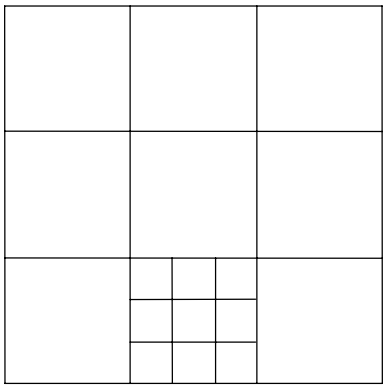
Stadt Wermelskirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 65 "OBI 2000"

Begründung zum Entwurf
Abschlußbegründung



Planquadrat Dortmund

Dortmund, Sept. 2003

Stadt Wermelskirchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 "OBI 2000"

Begründung zum Entwurf

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	1
2.	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich / örtliche Situation	1
3.	Bestehendes Planungsrecht / Fachplanungen	2
4.	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.	Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr	5
6.	Entwässerung	6
7.	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens (Kurzfassung des Umweltberichtes)	7
8.	Eingriffe in Natur und Landschaft	8
9.	Sonstige Belange	10
10.	Planrealisierung	12

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Firma OBI plant die Errichtung eines neuen Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 8.500 m² in Wermelskirchen. Mit diesem Neubau soll ein marktkonformes Ersatzangebot für den aufzugebenden Baumarkt im Gewerbegebiet Tente geschaffen werden. Dieser Markt verfügt lediglich über eine Verkaufsfläche von unter 3000 m² und entspricht damit nicht mehr der aktuellen Wettbewerbssituation.

Der geplante Neubau dieses Bau- und Heimwerkermarktes ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Systemzentrale der Fa. OBI ihren Verwaltungssitz in Wermelskirchen hat und das Unternehmen somit am Ort seines Hauptsitzes einen attraktiven Markt als Referenzobjekt vorhalten möchte.

Mit der Errichtung des Marktes sollen gleichzeitig Werkstatträume für das sog. Labor geschaffen werden. In diesem Labor entwickelt und testet das Unternehmen Verkaufseinrichtungen für die firmeneigenen Märkte.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 "OBI 2000" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des beschriebenen Bau- und Heimwerkermarktes und Gartenmarktes geschaffen werden.

Zur Vorbereitung dieser Bebauungsplanaufstellung wurde bereits 1999 eine Machbarkeitsstudie aufgestellt, um die vielfältigen Planungsaspekte zu prüfen[1]. Im Zuge dieser Studie wurden auch die Landesplanung, die wichtigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden beteiligt. Die Ergebnisse dieser Studie und des Beteiligungsverfahrens sind in den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich / örtliche Situation

Der Standort des geplanten Baumarktes liegt am westlichen Siedlungsrand der Stadt Wermelskirchen in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Schloss Burg / Wermelskirchen. Der Standortbereich ist bereits durch ein vorhandenes großflächiges Einkaufszentrum (Globus) vorgeprägt. Der OBI-Baumarkt soll unmittelbar westlich dieses Einkaufszentrums errichtet werden. Diese Fläche wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (Wirtschaftsgrünland), ist somit z.Zt. planungsrechtlich Außenbereich.

---

[1] Planquadrat Dortmund, Machbarkeitsstudie Baumarkt OBI 2000 auf dem Gebiet der Stadt Wermelskirchen, 1999, Auftraggeber: HISAG Handels- und Immobilien Service Aktiengesellschaft Wermelskirchen

Wichtige begrenzende topographische Elemente des Standorts sind:

- im Norden die Autobahnanschlussstelle Fahrtrichtung Dortmund der L 157,
- im Westen eine 110 kV-Hochspannungsleitung,
- im Osten das vorhandene Einkaufszentrum bzw. die derzeitige Behelfsstraße der B 51 im Zuge des Neubaus der Ortsumgehung der B 51 n,
- im Süden sind keine begrenzenden topographischen Strukturen vorhanden; hier erstrecken sich landwirtschaftliche Grünlandflächen in südliche Richtung in den Talraum hinab.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 "OBI 2000" resultiert aus dem Flächenanspruch des Marktes einschl. der notwendigen Nebenflächen und zu berücksichtigenden Fachplanungen anderer Planungsträger:

- Im Norden wird die vorhandene Anschlussstelle der A 1 im Zuge des 6-streifigen Ausbaus der Autobahn bogenförmig in südliche Richtung verlegt. Diese geplante Verschiebung der Anschlussstelle ist entsprechend den Planfeststellungsunterlagen in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen worden. Die nördliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes wird somit durch den künftigen Verlauf der Anschlussstelle bestimmt.
- Im Osten und Nordosten wird die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes durch die behelfsmäßige Umfahrung des Einkaufszentrums im Zuge des Neubaus der B 51 n gebildet. Nach Fertigstellung der B 51 n übernimmt diese dann die Erschließungsfunktion für das vorhandene Einkaufszentrum und den geplanten Baumarkt.
- Im Süden und Westen verläuft die Plangebietsgrenze entsprechend der erforderlichen Flächeninanspruchnahme des Baumarktes geradlinig über das Gelände.

3. Bestehendes Planungsrecht / Fachplanungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen stellt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 gegenwärtig noch Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden mit der Bezirksregierung Köln die Voraussetzungen erörtert, um die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung gem. § 20 Landesplanungsgesetz anzupassen. Auf der Grundlage dieses Abstimmungsprozesses hat die Bezirksregierung Köln mit Datum vom 06.01.2000 der Stadt Wermelskirchen mitgeteilt, dass die geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Sondergebietsfläche gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für den Planbereich den Zielen der Raumord-

nung angepasst ist. Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat am 31.03.2003 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen; die Bezirksregierung Köln hat die 6. Änderung genehmigt, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

Bei der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 sind die Belange verschiedener Fachplanungen zu berücksichtigen und entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzustellen:

- Autobahnausbau

  Wie bereits unter Pkt. 2 dargelegt, hat das vom Landesbetrieb Straßenbau NRW betriebene Planfeststellungsverfahren zum 6-streifigen Ausbau der A 1 unmittelbaren Einfluss auf den Bebauungsplan. Die Neuplanung der Anschlussstelle Wermelskirchen, Fahrtrichtung Dortmund begrenzt das Plangebiet in nördliche Richtung und bestimmt entsprechend die Lageplangeometrie des Baumarktes und seiner Nebenflächen.

- Anbindung L 157

  Die Verknüpfung der Autobahnanschlussstelle mit der provisorischen Basisstraße erfolgt über den bereits vorhandenen Knotenpunkt AS Wermelskirchen / L 157 im Zuge der Verkehrslenkung B 51 n.

- Wasserschutzrechtliche Vorgaben

  Nach der gültigen Schutzgebietsverordnung für die Sengbachtalsperre (Trinkwasserspeicher der Stadtwerke Solingen) aus dem Jahre 1974 liegt das geplante Vorhaben überwiegend in der Wasserschutzzone III, die vorgelagerte Stellplatzanlage jedoch teilweise in der Schutzzone II. Die Abgrenzung zwischen der Wasserschutzzone II und III befindet sich z.Zt. in der Überarbeitung. Nach Erörterung mit den zuständigen Fachbehörden ist eine Verschiebung der Wasserschutzzone II auf die Grenze des neu zu bildenden Flurstücks in Aussicht gestellt worden.

- Landschaftsschutz

  Der Planbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gem. Landschaftsschutzverordnung vom 22.07.1985. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit die Entlassung aus dem Landschaftsschutz notwendig.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Art der baulichen Nutzung

  Entsprechend dem oben dargelegten Planungsziel der Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartenmarkt, wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit vorstehender Zweckbestimmung festgesetzt.

  Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden die möglichen Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung detailliert untersucht. Es wurde insbesondere die Zentrenverträglichkeit des geplanten Baumarktes analysiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch den Baumarkt die ausreichende quantitative und qualitative Versorgung benachbarter Versorgungsbereiche nicht gefährdet ist, wenn der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (entsprechend 850 m²) begrenzt wird. Dementsprechend wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 die Art der baulichen Nutzung durch entsprechende Festsetzung des Randsortiments konkretisiert. Danach darf das geplante Vorhaben über insgesamt 850 m² Verkaufsfläche verfügen, deren Sortimentsbelegung als innenstadtrelevant einzuordnen ist. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche der im Randsortiment angebotenen Hauptbereiche 200 m² jeweils nicht überschreiten darf.

- Maß der baulichen Nutzung

  Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer max. zulässigen Grundfläche von 10.000 m² korrespondieren mit der Zielgröße einer Verkaufsfläche von max. 8.500 m² (Grundfläche abzüglich ca. 15 % Flächenanteil für Nichtverkaufsflächen). Die zulässige höhere Geschossfläche von max. 12.000 m² berücksichtigt die nicht verkaufsflächenrelevante Nutzung in einem Untergeschossbereich durch das Labor.

  Neben der max. realisierungsfähigen Grund- und Geschossfläche wird die maximale Gebäudehöhe geregelt. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 302,00 m über NN wird insbesondere dem landschaftspflegerischen Belang Rechnung getragen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine verträgliche Höhenbegrenzung und Einordnung des großvolumigen Baukörpers in das Geländerelief zu mindern.

5. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

- Verkehrliche Erschließung

  Die bereits vorhandene Behelfsumfahrt im Zuge der Verkehrslenkung B 51 n wird beibehalten und dient künftig der Anbindung des geplanten Baumarktes als auch der Erschließung des bereits vorhandenen Einkaufszentrums im Nordosten. Die Anbindung beider Märkte erfolgt hierbei über einen Knotenpunkt in Form eines Kreisels, dessen nördlicher Arm an die L 157 und die AS Wermelskirchen anbindet.

  Der westliche und östliche Arm dieses Knotenpunktes erschließen jeweils die Besucherstellplätze des Baumarktes bzw. des Einkaufszentrums, während der südliche Ast der Warenanlieferung der beiden Märkte dient.

  Wie bereits oben dargelegt, bleibt der vorhandene Knotenpunkt der AS Wermelskirchen / L 157 in seiner derzeitigen Ausbildung (T-Einmündung) erhalten und wird als Verkehsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Leistungsfähigkeit beider Knotenpunkte, also der T-Einmündung AS Wermelskirchen / L 157 als auch des Minikreisels zwischen den Märkten, wurde einer Leistungsfähigkeitsberechnung unterzogen.[2]

  Die krititschen Fahrbeziehungen wurden untersucht und berechnet:

  - Linksabbieger von Autobahnzufahrt - mittlere Wartezeit 44,7 sek. - Qualitätsstufe D
  - Rechtsabbieger von Autobahnzufahrt - mittlere Wartezeit 7,2 sek. - Qualitätsstufe A
  - Linksabbieger zur Autobahnzufahrt - mittlere Wartezeit 5,6 sek. - Qualitätsstufe A

  Die Abbiegebeziehung Linksabbieger von Autobahnzufahrt führt zu erkennbaren Wartezeiten, die Qualität des Verkehrsablaufs ist jedoch noch stabil und ausreichend.

  Für den Minikreisel wurden auf allen vier Ästen sehr geringe Wartezeiten ermittelt, entsprechend der Qualitätsstufe A.

  Die beschriebene Verkehrsanbindung des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz erkennen, da eine direkte Anbindung an das leistungsfähige klassifizierte Straßennetz gegeben ist. Straßen in Wohngebieten werden durch das Vorhaben nicht belastet, so dass auch auf Wohngebiete oder sonstige schutzwürdige Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz ausgehen.

---

2 Isaplan GmbH, Anschluss OBI / L 157 E, Juni 2003

- Ruhender Verkehr

  Dem geplanten Bau- und Heimwerkermarkt wird auf der Nordseite eine Stellplatzanlage mit ca. 320 Stellplätzen für den Kundenverkehr zugeordnet. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 1 St/27 m² Verkaufsnutzfläche bei einer max. Verkaufsfläche von ca. 8.500 m². Dieses Stellplatzangebot ist für einen Bau- und Heimwerkermarkt dieser Größenordnung erfahrungsgemäß ausreichend, um auch bei starkem Kundenandrang keinen Rückstau im öffentlichen Straßennetz zu erzeugen. Darüber hinaus stehen für die Mitarbeiter weitere Stellplätze im rückwärtigen Bereich zur Verfügung.

6. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt auf der Grundlage eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes[3].
Entsprechend der Zielstellung des § 51 a LWG ist eine Versickerung des anfallenden und nicht belasteten Niederschlagswassers vorgesehen. Die Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet hatten zum Ergebnis, dass grundsätzlich eine Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers über großflächige Versickerungsflächen möglich ist.

Aufgrund der besonderen Lage des Bauvorhabens in einem Wasserschutzgebiet wurde folgende Entwässerungskonzeption aufgestellt:

- Zur Vermeidung von Grundwasserabsenkungen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades erfolgt im Sinne der Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre die Versickerung des Dachflächenwassers des Marktes über die belebte Bodenzone.
- Die Sammlung und Ableitung des Schmutzwassers sowie des Oberflächenwassers aller befestigten Kfz-Verkehrsflächen erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal westlich des vorhandenen Einkaufszentrums. Eine Versickerung auch des Oberflächenwassers des Parkplatzes wird aus Gründen des Grundwasserschutzes ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Umfahrt im Osten, Süden und Westen des Baumarktes, da dort nur mit sehr geringem Verkehr zu rechnen ist.
- Im Brandfall wird das kontaminierte Löschwasser durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Anstau innerhalb des Gebäudes sowie im Stellplatzbereich) zurückgehalten.

---

[3] Ingenieurbüro M. Kaiser, Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 "OBI 2000" in Wermelskirchen, Dortmund September 2000

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die für die Versickerung notwendigen Flächen planungsrechtlich gesichert.

7. Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens (Kurzfassung des Umweltberichtes)[4]

Gemäß § 3 (1) Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist für ein Vorhaben zur Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung ab einer Geschossfläche von 5.000 m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die vorliegende Umweltverträglichkeitsstudie orientiert sich im Hinblick auf den Untersuchungsrahmen und die Untersuchungsinhalte an den in § 2 Abs. 1 UVPG genannten Schutzgütern (Umweltmedien). Die Umweltverträglichkeitsstudie umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschl. der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

In der Studie werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, die Beeinträchtigungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Bauvorhabens und Möglichkeiten der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs für die einzelnen Umweltmedien dargestellt. Dabei zeigt sich eine hohe Eingriffsempfindlichkeit des Umweltmediums Hydrogeologie, der eine hohe potentielle Eingriffsintensität entgegensteht. Diese kann durch die im Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeiteten Maßnahmen (Versickerungsmulden, Dachbegrünung, Rückhaltung von Löschwasser) und die Erfüllung der wasserschutzrechtlichen Auflagen (Vollversiegelung der Stellplatzanlage) soweit gemindert werden, dass keine Gefährdung der Trinkwassergewinnung Sengbachtalsperre durch das Bauvorhaben ausgeht.

Der Verlust des Schutzgutes Boden durch die großflächige Versiegelung kann nicht funktional ausgeglichen werden, sondern muss über entsprechende Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Der Verlust an Grünland, straßenbegleitenden Hecken und Bäumen ist durch funktionale Auslgeichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Funktion des Untersuchungsraumes als wohnungsnaher Erholungsraum wird durch Flächenverlust be-

---

[4] GrünKonzept, Landschaftsarchitekten, Umweltbericht (Umweltverträglichkeitsstudie mit integriertem landschaftspflegerischen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 "OBI Markt" Wermelskirchen), Coesfeld, Januar 2003

einträchtigt, eine Ost-West verlaufende Wegebeziehung geht verloren, die Wohnqualität wird durch das Bauvorhaben nicht gemindert. Die hohe Beeinträchtigung des mit mittlerer Empfindlichkeit ausgestatteten Reliefs kann durch Bepflanzung der neu entstehenden Böschungen gemindert werden. Der hohen Eingriffsempfindlichkeit des Bachverlaufes steht eine mittlere potentielle Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben gegenüber. Die o.g. Maßnahmen des Regenbewirtschaftungskonzeptes sowie die Vollversiegelung des Stellplatzes mindern die potentiellen Risiken für den Bach. Die mittlere Belastung der gering empfindlichen Schutzgüter Klima und Luft wird durch die Dachbegrünung und Stellplatzbegrünung gemindert und bedarf keines zusätzlichen Ausgleiches. Die hochwertigen und hoch empfindlichen Biotoptypen werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die hohe Beeinträchtigung des mit mittlerer Empfindlichkeit ausgestatteten Landschaftsbildes kann kompensiert werden.

Das Vorhaben wird hinsichtlich der einzelnen Umweltmedien im Sinne des UVPG als umweltverträglich eingestuft.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der geplante Bau- und Heimwerkermarkt stellt gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der kompensationsfähig ist. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Hierzu liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan vor, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist und der den potentiellen, durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff sowie entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darstellt[3].

- Bestandssituation

  Die Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vornehmlich durch Grünlandflächen (Fettweide) bestimmt, die den größten Nutzungsanteil haben. Kleinflächig sind Saumbereiche entlang einer Parzellengrenze und ein befestigter Wirtschaftsweg vorhanden. Im Gebiet kommen bis auf die Baumreihe/Böschungshecke entlang der Autobahnabfahrt und einem Einzelbaum keine Gehölzstrukturen vor. Die vorhandene L 157 E östlich des geplanten Baumarktes wird in die Eingriffsbewertung nicht als Bestand eingestellt. Vielmehr wird hier der Status vor dem Bau dieser Straße berücksichtigt, da diese Straße ursprünglich nach Fertigstellung wieder rückgebaut werden sollte, der Eingriff somit auch noch nicht ausgeglichen wurde.

- Der Eingriff

  Der Bau des Baumarktes mit angegliedertem Gartenmarkt bringt erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich. Die öffentliche Erschließung stellt ebenfalls einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Beide Eingriffe werden im Rahmen des vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplanes getrennt voneinander ermittelt, bewertet und innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen.

  Im Rahmen der Baumaßnahmen des Marktes wird das Gelände im Bereich der Stellplatzanlage und des Marktes auf 289 m ü.NN nivelliert, das heißt es erfolgt Abtrag im Osten und Auffüllung im Westen des Grundstückes. Der unterkellerte Marktbereich (Labor) im Westen wird auf einer Höhe von 281,50 m ü.NN angefahren werden können. Es entstehen entlang der Westgrenze Böschungen von bis zu 7,0 m Höhe. Der Markt mit einer Gebäudehöhe von bis zu 13,0 m greift in das Landschaftsbild ein. Durch Gebäude gehen ca. 12.500 m², durch die Anlieferung und Stellplatzanlage ca. 13.100 m² belebte Bodenschicht verloren. Insgesamt 37.160 m² intensiv genutztes Grünland, sowie 500m² Saum werden teilweise versiegelt oder in andere Nutzungstypen umgewandelt.

  Die öffentliche Erschließung des Marktes und des östlich gelegenen Einkaufszentrums versiegelt weitere ca. 2.070 m²(zusätzlich zur vorhandenen Versiegelung von ca. 1.260m²). Hinzu kommt die Rodung von 580 m² Baumreihe/Böschungshecke entlang der Autobahnabfahrt, darunter 4 Bäumen, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wermelskirchen geschützt sind. Insgesamt ca. 4.400 m² Grünland und 1.140 m² Saumbereich werden überplant.

  Der beschriebene Eingriff kann innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur teilweise ausgeglichen werden. Die Bilanztabelle (siehe Tabelle 4 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages) weist für den Baumarktbereich in der Bestandssituation 421.135 Bewertungspunkte auf. Mit 215.364 Bewertungspunkten in der Planung kann dieser Bestandswert innerhalb des Plangebietes nur zu ca. 51 % ausgeglichen werden. Für den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen sieht das Verhältnis etwas günstiger aus. Hier kann der Eingriff (Bestand: 62.739 Wertpunkte) zu ca. 65 % (Planung: 40.961 Wertpunkte) innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

  Die notwendigen und realisierungsfähigen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a) BauGB entsprechend festgesetzt worden. Hierzu gehören die Pflanzung von Baum- und Strauchhecken als Randeinfassung des Baumarktstandortes, die Dachbegrünung des Marktes, Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage und im Bereich der Verkehrsfläche sowie die landschafts-

gerechte Ausbildung der Versickerungsflächen mit einer standortgerechten Wiesenmischung und Gehölzreihen.

- Externe Ersatzmaßnahmen

  Das aufgezeigte Defizit muss durch externe Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Dabei ist ein funktionaler Ausgleich anzustreben. Da es sich bei den Eingriffsflächen überwiegend um Grünland handelt, ist die Umwandlung von intensiv genutzten Grünlandflächen in extensiv genutztes Grünland als Ersatzmaßnahme zu wählen. Die Stadt Wermelskirchen hat im Rahmen der Bildung eines städtischen Flächenpools Grünlandextensivierungsverträge mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen. Die dem Eingriff zugeordneten Flächen liegen in der Gemarkung Darbringhausen, Flur 24, Flurstück 65 teilweise sowie in Flur 22, Flurstücke 127 teilweise, 133, 140 und 141.

  Das extern auszugleichende Defizit umfasst 227.549 Wertpunkte, das entspricht bei einer Aufwertung der externen Flächen von 7 Punkten/m² einem Flächenbedarf von 32.507 m². Dabei entfällt auf den Eingriff durch OBI ein Anteil von 29.396 m² und auf den Eingriff durch die öffentliche Erschließung von 3.111 m².

  Die Zuordnung erfolgt über städtebauliche Verträge. Durch die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet und der Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt zu 100 % kompensiert werden.

9. Sonstige Belange

- Wasserschutzrechtliche Belange

  Wie im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, befindet sich der Baumarktstandort mit seinem Gebäude in der Wasserschutzzone III, mit der Stellplatzanlage im Norden jedoch in der Schutzzone II gem. der Wasserschutzgebietsverordnung Sengbach-Talsperre vom 15.02.1974. Die Schutzzonenabgrenzung befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der Überarbeitung. Nach Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Wasserbehörde und dem Staatlichen Umweltamt Köln wurde in Aussicht gestellt, die Grenze der Wasserschutzzone III künftig entlang der neu zu bildenden Grundstücksgrenze des Baumarktgeländes verlaufen zu lassen.

  Wie bereits oben unter Pkt. 6 Entwässerung dargelegt, wird zum Schutz der Gewässer und der Trinkwassergewinnung eine Vollversiegelung der Stellplatzanlage mit Ableitung des hier anfallenden Niederschlagswassers in das Kanalnetz der Stadt Wermelskirchen vorgenommen. Weiterhin wird im Brandfall das

Löschwasser durch Anstau im Gebäude (nach innen geneigter Fußboden) und auf der Stellplatzanlage (umlaufende Hochbordanlage) rückgehalten.

- Landschaftsverband Rheinland, Straßenbauverwaltung

  Der Landschaftsverband Rheinland ist sowohl Straßenbaulastträger des 6-streifigen Ausbaus der A 1 einschl. des Neubaus der Anschlussstelle Wermelskirchen als auch des bereits begonnenen Neubaus der B 51 n im Stadtgebiet Wermelskirchen.

  Die Autobahnplanung hat entsprechend den vorliegenden Planfeststellungsunterlagen des RSBA Essen im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden.

  Im Rahmen des Neubaus der B 51 n sind der gesamte Planbereich dieses Bebauungsplanes als auch die benachbarten Grünlandflächen Bestandteil der planfestgestellten Ersatzfläche E 3. Die Realisierung dieses Bebauungsplanes setzt daher zwingend die Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen für die Maßnahme E 3 voraus. Die Stadt Wermelskirchen verfügt über geeignete Tauschflächen; die Abstimmung mit dem Rheinischen Straßenbauamt wird z.Z. geführt. Es handelt sich um eine Fläche in der Gemarkung Oberhonnschaft, Flur 4, Flustück 53 "Bachwiesen". Die Belegung der den Bebauungsplan umgebenden Flächen als Ersatzfläche E 3 im Rahmen des Baues der B 51 n verhindert die Ausweisung externer Ersatzflächen im Rahmen des Eingriffes OBI auf dem direkt benachbarten Grünland.

- Altablagerungen

  Es liegen keinerlei Hinweise vor, dass im Gebiet zu einem früheren Zeitpunkt eine andere als landwirtschaftliche Nutzung erfolgte, so dass Altablagerungen innerhalb des Planbereichs ausgeschlossen werden können.

- Immissionsschutz

  Das geplante Vorhaben grenzt an keiner Stelle an Wohngebiete oder andere schutzbedürftige Nutzungsbereiche an, so dass die Anforderungen gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, unterschiedliche Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete vermieden werden, in vollem Umfang erfüllt werden. Immissionskonflikte sind daher nicht erkennbar.

- Landschaftsverband Rheinland, Bodendenkmalpflege

  Nach Auskunft des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf evtl. Bodendenkmäler vor. Der Bebauungsplan enthält jedoch den entsprechenden Hinweis auf die Bestimmungen

des Denkmalschutzgesetzes NW im Fall auftretender Bodenfunde und Befunde im Zuge von Erdarbeiten.

- Anlagen der Außenwerbung

  Als wichtiges Element der Außenwerbung ist im Zufahrtbereich des Bau- und Heimwerkermarktes die Aufstellung eines 25 m hohen Pylons mit dem Firmenlogo vorgesehen. Der Standort ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer zulässigen Höhe von max. 314 m ü.NN festgesetzt.

  Der Standort des Pylons liegt außerhalb der Anbauverbotszone von 40 m gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz.

- Hochspannungsleitung der RWE Net

  Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 110 KV-Freileitung der RWE Net, die sowohl mit dem Leiterseil als auch dem Schutzstreifen die rückwärtige Andienung des Tiefgeschosses des Baumarktes tangiert. Zur Einhaltung der notwendigen Abstände gem. VDE Bestimmung 0210 zwischen Leiterseil und Erschließungsweg dürfen hier nachfolgende NN-Höhen nicht überschritten werden:

  - rückwärtiger Andienungshof: 281,50 m ü. NN
  - südwestlicher Eckpunkt des Erschließungsweges: 280,00 m ü. NN

  Die vorstehenden Höhenfestlegungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

10. Planrealisierung

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 soll unmittelbar nach Rechtskraft dieses Planes erfolgen. Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und der Stadt Wermelskirchen. Die Verbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Abschluss eines Durchführungsvertrages, der bis zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vorliegen muss, hergestellt.

Der Durchführungsvertrag regelt als städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde die Durchführungsverpflichtungen und -fristen für das Vorhaben und die Erschließungsanlagen sowie deren Kostentragung.

Der Durchführungsvertrag zu dem geplanten Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt regelt, neben dem Planwerk, im Wesentlichen die Errichtung der Er-

schließungsanlagen, die Zu- und Abfahrten des OBI-Marktes und des Globus-Marktes und trifft Aussagen zur Anbindung an den Autobahnanschluss BAB A 1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird dann, nach Vorliegen gewisser Voraussetzungen, das Vorhaben innerhalb von max. 36 Monaten fertigstellen.

In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Vorhabenträger auch zur Umsetzung der erforderlichen Entwässerungsplanung sowie der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Vorhabenträger übernimmt, mit Ausnahme einiger gesondert im Vertrag geregelter Kostenanteile, sämtliche Kosten, die für die Erschließung und Errichtung des Gesamtprojektes anfallen.

Die Stadt Wermelskirchen verpflichtet sich in dem Vertrag gleichermaßen, das für den Bau und die Realisierung der Maßnahme erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

Dortmund, Sept. 2003

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ 0231 / 55 71 14 -0 - 0231 / 55 71 14 -99
E-Mail: planquadrat.dortmund@t-online.de