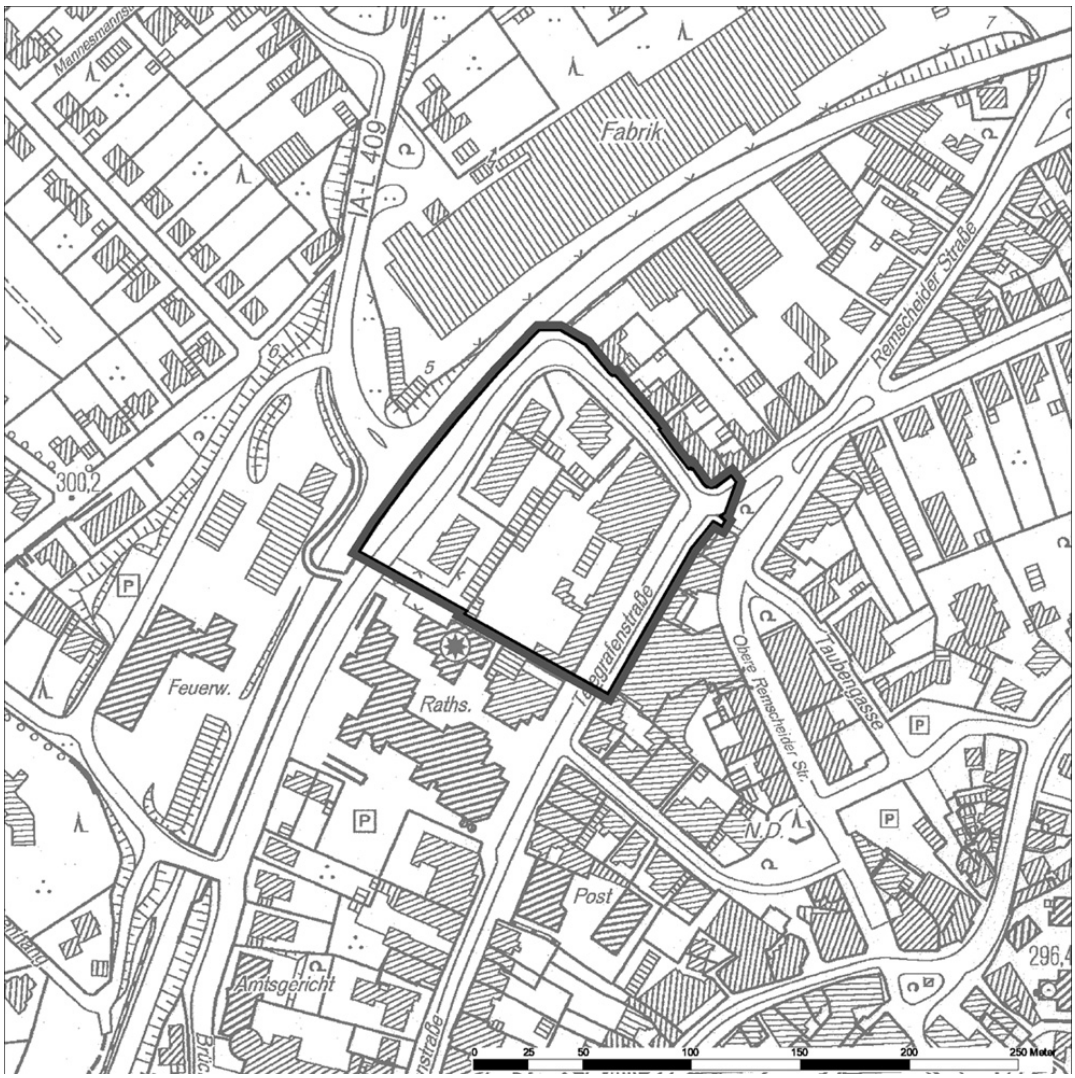
BEBAUUNGSPLAN NR. 81
„EINKAUFSZENTRUM TELEGRAFENSTRAßE“

der Stadt Wermelskirchen

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss 2012



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – ALLGEMEINER TEIL **4**

1 ERFORDERNIS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES U. ALLGEMEINE ZIELE 4
1.1 Der räumliche Geltungsbereich 4
1.2 Historie - bisherige Nutzung 4
1.3 Planungsrecht/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
1.4 Anlass und Erfordernis der Planung/ bisheriges Planverfahren 5
1.5 Projektbeschreibung „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“ 7
1.6 Städtebauliche Grundkonzeption 9
1.7 Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Einzelhandelsansiedlung ⊗) 11

2 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE **13**
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 13
2.1.1 Kerngebiet – MK 13
2.1.2 Mischgebiet – MI 16
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche 16
2.3 Verkehrliche Erschließung/ Einstellplätze 17
2.4 Verkehrsgutachten 17
2.5 ÖPNV / Fußgänger- und Radfahrverkehr 19

3 UMWELTBELANGE **19**
3.1 Landschaftsschutz 19
3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 19
3.3 Bodenschutz 19
3.4 Schallschutz 19

4 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG, WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE **21**
4.1 Versorgung 21
4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 21
4.2.1 Kerngebiet 21
4.2.2 Mischgebiet 21

5 SOZIALE BELANGE **21**

6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN **21**

7 FLÄCHENBILANZ **22**

8 KOSTEN **22**

9 ERFORDERLICHE FACHGUTACHTEN **22**

TEIL 2 - UMWELTBERICHT **23**

1 EINLEITUNG **23**
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 23
1.2 Bedarf an Grund und Boden 23
1.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes 23

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN **24**
2.1 Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange 24
2.2 Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange 24
2.3 Erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange 26
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) 29

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN **29**
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung bzw. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse) 29
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 30
3.3 Zusammenfassung 30

⊗) ERLÄUTERUNG ZUR GEÄNDERTEN RECHTSLAGE (2012) in Bezug auf § 24a LEPro NRW 29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt, CIMA 2008, 2009 6
Abbildung 1-2 Schema-Grundriss Einkaufszentrum, Architekt R. Passloer, Viersen, o. M. 8
Abbildung 1-3 Querschnitt: Telegrafenstraße/ Brückenweg, Architekt R. Passloer, Viersen, o. M.....9
Abbildung 1-4 B-Plan Nr. 81 „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“ (Entw.), Stand 03.11.2010, o. M. 10
Abbildung 2-1 Einkaufszentrum – Ansicht Telegrafenstraße (Entw.), Architekt R. Passloer, Viersen, o. M..... 14

Anlagen

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen aus Straßenverkehr sowie Gewerbelärm im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 81 „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“, ADU Cologne GmbH, Köln, Oktober 2010

Anlage 4: Verkehrsuntersuchung zum RING-Kaufhaus in Wermelskirchen, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, 25.10.2010

Anlage 5: Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen, CIMA Beratung + Management GmbH, Oktober 2008, Fortschreibung Februar 2009

Anlage 6: Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem Standortareal des ehemaligen Ring– Kaufhauses in der Innenstadt von Wermelskirchen unter Berücksichtigung relevanter Standortalternativen, CIMA Beratung + Management GmbH, Mai 2010

Anlage 7: Gutachten zur Erstbewertung der Altlast-Verdachtsfläche der ehem. Ultramarin-Fabrik „Carl Leverkus“ in Wermelskirchen, GEOS GmbH, Dr. Weggen + Partner, Bergisch Gladbach, 1991

Anlage 8: Geotechnischer Bericht, Dr. H. Frankenfeld Geologisches Büro, Nümbrecht, 2004

Anlage 9 Geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich des Bauvorhabens „Ring-Karree“, geotec Albrecht Ing.-Gesellschaft GbR, Herne 13.09.2010

Anlage 10: Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung für das Bauvorhaben „Ring-Karree“, geotec Albrecht Ing.-Ges. GbR, Herne, 07.09.10

TEIL 1 – Allgemeiner Teil

1 Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes und allgemeine Ziele

1.1 Der räumliche Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Wermelskirchener Innenstadt und wird begrenzt:
im Norden durch die Verkehrsflächen der Straße „Brückenweg“ (Böschung B 51n)
im Osten durch die Bebauung „Brückenweg“
im Süden durch die Bebauung Telegrafenstraße und
im Westen durch die Bebauung Telegrafenstraße 35 und 37/39 (Polizei, Geldinstitut).
Das Gelände ist topografisch bewegt und fällt vom Brückenweg im Norden zur Telegrafenstraße im Süden um ca. 4 m ab.
Die Lage des Planbereichs im Stadtgebiet sowie die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs sind aus den im Anhang dieser Begründung beigefügten Übersichtskarten zu ersehen (Anlage 1 und Anlage 2).

1.2 Historie - bisherige Nutzung

Die Plangebietsflächen wurden im 19. Jahrhundert bereits gewerblich genutzt. An diesem Standort gründete der Industrielle Dr. Carl Leverkus 1834 die Ultramarinfabrik zur Herstellung von künstlichem Ultramarin. Da die Versorgung mit Rohstoffen immer schwieriger wurde, verlegte er die Fabrik einige Jahre später nach Wiesdorf, aus dem das spätere Leverkusen hervorging.
Als Folge dieser industriellen Nutzung besteht ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen, der im Rahmen eines Gutachtens im Jahr 1991 erstmals bewertet wurde (siehe 3.3 Bodenschutz).
Heute sind die Plangebietsflächen überwiegend bebaut. Durch den Bau des Kaufhauses in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts und der Erweiterung 1972 wurde die Wermelskirchener Innenstadt entlang der Telegrafenstraße in nördlicher Richtung ausgedehnt.
Im Zuge der städtebaulichen Erweiterungen der Innenstadt von Wermelskirchen in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts wurde vor allem mit dem Bau des Rathauses als öffentlicher Einrichtung mit Magnetwirkung und den angrenzenden Gebäuden der Polizei und des Geldinstitutes die Innenstadt weiter aufgewertet und räumlich ergänzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde Wohnbebauung, teilweise mit ergänzender gewerblicher Nutzung (Reisebüro) entlang des Brückenweges errichtet.
Mit der Bebauung zwischen der Telegrafenstraße und dem Brückenweg wurde die Ergänzung der Innenstadt von Wermelskirchen räumlich zum Abschluss gebracht. Im Zusammenhang mit dem Bau der innerstädtischen Entlastungsstraße B 51n konnte durch die Umgestaltung der Hauptgeschäftsstraßen die Attraktivität der Innenstadt deutlich gesteigert werden. Mit der kürzlich abgeschlossenen Straßenraumgestaltung der Telegrafenstraße wird die Zugehörigkeit zur Innenstadt verdeutlicht.
Die Gebäudezeile entlang der Telegrafenstraße (Ring-Kaufhaus und weiterer Einzelhandel) steht derzeit mit Ausnahme eines Drogeriemarktes leer. Die Bausubstanz sowie die Grundrisszuschnitte machen eine Umnutzung des Gebäudebestandes unwahrscheinlich.

1.3 Planungsrecht/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Bebauungsplans „Gemischte Baufläche – M“ dar. Diese Bauflächendarstellung entspricht den derzeitigen baulichen Nutzungen. Ein Bebauungsplan mit innenstadtrelevanten Nutzungen und baulichen Dichten kann daher (gemäß § 8 BauGB) aus dem FNP entwickelt werden. Die Bauflächendarstellung „Gemischte Baufläche – M“ wird, mit Aus-

nahme des Bereiches um das Rathaus (Fläche für Gemeinbedarf), für den gesamten Bereich der Innenstadt zwischen Brückenweg, Kölner Straße, Obere Remscheider Straße und Telegrafenstraße dargestellt.
Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für die Flächen des Plangebietes nicht. Südöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 23 „Innenstadt“, Teil A an, der 1993 rechtskräftig wurde. Ursprünglich erstreckte sich dieser Bebauungsplan im Entwurf in einem Teilbereich auch auf die Grundstücksflächen zwischen Brückenweg und Telegrafenstraße (heutiger Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 81). Dieser Teilbereich wurde jedoch bis zur Rechtskraft aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Bereits in diesem ersten Planentwurf Anfang der 1990er Jahre wurden für die Flächen des heutigen Bebauungsplanes Nr. 81 „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“ die Baugebietsarten „Kerngebiet – MK“ entlang der Telegrafenstraße und „Mischgebiet – MI“ im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Brückenweg hin festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser Baugebietsarten wurden bereits seinerzeit die bestehenden baulichen Nutzungen abgedeckt und die Bedeutung der Grundstücke für die Entwicklung der Innenstadt hervorgehoben.
Bauvorhaben werden derzeit gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilt.

1.4 Anlass und Erfordernis der Planung/ bisheriges Planverfahren

Für die Entwicklung der Innenstadt von Wermelskirchen wurden in den letzten Jahren im Wesentlichen durch zwei Planungsschritte die Voraussetzungen geschaffen:

- Verkehrsplanung: Bau der B 51n als innerörtliche Umgehungsstraße. In der Folge „Herausdrängen“ des Durchgangsverkehres und Neu- und Umgestaltung der Straßenräume in der Innenstadt zu attraktiven öffentlichen Aufenthaltsräumen.
- Einzelhandelsplanung: Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Aufstellung eines *Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wermelskirchen* (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 2008,2009). Definition des „Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)“ der Stadt Wermelskirchen.

Im *Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen* wurde entsprechend den Grundsätzen der Landesplanung der „Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“ in der Funktion eines Hauptzentrums festgelegt. Weitere Neben- oder Nahversorgungszentren wurden nicht definiert. Für die Ortslagen Dabringhausen und Dhünn ist eine Definition als Versorgungszentrum aufgrund des fehlenden Nachfragevolumens nicht möglich.

Das Einzelhandelskonzept enthält folgende Handlungsempfehlungen, die an dieser Stelle ausschnittweise wiedergegeben werden. Auf die detaillierten Ausführungen im Einzelhandelskonzept wird daher verwiesen.

<u>Handlungsempfehlungen:</u>

- Konzentration der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung auf den abgrenzten zentralen Versorgungsbereich „Wermelskirchen Innenstadt“. Dies bezieht sich sowohl auf die Weiterentwicklung und Diversifizierung des Einzelhandelsbesatzes insgesamt, als auch auf die Absicherung leistungsstarker Nahversorgungsstandorte in der Innenstadt.
- Attraktivierung von Standortpotenzialen: Im ZVB „Wermelskirchen Innenstadt“ sind drei Standortpotenziale zu identifizieren, die sowohl für die Etablierung von großflächigem Einzelhandel, als auch für die Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsqualitäten in der Innenstadt genutzt werden können:
  1. Loches-Platz
  2. Ehemaliges Ring-Kaufhaus und Standortumfeld
  3. Standortareal Marktpassage/ Kaufpark

- Weiterentwicklung des Branchenmixes: Nach den Kundenbefragungen und Kaufkraftstromanalysen hat sich ergeben, dass ein breiteres Angebot und weitere Sortimente erwünscht sind, die zu einer Attraktivierung des Einzelhandels beitragen können. Chancen zur Weiterentwicklung bestehen hierbei in folgenden Segmenten: Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Sportartikel, Geschenkartikel, Heimtextilien.

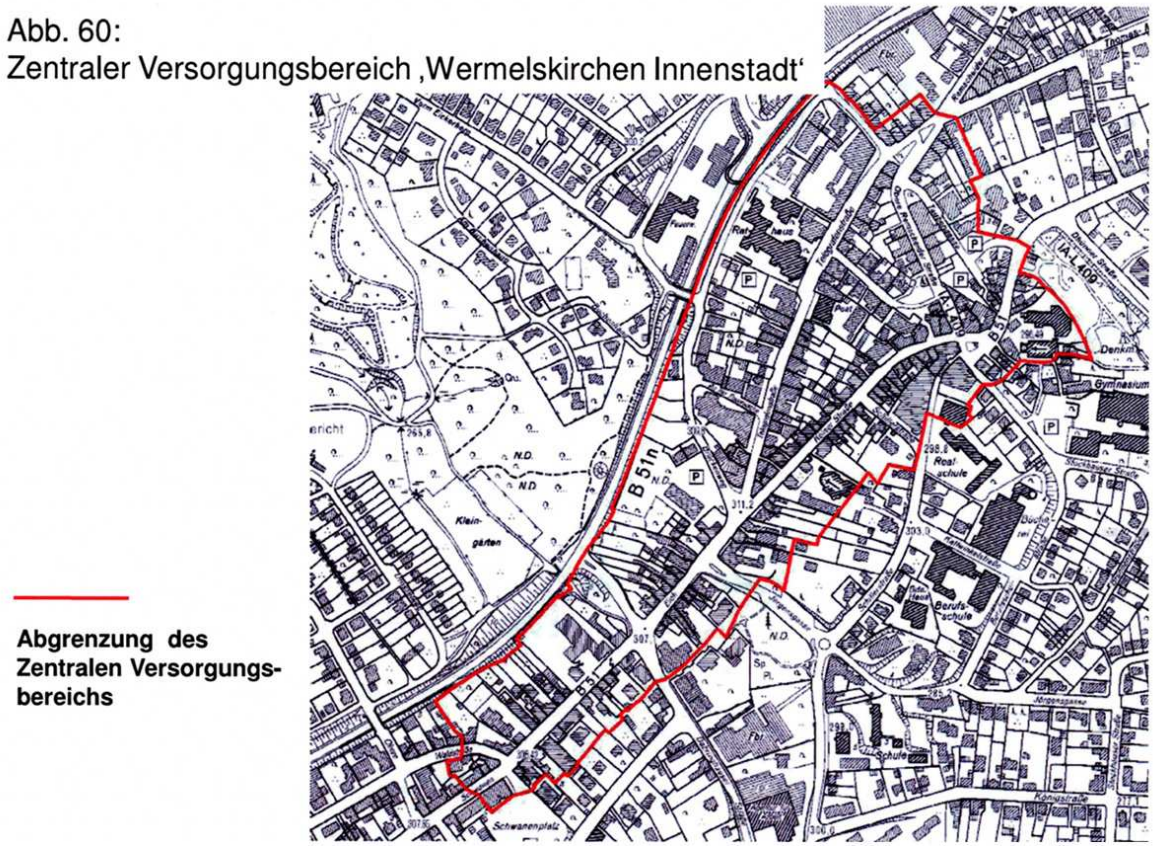


Abbildung 1-1 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt, CIMA 2008, 2009

Insgesamt haben die Maßnahmenempfehlungen die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Wermelskirchen zum Ziel.

Anlass der Planaufstellung ist es, auf der Grundlage der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes städtebauliche Maßnahmen zu ergreifen, um eine Attraktivierung der Innenstadt von Wermelskirchen und damit eine Bindung der Kaufkraft im Stadtgebiet zu erreichen. Hierbei ist ein „Baustein“ der städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des (weitestgehend) leerstehenden Gebäudekomplexes des ehemaligen Ring-Kaufhauses neue attraktive Einzelhandelsnutzungen zu schaffen. Durch die integrierte Innenstadtlage sollen hierbei zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente des Einzelhandels im Vordergrund stehen. Es ist geplant, am Standort des ehemaligen Ring-Kaufhauses ein Einkaufszentrum neu zu errichten; Bauherr und Projektentwickler hierbei ist die Euco Ring KG in Bochum.

Da für die betroffenen Grundstücksflächen kein Bebauungsplan besteht, ist zur planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens § 34 BauGB heranzuziehen. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, „*wenn sich das geplante Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*“ Das Planerfordernis ergibt sich aus der heterogenen Baustruktur im unmittelbaren Umfeld

und dem damit verbundenen fehlenden Kriterium für das Einfügen des geplanten Vorhabens bezüglich seiner Gebäudekubatur. Während südöstlich an die Plangebietsflächen die Großstrukturen des Rathauses mit Polizei und Geldinstitut optisch bestimmend sind, so findet sich entlang des nördlichen Brückenweges und der nördlichen Telegrafenstraße zusammenhängende Zeilenbebauung mit geringer Bautiefe und Gebäudehöhe (2-3 Vollgeschosse). Im rückwärtigen Bereich des Brückenweges ist eine Wohnbebauung in 3 bis 4-geschossiger Bauweise Ortsbild prägend. Neben dem fehlenden Kriterium für ein städtebaulich angemessenes Einfügen in die nähere Umgebung ist auch der Gestaltungswille der Stadt bezüglich des geplanten Vorhabens ein Grund für das Planerfordernis. In dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen neben der Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung auch Regelungen zur absoluten Gebäudehöhe und zur vertikalen Nutzungsgliederung des Bauvorhabens sowie zur äußeren Gestaltung des Gebäudes enthalten sein.
Über die Planungsüberlegungen zum Einkaufszentrum hinaus sollen planungsrechtlich die Voraussetzungen geschaffen werden, dass auch in dem Bereich Brückenweg, der derzeit durch Wohnnutzung geprägt ist, zukünftig wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig werden, die die Innenstadtlage ergänzen. Städtebaulich unerwünschte innenstadttypische Nutzungsarten sollen hierbei ausgeschlossen werden.
Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass für eine Steuerung der zulässigen Nutzungen sowie der geplanten Baukörperentwicklung und -gestaltung auf den Grundstücken die verbindliche Bauleitplanung städtebaulich erforderlich ist.

Angaben zum Planverfahren
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 12.07.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 81 „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“ gefasst.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren
Entsprechend der Beschlusslage wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 11.10.2010 durchgeführt. Darüber hinaus konnten in dem Zeitraum vom 11.10. bis 05.11.2010 Eingaben durch die Öffentlichkeit erfolgen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel hierzu durchgeführt.

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes hat stattgefunden in dem Zeitraum vom 03.01. bis 04.02.2011.

1.5 Projektbeschreibung „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“

Es ist geplant, auf den Flächen des ehemaligen Ring-Kaufhauses mit der Durchbindung bis zum Brückenweg ein Einkaufszentrum zu errichten. Hierfür werden die aufstehenden Gebäude mit Ausnahme des Eckgebäudes Telegrafenstraße/ Brückenweg abgerissen. Das markante Eckgebäude mit seinem bestehenden Kellergeschoss wird eventuell in die Neuplanung integriert.
Die repräsentative Ausrichtung des Einkaufszentrums erfolgt zur Telegrafenstraße. Über zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) verteilt werden Fachmärkte und ein Verbrauchermarkt oder SB-Warenhaus mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten geschaffen. Im Vordergrund stehen hierbei zum Beispiel Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Lebensmittel oder Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die Gesamtverkaufsfläche im Einkaufszentrum wird 8.500 qm betragen.

<u>Stellplätze</u>

Oberhalb dieser Verkaufsebenen werden auf drei Parkebenen ca. 330 Stellplätze vorgesehen, so dass, gemessen an den geplanten Verkaufsflächen, ausreichend Parkraum zur Verfügung stehen wird. Die Zufahrt zu den Parkdecks erfolgt über eine Rampe am Brückenweg.

Anlieferung

Die Anlieferzone für Lieferfahrzeuge (LKW über 7,5 t Gesamtgewicht und Sattelzüge) liegt ausschließlich auf der nördlichen Seite des Einkaufszentrums, ebenfalls erschlossen über den Brückenweg. Eine Anlieferung mit kleineren Lieferfahrzeugen (< 7,5 t) über die Telegrafenstraße ist möglich. Hierzu erfolgt eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag.

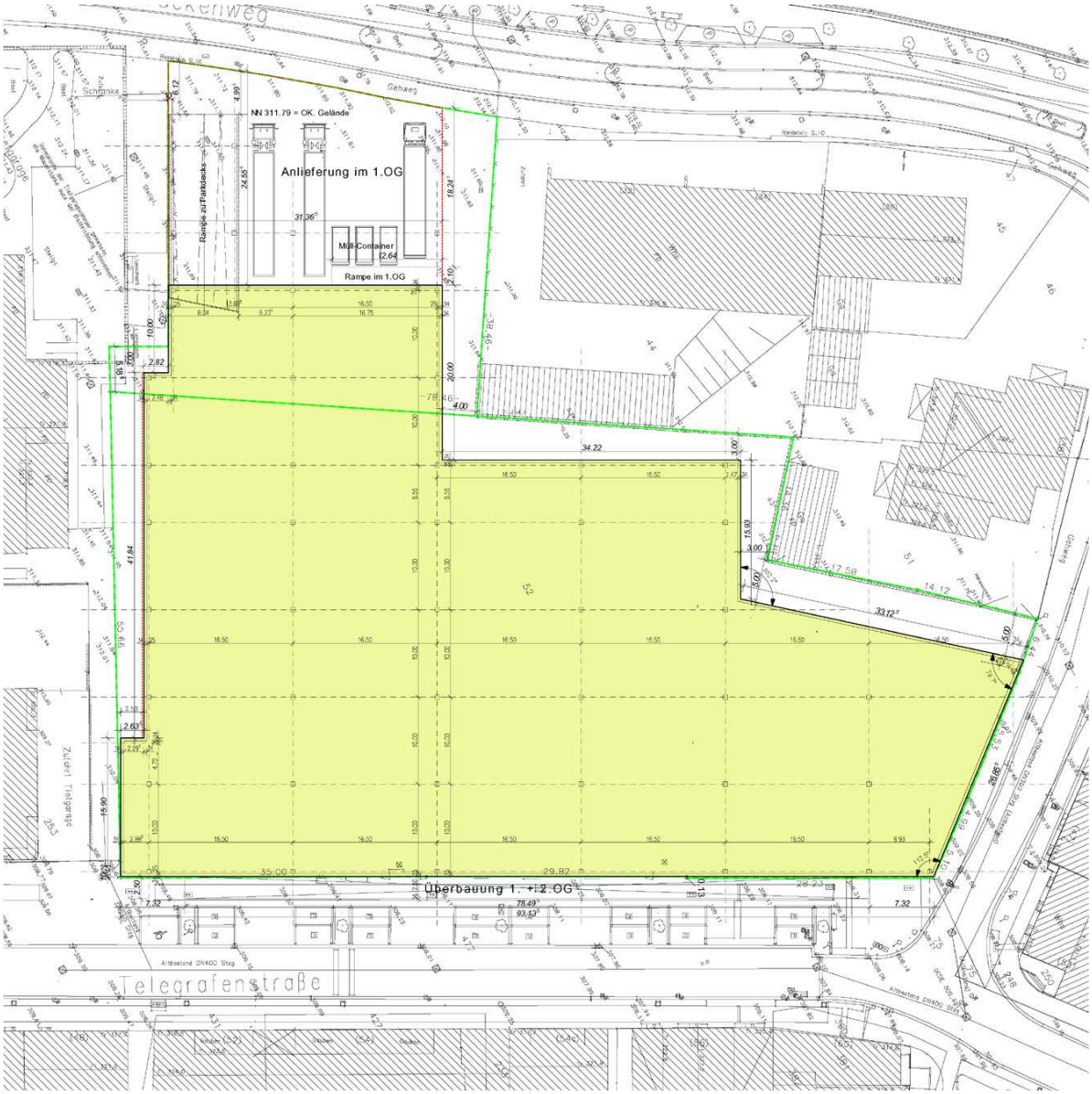
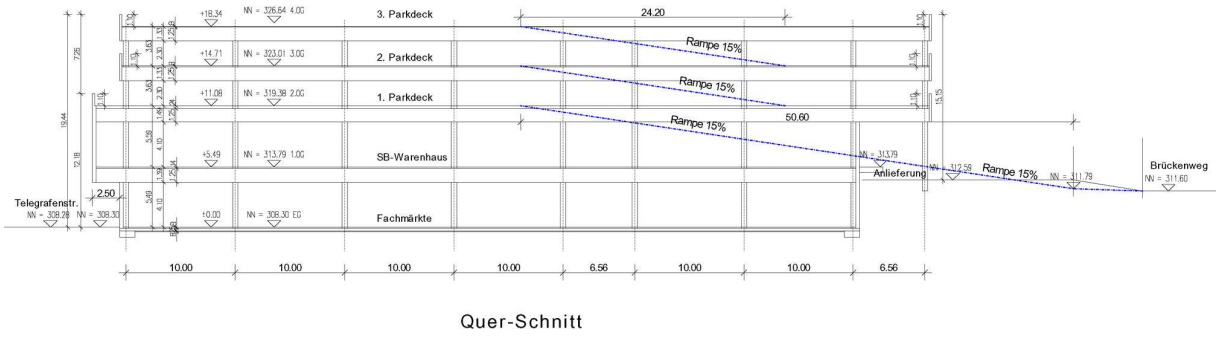


Abbildung 1-2 Schema-Grundriss Einkaufszentrum, Architekt R. Passloer, Viersen, o. M.



Quer-Schnitt

Abbildung 1-3 Querschnitt: Telegrafenstraße/ Brückenweg, Architekt R. Passloer, Viersen, o. M.

1.6 Städtebauliche Grundkonzeption

Entsprechend dem Planerfordernis zum Bebauungsplan (siehe 1.4 der Begründung) werden für das Plangebiet zwei unterschiedliche Baugebietsarten festgesetzt:
Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums Kerngebiet – MK. Hier ist eine hohe bauliche Dichte in Verbindung mit einer Konzentration von Einzelhandelsnutzungen als Teil der Innenstadt gerechtfertigt.
Im rückwärtigen Teilbereich entlang des Brückenweges Mischgebiet – MI. Hier wird sowohl der bauliche Bestand gesichert, als auch die Möglichkeit zur städtebaulichen Ausbildung eines Randes der Innenstadt unter Berücksichtigung des Wohnens und einer geringeren baulichen Dichte geschaffen.



Abbildung 1-4 B-Plan Nr. 81 „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“ (Entw.), Stand 03.11.2010, o. M.

1.7 Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Einzelhandelsansiedlung

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen sind drei Standorte genannt, die sowohl für die Etablierung von großflächigem Einzellhandel, als auch für die Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsqualitäten in der Innenstadt geeignet sind:

- Loches-Platz
- Ehemaliges Kaufring-Kaufhaus und Standortumfeld
- Standortareal Marktpassage/ Kaufpark

Wie bereits dargestellt ist geplant, auf dem Gelände des ehemaligen Kaufring-Kaufhauses ein Einkaufszentrum mit 8.500 qm Verkaufsfläche zu errichten. Vor dem Hintergrund dieser Planungsabsicht sollten die Auswirkungen und Nutzungsoptionen für alle drei strategischen Entwicklungsorte in der Innenstadt untersucht werden. Dies ist erfolgt in der

„*Gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedung eines Fachmarktzentrums auf dem Standortareal des ehemaligen Ring-Kaufhauses in der Innenstadt von Wermelskirchen unter Berücksichtigung relevanter Standortalternativen“* (CIMA, Mai 2010),

deren Ergebnisse und Empfehlungen an dieser Stelle ausschnittweise als Zitat (Kursivschrift) wiedergegeben werden. Auf das vollständige Gutachten wird verwiesen. Das Gutachten analysiert die Auswirkungen der Plankonzeption auf den innerstädtischen Einzelhandel in Wermelskirchen und beschreibt die standörtlichen Rahmenbedingungen aller relevanten Entwicklungsstandorte.

Standortlage:
Der Standort des Einkaufszentrums innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs „Wermelskirchen Innenstadt“ ist als städtebaulich optimal integrierte Standortlage einzuordnen. Er zeichnet sich aus durch:

- *„hohe Passantenfrequenzen, die sowohl durch den Behördenstandort, als auch den dichten Einzelhandelsbesatz an der Telegrafenstraße ausgelöst werden,*
- *Potenzial zu einer guten verkehrlichen Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über den Brückenweg,*
- *eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet und somit auch für Besucher aus dem Umland,*
- *eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV über die Bushaltestelle „Wermelskirchen Rathaus“.*

Die gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem Umland wird sichergestellt über zwei Anknüpfungen an die Umgehungsstraße B 51n (Remscheider Straße/ L 409 und Durchstich Eich / L 157). (….)

Das Standortareal des ehemaligen RING-Kaufhauses ist von den drei strategischen Entwicklungsarealen hinsichtlich Kundenfrequenzen und Fühlungsvorteilen zu benachbarten Nutzungen als der sich am Besten darstellende einzuordnen. Die anderen beiden Standorte werden stärker als „Randlagen“ innerhalb der Innenstadt wahrgenommen und verfügen zudem über eine deutlich ungünstigere Anbindung an den überörtlichen Verkehr.“

<u>Dimensionierungskonzept:</u>
Die Gutachter gehen bei dem vorliegenden Planungskonzept von einer Gesamtverkaufsfläche von 8.000 bis 8.500 qm aus. Folgende Sortimente und Vertriebsformen sind Gegenstand der Betrachtungen:

- Fachmärkte:
  - Bekleidung
  - Unterhaltungselektronik
  - Schuhe

- Drogerieartikel

➢ SB- Warenhaus

Entwicklungsbedarf:

Entwicklungsbedarf durch die Neuansiedlung von Unternehmen kann aus den ermittelten Handelszentralitäten für folgende Sortimente abgeleitet werden:

- Bekleidung, Wäsche
- Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC
- Spielwaren
- Hausrat
- Bücher

Für die Sortimente Schreibwaren, Uhren, Schmuck, Optik, Schuhe und Sportartikel wird dem ansässigen Einzelhandel empfohlen, seine Marktposition noch besser zu gestalten.

Kaufkraftstrombilanz, Kaufkraftzu- und -abflüsse

„*Einem Kaufkraftzufluss von 7,2 Mio. € steht ein Kaufkraftabfluss von 56,8 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftabfluss beläuft sich somit auf rund 28% des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens in der Stadt Wermelskirchen. Die örtliche Kaufkraftbindung ist somit sehr gering.*“ (…)

„*Die Realisierung des projektierten Fachmarktzentrums dürfte nicht nur die Kaufkraftabflüsse reduzieren, sondern auch zur Bindung zusätzlicher Kaufkraft beitragen.*“

Vorprüfung der Stadtverträglichkeit des Projektvorhabens nach § 24a LEPro NRW **⊗)**

In Bezug auf eine Ersteinschätzung von Projektvorhaben formuliert der § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) **⊗)** innerhalb von Satz 2:

„*..Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft im Gemeindegebiet, Nebenzentren die Kaufkraft in den funktional zugeordneten Stadtteilen, weder in allen noch in einzelnen vorgesehenen Sortimentsgruppen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder wohnungsnaher Versorgung i. S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt.*“

(…)

„*Liegt also die Umsatz-Kaufkraft-Relation für das Projektvorhaben insgesamt und für seine vorgesehenen Teilsortimente unter 100, kann von der Stadtverträglichkeit des Projektvorhabens ausgegangen werden.*“

Im Gutachten wird deutlich dokumentiert, dass dies der Fall ist. „*In keinem der vorgesehenen Sortimente erreicht die Umsatz-Kaufkraft-Relation auch nur annähernd 100. Für das Projektvorhaben ist nach überschlägiger Prüfung im Kontext des § 24a LEPro ⊗) Stadtverträglichkeit zu unterstellen.*“

Fazit des Gutachters:

„*Nach den Anforderungen des § 24a LEPro ⊗) ist für die Dimensionierung des projektierten Fachmarktzentrums auf dem Standortareal des ehemaligen RING-Kaufhauses davon auszugehen, dass die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Wermelskirchen Innenstadt“ sowie zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Städte und Gemeinden nicht gefährdet werden. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Umsatzerwartung des Projektvorhabens im Bezug zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Wermelskirchen) liegt für alle relevanten Sortimente unter 100.*

Das Projektvorhaben wird zusätzliche Kaufkraftzuflüsse nach Wermelskirchen in Höhe von 19,9 Mio. € generieren. Hiervon entfallen auf die einzelnen Warengruppen:

- *Lebensmittel, Reformwaren: 3,0 Mio. €*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel: 3,3 Mio. €*

⊗) Erläuterung zur geänderten Rechtslage (2012) in Bezug auf § 24a LEPro NRW:
siehe letzte Seite dieser Begründung

- *Bekleidung, Wäsche: 5,9 Mio. €*
- *Schuhe: 1,1 Mio. €*
- *Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC: 6,6 Mio. €*

Dieser Kaufkraftzufluss würde zu einer Zunahme der Handelszentralität von derzeit 75 auf 85 führen.“
(…)
Die Etablierung des Fachmarktzentrums auf dem Standortareal des ehemaligen RING-Kaufhauses kann zu Betriebsaufgaben im Lebensmitteleinzelhandel in der Innenstadt führen.“ (….) „*Die Angebotsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel würde sich in der Stadt Wermelskirchen nachhaltig verändern. Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs wird nicht gefährdet, da lediglich ein modernes Betriebskonzept gegen eine „in die Jahre gekommene“ Vertriebsform ausgetauscht wird.*“
(….)
„*Das projektierte Fachmarktzentrum ist jedoch nur mit einem leistungsfähigen Anbieter im Segment Lebensmittel in der dargestellten Dimensionierung ökonomisch darstellbar. Ohne SB-Warenhaus und Verbrauchermarkt ließen sich die anderen Absatzformen nicht für den Standort Wermelskirchen akquirieren.*

Der Standort des ehemaligen RING-Kaufhauses ist der optimale Entwicklungsstandort zur Realisierung einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung mit maximalem Zentralitätsgewinn für die Stadt Wermelskirchen.

In Kauf zu nehmen sind reduzierte Entwicklungsperspektiven für die Standortareale Loches-Platz und Marktpassage/ Kaufpark im Kontext von Einzelhandelspotenzialen sowie eine partielle Verlagerung von Passantenfrequenzen aus der nördlichen Kölner Straße. Die Telegrafenstraße würde dagegen in ihrer Bedeutung als A-Lage gestärkt werden.

In der Abwägung aller Befunde und vor dem Hintergrund der wettbewerblichen Kulisse mit grundsätzlich nur begrenzten Chancen zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsbesatzes und der mittelzentralen Versorgungsfunktion sollte die Chance zur Projektentwicklung auf dem Areal des ehemaligen RING- Kaufhauses genutzt werden.

Ziel muss sein, eine hochwertige Einzelhandelsimmobilie mit „städtebaulichem Charakter“ zu realisieren, die der Telegrafenstraße ein neues Gesicht gibt. Die Funktionalität der Immobilie ist über eine entsprechende Bauleitplanung in Bezug auf verkehrliche Anbindung und Baukörperkanten sicherzustellen.“ (Zitat Ende)

2 Begründung der Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Kerngebiet – MK

Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des geplanten Einkaufszentrums wird ein Kerngebiet – MK festgesetzt. Zur Steuerung der Nutzungen erfolgt durch ergänzende textliche Festsetzungen eine vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen. So werden die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, sowie die Parkgeschosse in den darüber liegenden Geschossen festgelegt. Die vertikale Gliederung der Nutzungen soll gewährleisten, dass eine klare Trennung der Nutzungsebenen erfolgt und Parkebenen nicht im Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss errichtet werden können. Die für

die Attraktivierung der Innenstadt erwünschten Geschäfte sollen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss errichtet und nicht durch Stellplatznutzungen beeinträchtigt werden. Der beispielhafte Fassendenentwurf zeigt diese Zusammenhänge sehr deutlich.



Abbildung 2-1 Einkaufszentrum – Ansicht Telegrafenstraße (Entw.), Architekt R. Passloer, Viersen, o. M.

Ausnahmsweise können im 1. Obergeschoss auch Stellplätze bis zu einer Größe von 1.000 qm errichtet werden und die Fassadengestaltung hierdurch nicht beeinträchtigt wird. In einem solchen Ausnahmefall sollten die Stellplätze nicht zur Telegrafenstraße ausgerichtet werden.
Einzelne Nutzungsarten (wie z. B. Vergnügungsstätten), die aufgrund ihres Flächenanspruches oder ihres Störpotenzials nicht geeignet sind, zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beizutragen, werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Im Bauleitplanverfahren ist hinsichtlich der Nutzungsauswirkungen aus dem Nutzungskatalog des § 7 BauNVO (Kerngebiete) nur ein Eínkaufszentrum untersucht worden. Das ist sachgerecht, weil es sich bei dem Einkaufszentrum um die wahrscheinlich realistische Nutzungsvariante handelt. Es ist aber auch deshalb sachgerecht, weil andere Nutzungen, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, geringere Auswirkungen haben werden als ein Eínkaufszentrum. Im Übrigen würden spezifische Aspekte anderer Nutzungen gemäß § 15 (1) BauNVO im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung:

- der Grundflächenzahl - GRZ: 1,0
- der Höhe baulicher Anlagen: 329 m über Normalhöhe-Null- entspricht ca. 20 m Gebäudehöhe und
- der Größe der Geschossfläche: 11.800 qm.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden sowohl das Ausnutzungspotenzial des Bauvorhabens als auch die bestehenden Höhenvorgaben aus der Umgebungsbebauung zugrunde gelegt.

Grundflächenzahl – GRZ 1,0:
Die Grundflächenzahl wird gemäß den Obergrenzen des §17 BauNVO für Kerngebiete mit 1,0 festgesetzt. Der Umbau des bestehenden Kaufhauses aus den 60er Jahren mit geringen Verkaufsflächengrößen zu einem zeitgemäßen Einkaufszentrum erfordert die fast vollständige Inanspruchnahme der Grundstücksflächen. Es wird ein moderner Branchenmix mit attraktiven Sortimenten erwartet, der zur beabsichtigten Bindung der Kaufkraft in Wermelskirchen führen soll (siehe Planungsziel). Hierzu ist neben dem Warenangebot auch die Unterbringung der entsprechenden Stellplatzflächen erforderlich. Insgesamt ergibt sich daher aus der Gebäudestruktur (Einkaufszentrum, Anlieferung und Parkebenen mit Rampe) das Erfordernis einer größtmöglichen, kerngebietstypischen Flächenausnutzung auf dem Grundstück des Einkaufszentrums.

Höhe baulicher Anlagen
Im Bebauungsplanentwurf wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 329 m über Normalhöhenull (NHN- Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO) festgelegt. Dies entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 20 m - bezogen auf die Höhe der Telegrafenstraße. Diese festgesetzte maximale Gebäudehöhe deckt sowohl den derzeitigen Gebäudeentwurf (Architekt Rolf Passloer) im Bereich der beiden Eckbetonungen (Treppenhäuser) als auch alternativ mögliche Planungen (Angebotsbebauungsplan – kein VEP) ab.

Größe der Geschossfläche
Die Geschossfläche wird auf 11.800 qm begrenzt. Durch diese Festsetzung gemäß § 20 BauNVO soll gewährleistet werden, dass die im Einkaufszentrum geplante Verkaufsflächengröße von ca. 8.500 qm nicht deutlich überschritten wird. Direkte Begrenzungen der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind in Kerngebieten planungsrechtlich nicht zulässig. Unter Abzug der im Einkaufszentrum erforderlichen Neben-, Lager- und Sozialräume ist daher von einer realen zukünftigen Verkaufsflächengröße von max. 8.500 qm auszugehen.

2.1.2 Mischgebiet – MI

Art der baulichen Nutzung
Für den rückwärtigen Bereich entlang des Brückenweges wird die Festsetzung eines Mischgebietes mit zusammenhängenden Bauflächen vorgeschlagen. Hierdurch wird planungsrechtlich ermöglicht, dass dieser Randbereich der Innenstadt mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen aufgewertet werden kann. In Mischgebieten allgemein zulässige Nutzungsarten wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund des entsprechenden Flächenbedarfs oder des mit der Nutzung verbundenen Störgrades nicht zu der gewünschten Attraktivierung und Ergänzung der Innenstadt führen.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung:
- der Grundflächenzahl - GRZ: 0,6
- der Geschossflächenzahl – GFZ: 1,2
- der Zahl der Vollgeschosse.

GRZ und GFZ werden gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete festgesetzt. In Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse werden sowohl der bauliche Bestand gesichert als auch mögliche innenstadttypische Entwicklungen ermöglicht.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet und Kerngebiet werden durch Baugrenzen definiert. Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums werden die Bau-

grenzen angelehnt an den Entwurf des Architekten Passloer bestimmt. Bezogen auf diesen Entwurf wurde daher die Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der Telegrafenstraße (öffentliche Verkehrsfläche) erforderlich. Der über die Verkehrsflächen der Telegrafenstraße im 1. Obergeschoss auskragende Gebäudeteil ergibt einen wettergeschützten Arkadengang. Bei der Auskragung wird sichergestellt, dass das gesamtoptische Bild der Telegrafenstraße nicht beeinträchtigt wird. Durch die Auskragung des Gebäudes über die öffentlichen Verkehrsflächen der Telegrafenstraße ist eine Gestattung der Stadt Wermelskirchen gegenüber dem Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

2.3 Verkehrliche Erschließung/ Einstellplätze

Die verkehrliche Erschließung für das Einkaufszentrum erfolgt über die Telegrafenstraße und den Brückenweg. Der Brückenweg hat nach der Umgestaltung der Telegrafenstraße gemäß dem Verkehrskonzept der Stadt Wermelskirchen die Funktion einer Entlastungsstraße für den Bereich der zentralen Innenstadt. Im Zufahrtsbereich zum Parkdeck sowie zur Anlieferzone des Einkaufszentrums wird der Brückenweg auf Kosten des Investors umgestaltet. Die mittig gelegene Grünfläche wird zugunsten einer Linksabbiegespur (Mischfläche) entfernt. Sowohl die Anlieferverkehre als auch die PKW-Benutzer erreichen das Einkaufszentrum über den Brückenweg. Die drei Parkdecks des Einkaufszentrums werden über ca. 330 Stellplätze verfügen. Um sicherzustellen, dass keine Fahrerschließung des Einkaufszentrums von der Telegrafenstraße und dem Kreuzungsbereich Telegrafenstraße/ Brückenweg aus erfolgt, wird im Bebauungsplan ein „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ entlang der entsprechenden Baugrenze festgesetzt.

2.4 Verkehrsgutachten

Grundsätzliches zur Verkehrssituation:

Die Stadt Wermelskirchen hat aus städtebaulichen Gründen (siehe auch 1.4 Anlass und Erfordernis der Planung) beschlossen, für die planungsrechtliche Zulässigkeit des neuen Einkaufszentrums einen Bebauungsplan aufzustellen. Alternativ wäre auch eine Beurteilung des Vorhabens gemäß § 34 BauGB ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich gewesen. Hierbei wäre die städtebauliche Einwirkung auf die Gestaltung des Projekts durch die Stadt Wermelskirchen nicht gegeben gewesen. Im Rahmen einer Prüfung des Vorhabens gemäß § 34 BauGB (Einfügungsgrundsatz; Darstellung der gesicherten Erschließung) wären die Belange des Verkehrs nicht in dem Maße berücksichtigt worden, wie dies als zu berücksichtigender Belang im Rahmen der Aufstellung einer Bauleitplanung der Fall ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Telegrafenstraße“ wurde daher zur Einstellung der Verkehrsbelange in die Planung ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Hierbei wurde im Rahmen einer Bestandsermittlung durch Zählungen festgestellt, dass im Bereich der Bundesstraße B51/ Dellmannstraße bereits heute ohne die zusätzlichen Verkehrsmengen des zukünftigen Einkaufszentrums Kapazitätsprobleme feststellbar sind. Diese Kapazitätsprobleme im Bestand werden an zwei Knotenpunkten durch die zusätzlichen Verkehrsmengen zunehmen. Das Verkehrsgutachten, dessen Ergebnisse nachfolgend dargestellt werden, zeigt Maßnahmen im Straßenraum auf, durch die die Verhältnisse auf der B 51 verbessert werden können. Die Stadt Wermelskirchen beabsichtigt, in Form eines Monitorings nach Eröffnung des Einkaufszentrums die Entwicklung der hinzukommenden Verkehrsmengen auf das umliegende Straßenetz zu beobachten und diese Ergebnisse mit dem Straßenbaulastträger zu kommunizieren. Sollten sich gravierende, negative Entwicklungen ergeben, wird die Stadt Wermelskirchen die notwendigen Baumaßnahmen durchführen.

Ergebnisse des Verkehrsgutachtens:

Die „Verkehrsuntersuchung zum Ring-Kaufhaus“ wurde durch das Büro Dr. Brenner – Beratende Ingenieure, Köln erarbeitet. Hierin wurden die Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz, die mit der Neuplanung des Einkaufszentrums (Vergleich Planungsnullfall und Planungsfall) verbunden sind, dargestellt. Vorliegende Belastungszahlen der umgebenden Straßen als Grundlage für die Untersuchung wurden durch aktuelle Verkehrszählungen (September 2010) ergänzt.

Der Gutachter kommt in seiner Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis (Zitat, Seite 30 bis 32):
„Insgesamt ist festzustellen, dass auf Basis der Mikrosimulation nachgewiesen werden konnte, dass mit Hilfe von einigen Verbesserungsmaßnahmen die erwarteten Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden können. Dabei sind hinsichtlich der Belastungen tendenziell konservative Ansätze gewählt worden, zumal das Einzelhandelsgutachten gerade im Bereich Lebensmittel einen hohen Konkurrenzdruck ausweist.“

Einzelne Verbesserungsmaßnahmen sind:

- Linksabbiegespur B51 - L 409: Aufhebung der Sperrfläche und Umwandlung (Verlängerung) als Abbiegestreifen.
- Verbreiterung Querschnitt L 409: Verbreiterung des Fahrstreifens im Bereich L 409/ Einmündung Feuerwehr-Umfahrung, damit Linksabbieger zur Feuerwehr-Umfahrung von geradeaus fahrenden Fahrzeugen passiert werden können, wenn die Linksabbieger aufgrund von Gegenverkehr wartepflichtig sind.
- Routenführung: Für die Führung des Lieferverkehres wird empfohlen, die Routen nicht über das „Bügeleisen“ zu führen, sondern von Süden kommend über die Eich. Diese Route über das „Bügeleisen“ ist aufgrund der Geometrie wenig geeignet für LKW und Sattelzüge.

Anlieferbereich Brückenweg:
In der Verkehrsuntersuchung wurde ebenfalls geprüft, ob eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf dem Brückenweg im Bereich der geplanten Anlieferung zu befürchten ist. Unterschiedliche Schleppkurven wurden für Lieferfahrzeuge (LKW und Sattelzüge) im Rangierbetrieb angehalten. Der Verkehrsplaner kommt zu dem Ergebnis, dass die Einrichtung und Markierung einer Linksabbiegespur nicht erforderlich ist. Anhand der Schleppkurven wurde dargelegt, dass es ausreichend ist, den Grünstreifen in Farbahnmitte (Brückenweg) in eine befahrbare Verkehrsfläche umzuwandeln (Seite 25,26).
Durch die geringe Anzahl von täglichen LKW- und Sattelzugfahrten zur Belieferung des Einkaufszentrums sind keine Behinderungen zu erwarten, die der Bestimmung des Brückenweges als Entlastungsstraße widersprächen. Der Verkehrsgutachter beurteilt die Situation wie folgt (Zitat, Seite 26): „Aufgrund der frühen Anlieferung im Lebensmittelbereich, die vorrangig mit Sattelzügen durchgeführt wird, der geringen Anzahl an Anlieferungen und der im morgendlichen Zeitraum sehr geringen Belastung des Brückenweges (ca. 1 Fahrzeug pro Minute
und Richtung gemäß Radarmessung) werden die in der Planung aufgezeigten Flächen als ausreichend und die kurzzeitige Behinderung im Straßenraum durch Rangiertätigkeiten eines Sattelzuges als vertretbar erachtet. Die Anlieferung der Verbrauchermärkte, die später am Tag erfolgt und vorrangig mit LKW und Lieferwagen durchgeführt werden, können auf der zur Verfügung gestellten Fläche ohne Behinderung der Fahrbahn abgewickelt werden. Eine geringe Mitnutzung der Gehwegfläche bei Rangiertätigkeiten entspricht gewohnten Verkehrssituationen und ist bei der geringen Belastung an Fußgängern, die bei Ortsbegehungen beobachtet wurde, ebenfalls ohne Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit vertretbar.“

Eine Behinderung von ausfahrenden PKW und benachbarten LKW an den Laderampen wird nicht gesehen. Dem PKW-Fahrer verbleibt im Einfahrbereich zum Brückenweg eine ausreichende Anfahrsicht in beide Richtungen, ohne dass die Sicht durch stehende LKW verdeckt wird. Zu bedenken bleibt hierbei, dass die Anlieferung mit Sat-

telzügen in den frühen Morgenstunden erfolgt und die Benutzung des Parkhauses, gebunden an die Ladenöffnungszeiten, zu einem späteren Zeitpunkt beginnt. Somit sind Überschneidungen zwischen PKW- und LKW-Fahr- und Rangiertätigkeiten selten.

2.5 ÖPNV / Fußgänger- und Radfahrverkehr

Der Standort des geplanten Einkaufszentrums ist mit der Bushaltestelle „Wermelskirchen Rathaus“ optimal an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Umgestaltung der Telegrafenstraße erhöht die Attraktivität für den Radverkehr in der Innenstadt von Wermelskirchen. Es ist damit zu rechnen, dass in Kürze der Radverkehr die Telegrafenstraße in beiden Richtungen wird befahren können.

3 Umweltbelange

3.1 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Wermelskirchen. Die Grundstücksflächen sind bereits überwiegend bebaut. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den Bestimmungen des BauGB ist die Durchführung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Die Flächen des Plangebietes sind bereits überwiegend bebaut; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt gemäß § 34 BauGB.

3.3 Bodenschutz

Die Plangebietsflächen wurden im 19. Jahrhundert bereits gewerblich genutzt. An diesem Standort gründete der Industrielle Dr. Carl Leverkus 1834 die Ultramarinfabrik zur Herstellung von künstlichem Ultramarin, die einige Jahre später nach Wiesdorf verlegt wurde. Als Folge dieser industriellen Nutzung verblieben Bodenverunreinigungen auf den Grundstücksflächen zurück. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 23 „Innenstadt“ wurde bereits 1991 eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht unter dem Punkt „Schutzgut Boden“ dargelegt.

3.4 Schallschutz

Zum Verfahren des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Telegrafenstraße" wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßenverkehr (ADU cologne, Stand 18.10.2010) sowie dem Gewerbelärm durchgeführt. Als maßgebliche Emittentenarten waren Verkehrslärmimmissionen des Straßenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen sowie Gewerbelärm zu berücksichtigen. Gegenstand der Untersuchung war daher die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen in Bezug auf das Plangebiet und die Ermittlung und Beurteilung der Lärmemissionen aus dem Plangebiet auf die schutzbedürftigen Nutzungen der näheren Umgebung einschließlich der Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des Plangebietes.

Straßenverkehrslärm

Auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung wurden die Emissionen der umgebenden Straßen sowie für den Fernlärm aus der A 1 und der L 409 ermittelt. Um die zusätzliche Belastung zu bestimmen, wurde der Prognose-Nullfall berechnet und mit dem Prognose-Planfall verglichen. Als Prognose-Nullfall bezeichnet man die Entwicklung des Zustandes bei Nichtdurchführung der Planung. Um die Auswirkungen infolge der Verwirklichung auf das Umfeld abzuschätzen, wurden sieben Immissionsorte (IO 1 - IO 7) festgelegt:

IO 1	Brückenweg 32/34
IO 2	Brückenweg 36
IO 3	Brückenweg 38
IO 4	Brückenweg 47
IO 5	Telegrafenstraße 54
IO 6	Telegrafenstraße (Bankgebäude)
IO 7	Telegrafenstraße 35 (Polizei)

Auch wenn für die bestehenden Gebäude am Brückenweg (IO 1 – IO 4) eine hohe Belastung zu den Straßenseiten zu erwarten ist, ist der Anteil der zusätzlichen durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Belastung als zumutbar zu bewerten. Auch wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 an der zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite überschritten werden, weisen die nach Südosten bzw. Südwesten liegenden Fassaden eine deutlich geringere Belastung aus. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in weiten Teilen eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. In der Nacht werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Freiraumbereiche im Mischgebiet, die derzeit schon über umfangreiche Stellplatz- und Garagenbereiche verfügen, werden durch den aus der Planung ausgelösten Straßenverkehr ebenfalls nicht erheblich zusätzlich belastet.

Gewerbelärm

Die Lärmsituation hinsichtlich der gewerblichen Geräusche wurde ebenfalls untersucht. Zum Aufstellungsverfahren wird geprüft, ob kerngebietstypische Vorhaben mit ihren Lärmemissionen an diesem Standort realisiert werden können. Maßgeblich ist die TA Lärm, die für Baugebiete entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit Richtwerte vorgibt, die durch die Vorhaben im Plangebiet einzuhalten sind. Im Gegensatz zu Gewerbe- und Industriegebieten können keine Lärmkontingente, also Lärmmengen festgesetzt werden. Insofern wird mit der Lärmuntersuchung geprüft, ob ein Vorhaben im Hinblick auf die Vorgaben der TA Lärm verträglich ist bzw., ob und in welchem Umfang voraussichtlich Maßnahmen mit der Bauausführung vorzusehen sind, die dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Der Gewerbelärm, der durch Vorhaben aus dem Plangebiet entsteht, wird durch den Kundenverkehr, die Anlieferung und die Haustechnik bestimmt. Bei der Betrachtung wurde auch die Vorbelastung durch die Holzwarenfabrik am Brückenweg 41 berücksichtigt. Wie unter dem Anlass und Projektbeschreibung dargelegt, besteht für das Plangebiet eine Planung für ein Einkaufszentrum. Aufbauend auf dieser Planung wurden die Fahrzeugbewegungen bestimmt, die als Grundlage für die Lärmberechnung diente. Des Weiteren wurde zu erwartende Anliefersituation mit dem Lieferverkehr und der Ladegeräusche ermittelt. Da das Einkaufszentrum ausschließlich tags betrieben wird, wurde keine lärmrelevanter Kunden- und Anlieferverkehr in der Nachtzeit angenommen.

Die Beurteilungspegel der Geräusche aus dem Einkaufszentrum zeigen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bei Umsetzung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Geeignete Maßnahmen könnten absorbierende Oberflächen in den Parkdecks zur Reduzierung des Innenpegels, Lärmschutzwände entlang

der Zufahrtsrampe sowie an der nördlichen Seite des Lkw-Ladebereiches und Begrenzung der immissionsrelevanten Schallleistungen der Haustechnik sein. An allen Immissionsorten werden die erzeugten Maximalpegel tags innerhalb des Bereiches der TA Lärm liegen. Nachts treten keine Geräuschspitzen aus dem Betrieb auf, da nur kontinuierlich arbeitende Haustechnik relevant einwirkt.

Die Umsetzung der geeigneten Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Erst mit dem Bauantrag lässt sich das konkrete Vorhaben bestimmen und die daraus notwendigen Maßnahmen ableiten. Die Einhaltung Richtwerte der TA Lärm an den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld sind mit den Bauanträgen nachzuweisen.

Im Hinblick auf die Geräusche durch den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen kann auf die Untersuchung zu den Veränderungen des öffentlichen Verkehrs verwiesen werden. Da diese Veränderungen im Wesentlichen durch den planbedingten anlagenbezogenen Verkehr zustande kommen, sind die dortigen Ergebnisse zu bewerten. Demnach werden entweder die Beurteilungspegel an den Immissionsorten (nach Aufrundungsregel der 16. BImSchV) nicht um mehr als 3 dB(A) erhöht, oder (am IO 7) es werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten. Eine weitere Untersuchung nach der TA Lärm ist hinsichtlich der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche nicht erforderlich.

4 Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

4.1 Versorgung

Die Versorgung mit den wichtigsten Versorgungsmedien ist in der Innenstadt gewährleistet.

4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

4.2.1 Kerngebiet

Die Entwässerung des geplanten Einkaufszentrums erfolgt zukünftig über den Anschluss an den bestehenden Kanal in der Telegrafenstraße.

4.2.2 Mischgebiet

Die Gebäude Brückenweg Nr. 30, 32 und 34 werden derzeit über eine Kanalführung mit Anschluss an den Kanal in der Telegrafenstraße entwässert. Dieser Entwässerungskanal liegt an der südöstlichen Plangebietsgrenze. Nachdem das Gebäude Brückenweg Nr. 30 im Zuge der Realisierung des Einkaufszentrums abgerissen wird, kann ein Anschluss der verbleibenden Gebäude Nr. 32 und 34 an den Kanal im Brückenweg erfolgen, so dass die weitere entwässerungstechnische Erschließung dieser Gebäude gesichert bleibt.

5 Soziale Belange

Durch die Innenstadtlage des Plangebiets kann von den Bewohnern des Mischgebiets am Brückenweg die vorhandene Infrastruktur (z.B. Rathaus, Einzelhandelsversorgung etc.) genutzt werden. Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs (Busbahnhof und Haltestellen) sind auf kurzen Wegen zu erreichen.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung gemäß BauGB (Umlegung) ist nicht erforderlich. Im Bereich des geplanten Kerngebietes - MK besitzt der Projektentwickler die Verfügungsgewalt über

die für die Realisierung des Bauvorhabens „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“ erforderlichen Grundstücksflächen.
Im Mischgebiet Brückenweg wird eine Neureglung der Grundstücke erst im Verlauf von Neuplanungen erforderlich. Die derzeitige bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

7 Flächenbilanz

Mischgebietsflächen	2.916 m²	
Kerngebietsflächen	6.589 m²	
öffentliche Verkehrsflächen	4.667 m²	
Gesamtfläche Plangebiet	14.172 m²	
Geamtverkaufsfläche Einkaufszentrum	8.500 m²	

8 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Wermelskirchen keine Planungskosten.

9 Erforderliche Fachgutachten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet beziehungsweise verwendet:

- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßenverkehr sowie Gewerbelärm im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 81 „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“ ADU Cologne GmbH, Köln, Oktober 2010
- Verkehrsuntersuchung zum RING-Kaufhaus in Wermelskirchen, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, 25.10.2010
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen, CIMA Beratung + Management GmbH, Oktober 2008, Fortschreibung Februar 2009
- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem Standortareal des ehemaligen Ring– Kaufhauses in der Innenstadt von Wermelskirchen unter Berücksichtigung relevanter Standortalternativen, CIMA Beratung + Management GmbH, Mai 2010
- Gutachten zur Erstbewertung der Altlast-Verdachtsfläche der ehemaligen Ultramarin-Fabrik „Carl Leverkus“ in Wermelskirchen, GEOS GmbH, Dr. Weggen + Partner, Bergisch Gladbach, 1991
- Geotechnischer Bericht, Dr. Hartmut Frankenfeld Geologisches Büro, 2004, Nümbrecht
- Geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich des Bauvorhabens „Ring-Karree“, geotec Albrecht Ing.-Gesellschaft GbR, Herne 13.09.2010
- Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung, geotec Albrecht, Herne, 07.09.2010

BEBAUUNGSPLAN NR. 81
„EINKAUFSZENTRUM TELEGRAFENSTRAßE“
DER STADT WERMELSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

TEIL 2 - Umweltbericht

1 Einleitung

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt von Wermelskirchen und wird begrenzt:

- im Norden durch die Verkehrsflächen der Straße „Brückenweg“ (Böschung B 51n)
- im Osten durch die Bebauung „Brückenweg“
- im Süden durch die Bebauung Telegrafenstraße und
- im Westen durch die Bebauung (Polizei, Geldinstitut).

Planungsziele:

- Erschließung der heute mindergenutzten Fläche des ehemaligen „RING-Kaufhauses“ für ein Einkaufszentrum mit Parkhaus - Ausweisung der Fläche als MK (Kerngebiet)
- Planungsrechtliche Sicherung der übrigen Fläche im Geltungsbereich für eine innenstadtnahe Mischnutzung - Ausweisung als MI (Mischgebiet).

Weitere Festsetzungen sind Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe zur Regelung der Grundstücksausnutzung.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Größe des Plangebietes	ca. 1,4 ha
Größe des geplanten Einkaufszentrums	ca. 0,6 ha

1.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

In § 1 regelt das Baugesetzbuch, dass durch Bebauungspläne gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden sollen. Weiterhin werden zahlreiche Umweltbelange und Schutzgüter aufgelistet, die im Rahmen der Umweltprüfung Beachtung finden müssen: Klima, Luft, Lärm, Gesundheit, Boden, Gewässer, Emissionen, Abfälle, kulturelles Erbe, Landschaft, Tiere, Pflanzen, europäische Naturschutzgebiete, Fachpläne zu Umweltbelangen, die Eingriffsregelung und Wechselwirkungen verschiedener Umweltbelange untereinander. Genauere Zielvorgaben bzw. Beurteilungswerte zu den einzelnen Umweltbelangen sind in Fachgesetzen und den darin verankerten Verordnungen, DIN-Normen und technischen Anleitungen sowie Fachplänen zum Landschafts- und Bodenschutz bzw. Schutz des Trinkwassers festgelegt.
Diese sind im Wesentlichen:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, die Atmosphäre und Sachgüter durch Lärmemissionen und Luftschadstoffemissionen
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Schutz der Böden vor schädlichen Bodenveränderungen und Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz NW (LG NW): Schutz von Natur und Landschaft sowie Stärkung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Schutz wildlebender Tiere und ihrer Habitate
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz NW (LWG NW): Sicherung von oberirdischen Gewässern und Grundwasser sowie Sicherung des Wasserhaushaltes als Bestandteil des Naturhaushaltes
- Denkmalschutzgesetz NW: Sicherung von Baudenkmälern, Bodendenkmälern sowie kulturhistorisch wertvollen Elementen und Landschaftsteilen

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete: Das auf dem Gebiet der Gemeinde Wermelskirchen ausgewiesene FFH-Gebiet Nr. DE 4809-301 „Dhünn und Eifgenbach“ ist aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet weder direkt noch indirekt betroffen.
- Landschaftsplan: Der Landschaftsplan Nr. 2 „Eifgenbachtal“ im Bereich der Gemeinde Wermelskirchen trifft keine Schutzausweisungen für das Plangebiet oder dessen Nahbereich.
- Eingriff / Ausgleich: Das Plangebiet ist bereits heute bebaut und weitgehend versiegelt und unterliegt somit nicht der Eingriffsregelung.
- Oberflächengewässer: Solche Gewässer sind weder heute vorhanden noch zukünftig geplant.
- Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes: liegen für das Plangebiet und seine Umgebung nicht vor.
- Gefahrenschutz, z. B. Hochwasser, Magnetfeldbelastung, erhöhte Explosionsgefahr: diese Belange liegen heute im Plangebiet bzw. dem Nahbereich nicht vor und werden auch nach Umsetzung der Planung nicht betroffen sein.

2.2 Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange

Pflanzen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a):
Im Plangebiet sind nur sehr untergeordnet Vegetationsflächen vorhanden. Die im Norden gelegene Gehölzgruppe kann erhalten bleiben, während die kleinkronigen Einzelbäume an der südöstlichen Plangebietsgrenze überplant werden. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen oder Gehölzen vor, da die Bedeutung der überplanten Gehölze für den Naturhaushalt im Plangebiet nur als sehr gering zu bewerten ist.

Tiere (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a):
Entsprechend der geringen Biotopausstattung besitzt das Plangebiet nur eine sehr untergeordnete Funktion als Lebensraum für wildlebende Tierarten. Brut- oder Fortpflanzungstätten streng geschützter Tierarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt allenfalls eine untergeordnete Funktion als Nahrungshabitat für Allerweltsarten. Dies wird auch nach Umsetzung der Planung so bleiben.

Biologische Vielfalt (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a):
Entsprechend den Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ist die biologische Vielfalt im Plangebiet äußerst gering. Daran wird sich nach Umsetzung der Planung nichts ändern.

Landschaft / Ortsbild (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a):
Das Ortsbild im Plangebiet ist geprägt durch die inhomogene Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern, Garagenhöfen und dem leerstehenden Ring-Kaufhaus. Im Nahbereich prägen das Rathaus, bestehende Wohnhäuser mit Ladengeschäften und die Holzwarenfabrik sowie die Verkehrstrassen das Ortsbild. Durch die Errichtung des geplanten Einkaufszentrums erfährt das Ortsbild entlang der Telegrafenstraße eine Aufwertung. Im Bereich des Mischgebietes bleibt das Ortsbild zunächst unverändert, während durch die Anordnung des Anlieferungsbereiches am Brückenweg eine „Rückseitensituation“ entsteht. Insgesamt wirkt sich die Neuordnung im Plangebiet positiv auf das Ortsbild im Plangebiet aus.

Grundwasser (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a):
Ein oberflächennahes Grundwasserstockwerk ist im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades findet unterhalb des Plangebietes keine Grundwasserneubildung statt. Durch den Neubau des Einkaufszentrums kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers im tieferen Untergrund. Das Kellergeschoss des geplanten Neubaus ist gegen Stauwasser zu sichern.

Boden (BauGB § 1 a Nr. 1 Abs. 6 Nr. 7 a):
Im Plangebiet liegen aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzungen so gut wie keine natürlichen Oberbodenverhältnisse vor. Lediglich im Bereich der vorhandenen Gehölze ist ein humoses Substrat anzunehmen. Im übrigen Plangebiet liegen anthropogene Anschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeiten vor, darunter liegt Hanglehm. Zwischen 2 m bis 6.20 m unter Geländeoberkante ist anstehender Fels erbohrt, hier Tonschiefer mit einzelnen Grauwackesandsteinbänken.

Abwasser (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 e):
Die vorhandenen Abwasserkanäle in der Brücken- und der Telegrafenstraße reichen voraussichtlich aus, um das zukünftig anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aufzunehmen. Ein Nachweis der ausreichenden Hydraulik in den Kanälen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zum Einkaufszentrum zu erarbeiten, wenn konkrete Angaben darüber bestehen, an welcher Stelle wie viel Wasser in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden soll. Maßnahmen zur Regenrückhaltung oder Versickerung sind derzeit nicht notwendig.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 h):
Messwerte zu Luftschadstoffkonzentrationen für das Plangebiet oder die unmittelbare Nachbarschaft liegen nicht vor. Aufgrund der städtebaulichen Dichte (Hausbrand) und des vorhandenen Straßenverkehrs ist eine erhöhte Belastung mit luftfremden Stoffen im Plangebiet anzunehmen. Erfahrungsgemäß ist aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Telegrafenstraße (siehe Straßenverkehrslärm) nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte für die Luftschadstoffe der 39. BImSchV für Stickoxide, Feinstaub (PM10 und PM5) und Benzol zu rechnen. Im Bereich des Brückenweges ist trotz einer höheren Verkehrsbelegung nach Umsetzung der Planung ebenfalls nicht mit einer Überschreitung zu rechnen, da hier aufgrund der unterbrochenen bzw. einseitigen Straßenrandbebauung eine ausreichende Belüftung des Straßenraums und damit Verdünnung und Abtransport der Luftschadstoffe vorhanden ist. Eine weitere Untersuchung erübrigt sich entsprechend.

Klima, Kaltluft / Ventilation (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a):
Das Plangebiet und seine Umgebung ist aufgrund der starken Verdichtung und Versiegelung als thermisches Lastgebiet mit sommerlicher Überwärmung, Veränderung des Tagesganges von Temperatur und Luftfeuchte gegenüber dem Freiraum und eingeschränkter Kaltluftzufuhr zu bezeichnen. Dieser Zustand wird sich durch die Umsetzung der Planung nicht verändern, Minderungsmaßnahmen sind nicht möglich.

Erneuerbare Energien / Energieeffizienz (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 f):
Das Plangebiet weist im heutigen Zustand keine Bedeutung für die Gewinnung erneuerbarer Energie oder Energieeinsparung auf. Das geplante Einkaufszentrum wird die Auflagen der Energieeinsparverordnung erfüllen, weitergehende Regelungen zur Energieeinsparung oder zum Einsatz regenerativer Energie sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich.

Kultur- und sonstige Sachgüter (BauGB § 1 Abs. 6 Nr.7 d):
Bodendenkmäler sind im Plangebiet nach Kenntnissen des Amtes für Bodendenkmalpflege nicht vorhanden. Die Existenz von historischen Brunnenanlagen kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und den Umgang mit potenziellen archäologischen Funden aufgenommen. Auf das mögliche Vorhandensein von Brunnenanlagen wird in dem Hinweis hingewiesen.
Im Nahbereich des Plangebietes liegt das Baudenkmal in der Telegrafenstraße 56 gegenüber dem geplanten Einkaufszentrum. Das LVR-Amt für Denkmalpflege hat die indirekte Auswirkung des geplanten Einkaufszentrums auf die städtebauliche Wirkung des Baudenkmals geprüft. Die Baustruktur wird vom Fachamt mitgetragen.
An Sachgütern werden die vorhandenen Gebäude / Garagen im Bereich des geplanten Einkaufszentrums niedergelegt.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 i):
Aufgrund der Lage des Plangebietes und seiner Ausprägung als überwiegend versiegelte und bebaute Fläche im Zentrum der Stadt Wermelskirchen sind gegenseitige Beeinflussungen von Schutzgütern im Bestand nur untergeordnet vorhanden. Da Eingriffe in einzelne Schutzgüter kaum erfolgen, sind auch Veränderungen von Wechselwirkungen oder Summationseffekte durch Eingriffe oder durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht in erheblichem Zustand zu erwarten.

2.3 Erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 c)

a.) Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109, DIN 18005, BImSchG, 16. BImSchV, TA-Lärm, Freizeitlärmerlass, 18. BImSchV, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Folgende Beurteilungswerte sind zur Einstufung der Lärmimmissionen im Bestand und der Planung anzusetzen:

DIN 18005 - Verkehrslärm	tags dB(A)	nachts dB(A)	TA Lärm - Gewerbelärm	tags dB(A)	nachts dB(A)
Kerngebiet	65	55	Kerngebiete / Mischgebiete	60	45
Mischgebiet	60	50	---	---	---
Zeitraum	06^{00} - 22^{00} Uhr	22^{00} - 06^{00} Uhr		06^{00} - 22^{00} Uhr	22^{00} - 06^{00} Uhr

Bestand: Das Plangebiet ist vorbelastet durch den Straßenverkehrslärm der das Plangebiet umgebenden Straßen sowie durch Fernlärm der BAB A1 und der L409. Weiterhin liegt eine Vorbelastung durch den Gewerbelärm der Holzwarenfabrik Brückenweg 41 vor.

Zur Ermittlung der einwirkenden Lärmimmissionen und der Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt [1]:

Prognose (Plan / Nullvariante):
Straßenverkehrslärm: Der Prognose Nullfall berücksichtigt die heutige Situation ohne das geplante Einkaufszentrum. Für die das Plangebiet unmittelbar tangierenden Straßen, also zum einen dem Brückenweg, wird entsprechend der vorliegenden Verkehrsuntersuchung [2] ein DTV-Wert von 6.677 PKW-Einheiten und zum anderen für die Telegrafenstraße ein DTV-Wert von 5.505 Pkw-Einheiten angesetzt. Die aus dem Verkehrsaufkommen auch weiterer Straßen resultierenden Lärmimmissionen werden für zwei Immissionshöhen berechnet und zwar für 2,4 m und 5,2 m Höhe. Die Berechnung zeigt folgende Ergebnisse:
In 2,4 m Höhe werden am Tag fast alle Fassadenteile mit Pegeln von 65 bis kleiner 70 dB(A) belastet. Im inneren Bereich, der durch die Bestands- und das Plangebäude abgeschirmt werden, treten Pegel von 50 bis kleiner 55 dB(A) auf.
Nachts liegen am Rand des Plangebietes Pegel zwischen 55 und kleiner 60 dB(A) vor, in den vom Brückenweg zurückgesetzten Bereichen Pegel von 50 bis kleiner 55 dB(A). Im inneren Teil des Plangebietes sinken die Pegel auf Werte von 40 bis kleiner 45 dB(A).
In 5,2 m Höhe liegt für den Tag wie den Nachtzeitraum eine ähnliche Verteilung der Pegelklassen wie in 2,4 m Höhe vor, wobei insgesamt die Lärmpegel etwas höher liegen.

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einer Zunahme des Verkehrs u. a. auf dem Brückenweg kommen, hier wird ein DTV-Wert von 8.333 Pkw-Einheiten berücksichtigt. Die schalltechnische Auswirkung der Verkehrszunahme wird für sieben Immissionsorte (IO) an bestehenden Fassaden am Brückenweg, der Telegrafenstraße sowie südwestlich des geplanten Einkaufszentrums ermittelt und zwar für alle jeweils vorhandenen Geschosse. An den IO entlang des Brückenweges erhöhen sich die Lärmpegel maximal tags / nachts zwischen 2,0 bzw. 0,6 dB(A), an der Telegrafenstraße unter 1 dB(A) sowie an der vorhandene Bebauung südlich des Plangebietes um bis zu 2,4 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts.

Gewerbelärm: Die Berechnung des Gewerbelärms berücksichtigt
- Geräusche durch den Kundenverkehr (Parkdecks)
- Geräusche durch Anlieferung und Abholung
- Geräusche durch Haustechnik.

Zusätzlich wird eine Vorbelastung durch Lärmemissionen der Holzwarenfabrik Brückenweg 41 berücksichtigt.

Das geplante Parkhaus wird im Tagzeitraum von 06^{00} bis 22^{00} betrieben, berücksichtigt werden die Fahrbewegungen auf der Rampe, die Toröffnung zum Parkhaus und der Parkverkehr auf dem obersten offenen Parkdeck.
Für den Anliefer- und Abholverkehr werden für den Tagzeitraum 12 LKW-Fahrten angenommen, für die Rangieren und Einzelereignisse wie Türenschlagen, Motoranlassen, Hydraulikbremse u. ä. angesetzt werden. Auch die Ladevorgänge mit Palettenrollwagen oder Rollcontainer werden berücksichtigt, ebenso der Einsatz von Kühlaggregaten an einzelnen LKW.
Die Haustechnik wird durch die Annahme berücksichtigt, dass Kühl- und Lüftungsanlagen auf dem obersten Parkdeck und im Bereich der Anlieferung über 24 h betrieben werden.
Die Vorbelastung durch die Holzwarenfabrik ist durch einen Lärmpegel von 60 dB(A) in der unmittelbaren Nachbarschaft angesetzt.
Unter Zugrundlegung bestimmter Annahmen, wie Lärmschutzwände beiderseits des Anlieferbereichs, absorbierender Beläge im Parkdeck 1 und 2, Begrenzung der Schallleistungen der Haustechnik auf ein bestimmtes Maß, werden Lärmimmissionen in der Nachbarschaft von 47 bis 60 dB(A) am Tag und 27 bis 41 d(A) in der Nacht erreicht. Untersucht wurden vier Immissionsorte (IO) am Brückenweg, zwei IO an der Telegrafenstraße sowie ein IO am Polizeigebäude.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Zum Schutz der Innenräume im Plangebiet vor den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms werden im Bebauungsplan-

Entwurf Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 dargestellt. Diese stellen sicher, dass im Baugenehmigungsverfahren das erforderliche Maß an baulichem Schallschutz sichergestellt wird. Weiterhin wird für Schlaf- und Kinderzimmer der Einsatz fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungsanlagen festgesetzt.
Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sind die vorgenannten Maßnahmen am geplanten Einkaufszentrum – 3,5 m hohe Lärmschutzwände im Bereich der Anlieferung, absorbierende Beläge in den Parkdecks 1 und 2, Begrenzung der Schallleistung der Haustechnik und Begrenzung des Kunden- und Anlieferverkehrs auf den Tagzeitraum von 06^{00} bis 22^{00} - zu berücksichtigen.

Bewertung: Durch den Straßverkehrslärm werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet und ein Kerngebiet tags und nachts im straßennahen Bereich überschritten. Im inneren Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Verkehrserhöhung durch die Umsetzung der Planung führt an den untersuchten nächstgelegenen Immissionsorten mit einer Ausnahme zu einer Erhöhung des Verkehrslärm von maximal 2 dB(A) tags und 0,8 dB(A) tags. An einem IO führt die Verkehrszunahme zu einer gerundeten Zunahme von 3 dB(A), wobei an diesem IO insgesamt der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Eine weitergehende Untersuchung ist daher nicht notwendig. Durch den zu erwartenden Gewerbelärm durch das geplante Einkaufszentrum werden die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegen Fassaden nicht überschritten, wenn bestimmte schallmindernde Vorgaben berücksichtigt werden. Insgesamt ist die Planung unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen verträglich umsetzbar.

b.) Altlasten

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LAWA-Richtlinie, LAGA-Anforderungen,
Die Beurteilungswerte zur Bewertung von Bodenverunreinigungen, einmal Prüfwerte zum Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden Luft, sind der in der BBodSchV sowie zur Wiederverwertung von Bodenaushub und Abbruchmaterial in der Liste der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA, Z-Werte) hinterlegt.
Für natürliche Böden existieren in NRW eine Bodenbelastungskarte und eine Karte zu schutzwürdigen Böden.

Bestand: Aufgrund der langen gewerblichen Vornutzung der Fläche im Plangebiet und seiner Umgebung sind Bodenveränderungen (Auffüllung, Verunreinigung) anzunehmen. Das Plangebiet ist zu über 90% versiegelt, daher ist nicht mehr von natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen.

Zu den Bodenverunreinigungen liegen drei Fachgutachten vor:

Die Ergebnisse von [4] aus 1991 zeigen für den als Parkplatz genutzten Teilbereich des Plangebietes, dass punktuell geringfügige Belastungen mit Kohlenwasserstoffen (CKW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vorliegen. Zwei Bodenluftmessstellen wiesen geringfügig erhöhte CKW-Gehalte auf. Die Schwermetallgehalte blieben unauffällig, eine Gefahr für das Grundwasser wurde nicht festgestellt. Handlungsbedarf ergab sich nicht, die Nutzung des Grundstücks ist durch die festgestellten Bodenverunreinigungen als nicht eingeschränkt beurteilt worden. Der Gutachter hat bis zu 1,3 m mächtige Auffüllungen über dem Verwitterungslehm und dem anstehenden Gestein festgestellt. Die Bodenverunreinigungen sind wahrscheinlich an diese Auffüllungen gebunden.
Diese Untersuchung umfasst nur einen Teil des Plangebietes und orientiert sich naturgemäß nicht an den Maßgaben des seit 1999 rechtskräftigen BBodSchG bzw. der BBodSchV.

Gemäß Untersuchung [3] wurden zwei Bohrungen in der Telegrafenstraße am Rand außerhalb des Plangebietes niedergebracht. Eine Bohrung musste aufgrund eines Bohrhindernisses abgebrochen werden, die Analyse des Bodenmaterials aus der 2. Bohrung zeigte keine Auffälligkeiten.

Die Untersuchung [5] ergänzt die vorgenannten Berichte durch 21 Kleinrammbohrungen und sieben schwere Rammsondierungen im Bereich des geplanten Einkaufszentrums. Der Bodenaufbau im Plangebiet ist bereits unter Punkt Boden beschrieben.
Aus dem anfallenden Bodenaushub wurden drei Mischproben (MP) gebildet und chemisch untersucht. Die Ergebnisse zeigen bei MP 1 einen leicht erhöhten Sulfatgehalt, die MP 2 zeigt einen leicht erhöhten Wert an polycyclischen aromatisierten Kohlenwasserstoffen (PAK), daher sind beide nach LAGA Boden Z1.2 einzustufen. Die MP 3 zeigt geringfügig erhöhte Werte von Arsen, Kupfer und Nickel und ist entsprechend nach LAGA Boden Z1.1 einzustufen. Die im Plangebiet vorkommenden Anschüttungen können wiederverwertet werden.

Prognose: Für die geplante Nutzung bestehen aufgrund der Bodenverhältnisse keine Restriktionen. Weitere Untersuchungen der Bodenverunreinigungen, etwa gemäß BBodSchG sind nicht notwendig, da derzeit keine offenen Flächen mit sensiblen Nutzungen wie etwa ein Kinderspielplatz oder Nutzgärten geplant sind. Sollte zum einem späteren Zeitpunkt im geplanten Mischgebiet eine solche Nutzung vorgesehen werden, ist mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis die Anzahl der dann notwendigen Oberbodenproben abzustimmen.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: solche Maßnahmen sind nicht notwendig. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub kann entsprechend der LAGA-Werte wiederverwertet werden.

Bewertung: Das Plangebiet ist bereits seit über 100 Jahren gewerblich genutzt und entsprechend stark versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind so gut wie nicht vorhanden. Es liegen überwiegend Anschüttungen vor über Hanglehm und anstehendem Gestein. Die Anfüllungen wurden beprobt und chemisch untersucht mit dem Ergebnis, dass lokal geringfügig erhöhte Werte einzelner Parameter der LAGA vorliegen. Grundsätzlich sind die Anfüllungen wieder verwertbar, die geplante Nutzung ist ohne Restriktionen umsetzbar.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzlich besteht im „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ der städtebauliche Alternativstandort „Loches-Platz“, der aber kurzfristig für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums nicht zur Verfügung steht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung bzw. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse)

Neben den Stellungnahmen, die im Rahmen der Dienststellenbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben wurden, wurden allgemein zugängliche Informationen zu Umweltbelangen und die im Folgenden aufgeführten Untersuchungen für die Umweltprüfung herangezogen.

[1] ADU Cologne: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen aus dem Straßenverkehr sowie Gewerbelärm im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 81 „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“ in 42929 Wermelskirchen, Köln, 10/2010;
[2] Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft: Verkehrsuntersuchung zum Ring-Kaufhaus in Wermelskirchen, Köln, 10/2010;
[3] Geologisches Büro Dr. Frankenfeld: Geotechnischer Bericht Straßenaufbau Telegrafenstraße, Nümbrecht, 11/2004;
[4] Geos: Erstbewertung der Altlast-Verdachtsfläche der ehemaligen Ultramarin-Fabrik „Carl Leverkus“ in Wermelskirchen, 07/1990 – 10/1991;
[5] geotec Albrecht: Geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich des Bauvorhabens „Ring-Karree“, Herne, 09/2010;
[6] geotec Albrecht: Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für das Bauvorhaben „Ring-Karree“, Herne, 09/2010;

Wesentliche technische Lücken oder Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten sind nicht aufgetreten.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche, nicht vorhersehbare Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, da sich die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums aufgrund der Erfahrungswerte mit solchen Vorhaben valide einschätzen lassen. Es bleibt dennoch der weiteren Betrachtung vorbehalten, inwieweit die Eckdaten aus den Untersuchungen „Verkehr“ und „Lärm“ nach einer Entwicklungsphase noch Bestand haben und im Rahmen eines Monitorings untersucht werden.

3.3 Zusammenfassung

Die Umweltbelange bzw. Schutzgüter Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete, Landschaftsplan, Eingriff / Ausgleich, Oberflächengewässer, Darstellungen von sonstige Fachplänen insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes sowie Gefahrenschutz sind durch die Planung nicht betroffen und wirken nicht auf die Planung ein.

Betroffen, jedoch nicht erheblich, sind die Umweltbelange Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Grundwasser, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, Klima, Kaltluft / Ventilation, Erneuerbare Energien / Energieeffizienz, Kultur- und sonstige Sachgüter, Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen.

Erheblich betroffen sind die Umweltbelange

<u>Lärm</u>
Durch den Straßenverkehrslärm werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet und ein Kerngebiet tags und nachts im straßennahen Bereich überschritten. Im inneren Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Verkehrserhöhung durch die Umsetzung der Planung führt an den untersuchten nächstgelegenen Immissionsorten mit einer Ausnahme zu einer Erhöhung des Verkehrslärm von maximal 2 dB(A) tags und 0,8 dB(A) nachts. An einem IO führt die Verkehrszunahme zu einer gerundeten Zunahme von 3 d(A), wobei an diesem IO insgesamt der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Eine weitergehende Untersuchung ist daher zunächst nicht notwendig. Durch den zu erwartenden Gewerbelärm durch das geplante Einkaufszentrum werden die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegen Fassaden nicht überschritten, wenn bestimmte schallmindernde Vorgaben berücksichtigt werden. Insgesamt ist die Planung unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen verträglich umsetzbar (Monitoring vorbehalten, siehe 3.2).

<u>Altlasten</u>
Das Plangebiet ist bereits seit über 100 Jahren gewerblich genutzt und entsprechend stark versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind so wie nicht vorhanden. Es liegen überwiegend Anschüttungen vor über Hanglehm und anstehendem Gestein. Die Anfüllungen wurden beprobt und chemisch untersucht mit dem Ergebnis, dass lokal geringfügig erhöhte Werte einzelner Parameter der LAGA vorliegen. Grundsätzlich sind die Anfüllungen wieder verwertbar, die geplante Nutzung ist ohne Restriktionen umsetzbar.

==========
⊗)

ERLÄUTERUNG ZUR GEÄNDERTEN RECHTSLAGE (2012) in Bezug auf § 24a LEPro NRW:
siehe **TEIL 1** der Begründung, Kapitel 1.7, Seite 11

Das Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) ist mit Ablauf des 31.12.2011 außer Kraft getreten. Stattdessen wäre nunmehr der Entwurf der Landesregierung NRW zum „Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel - zum LEP in der Abwägung zu berücksichtigen.
Dieser Teilplan wurde vom Landeskabinett am 17.04.2012 beschlossen. Mit dem Kabinettsbeschluss handelt es sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung und damit um ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG).
Dort, wo sich die Begründung mit § 24a LEPro befasst, wird mit einem Fußnotensymbol auf die Erläuterung zur geänderten Rechtslage hingewiesen.
Inhaltlich ändert sich nichts, da die Vorgaben des LEP-Entwurfs – „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ - eingehalten werden: denn das Einkaufszentrum liegt in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (Regionalplan) sowie im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ der Stadt Wermelskirchen.

Wermelskirchen, den 05.06.2012

gez. Dr.-Ing. André Benedict Prusa
Technischer Beigeordneter

BEBAUUNGSPLAN NR. 81
„EINKAUFSZENTRUM TELEGRAFENSTRAßE“

der Stadt Wermelskirchen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 (4) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1. Inhalt des Bebauungsplanes 2

1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes 2

1.2. Verfahren 2

2. Berücksichtigung der Umweltbelange 2

2.1. Fachplanungen und Gutachten 3

3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 4

3.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB 4

3.2. Offenlage mit Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 3 (2) und § 4 (2) BauGB 4

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 4

5. Umweltüberwachung -Monitoring 5

1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

In der Innenstadt vorn Wermelskirchen war an der Telegrafenstraße bis vor kurzem ein Einkaufszentrum ansässig. Dieses zwischenzeitlich leerstehende Kaufhaus soll durch ein zeitgemäßes Einkaufszentrum ersetzt werden. Die Attraktivität der Innenstadt soll hierdurch gestärkt und die Kaufkraftbindung in Wermelskirchen erhöht werden. Durch die Errichtung des Einkaufszentrums werden neue Bauflächen nur in geringem Umfang in Anspruch genommen.

1.2 Verfahren

- Aufstellungsbeschluss: Rat 12.07.2010; öffentliche Bekanntmachung: 01.10.2010
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 11.10.2010 bis einschl. 05.11.2010; Öffentlichkeitsveranstaltung am 11.10.2010
- frühzeitige Beteiligung der Behörden: Schreiben vom 09.09.2010 mit Beteiligung bis einschl. 11.10.2010
- öffentliche Auslegung: 03.01.2011 bis einschl. 04.02.2011
- Beteiligung der Behörden: zeitgleich zur Offenlage
- Abwägung der eingegangenen Anregungen u. Stellungnahmen: RAT 18.07.2011
- Benachrichtigung über das Ergebnis der Abwägung: August 2011
- Satzungsbeschluss: Rat 02.07.2012
- Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodes sowie des Klimas zu berücksichtigen. Grundlage für die Festlegung des Umfangs und der Qualität der Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Umweltbericht.
In der vorliegenden „zusammenfassenden Erklärung“ gemäß § 10 (4) BauGB wird die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

<u>Zusammenfassung im Umweltbericht:</u>
Die Umweltbelange bzw. Schutzgüter Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/ europäische Vogelschutzgebiete, Landschaftsplan, Eingriff/Ausgleich, Oberflächengewässer, Darstellungen von sonstige Fachplänen insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes sowie Gefahrenschutz sind durch die Planung nicht betroffen und wirken nicht auf die Planung ein.

Betroffen, jedoch nicht erheblich, sind die Umweltbelange Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Grundwasser, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, Klima, Kaltluft/Ventilation, erneuerbare Energien/Energieeffizienz, Kultur- und sonstige Sachgüter, Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen.

Erheblich betroffen sind folgende Umweltbelange:

Lärm
Durch den Straßenverkehrslärm werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet und ein Kerngebiet tags und nachts im straßennahen Bereich überschritten. Im inneren Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Verkehrserhöhung durch die Umsetzung der Planung führt an den untersuchten nächstgelegenen Immissionsorten (IO) mit einer Ausnahme zu einer Erhöhung des Verkehrslärm von maximal 2 dB(A) tags und 0,8 dB(A) nachts. An einem IO führt die Verkehrszunahme zu einer gerundeten Zunahme von 3 dB(A), wobei an diesem IO insgesamt der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Eine weitergehende Untersuchung ist daher zunächst nicht notwendig. Durch den zu erwartenden Gewerbelärm durch das geplante Einkaufszentrum werden die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegen Fassaden nicht überschritten, wenn bestimmte schallmindernde Vorgaben berücksichtigt werden. Insgesamt ist die Planung unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen verträglich umsetzbar.

Altlasten
Das Plangebiet ist bereits seit über 100 Jahren gewerblich genutzt und entsprechend stark versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind so gut wie nicht vorhanden. Es liegen überwiegend Anschüttungen über Hanglehm und anstehendem Gestein vor. Die Anfüllungen wurden beprobt und chemisch untersucht mit dem Ergebnis, dass lokal geringfügig erhöhte Werte einzelner Parameter der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) vorliegen. Grundsätzlich sind die Anfüllungen wiederverwertbar, die geplante Nutzung ist ohne Restriktionen umsetzbar.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Solche Maßnahmen sind gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Planaufstellung zulässig waren. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub kann entsprechend der LAGA- Werte wiederverwertet werden.

2.1 Fachplanungen und Gutachten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet beziehungsweise verwendet:

- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßenverkehr sowie Gewerbelärm im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 81 „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“ ADU Cologne GmbH, Köln, Oktober 2010
- Verkehrsuntersuchung zum RING-Kaufhaus in Wermelskirchen, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, 25.10.2010
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen, CIMA Beratung + Management GmbH, Oktober 2008, Fortschreibung Februar 2009
- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem Standortareal des ehemaligen Ring– Kaufhauses in der Innenstadt von Wermelskirchen unter Berücksichtigung relevanter Standortalternativen, CIMA Beratung + Management GmbH, Mai 2010
- Gutachten zur Erstbewertung der Altlast-Verdachtsfläche der ehemaligen Ultramarin-Fabrik „Carl Leverkus“ in Wermelskirchen, GEOS GmbH, Dr. Weggen + Partner, Bergisch Gladbach, 1991
- Geotechnischer Bericht, Dr. Hartmut Frankenfeld Geologisches Büro, 2004, Nümbrecht
- Geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich des Bauvorhabens „Ring-Karree“, geotec Albrecht Ing.-Gesellschaft GbR, Herne 13.09.2010
- Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung, geotec Albrecht, Herne, 07.09.2010

Die Ergebnisse der Fachplanungen und Gutachten wurden, soweit Regelungen erforderlich wurden, in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 11.10.2010. Schriftlich wurden anschließend Stellungnahmen eingereicht.
Die Anregungen/ Bedenken in den Grundzügen:

- Grundsätzliche Ablehnung
- Einzelhandelsregelungen/ Größe des Einkaufszentrums
- Immissionsschutz, Lärmbelästigung
- Bauliche Gestaltung des Einkaufszentrums
- Verkehrsverteilung/ -steuerung

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Anregungen in den Grundzügen:

- Gestaltung des Einkaufszentrums/ Denkmalschutz
- Boden
- Verkehrsverteilung/ -steuerung

Die Anregungen wurden durch die Erarbeitung von Fachgutachten berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf sowie in den Umweltbericht eingearbeitet.

3.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Öffentlichkeitsbeteiligung
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden im Wesentlichen die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt. Die Anregungen beziehen sich aber mit Ausnahme des Immissionsschutzes (Lärm) nicht auf umweltrelevante Aspekte. Im Bebauungsplan wurden Regelungen getroffen, die zur Einhaltung der Immissionsschutznormen geeignet sind (Lärmpegelbereiche/ Schalldämmmaße). Weitere Regelungen erfolgen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens (Regelung der Anlieferzeiten/ Betriebszeiten des Einkaufszentrums und Parkdecks).

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Im Rahmen der Offenlage wurde nur noch der Aspekt „Gestaltung des Einkaufszentrums“ sowie der Umgang mit den Verkehrsverbesserungsmaßnahmen erneut vorgebracht. Hieran lässt sich erkennen, dass die (Umwelt-) Belange insgesamt abgearbeitet wurden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Einkaufszentrums am alten Standort zu ermöglichen. Zu diesem alten Standort gab es keine verfügbaren Alternativstandorte in der Innenstadt.

5. Umweltüberwachung -Monitoring

Erhebliche, nicht vorhersehbare Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, da sich die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums aufgrund der Erfahrungswerte mit solchen Vorhaben valide einschätzen lassen. Es bleibt dennoch der weiteren Betrachtung vorbehalten, inwieweit die Eckdaten aus den Untersuchungen „Verkehr“ und „Lärm“ nach einer Entwicklungsphase noch Bestand haben und im Rahmen eines Monitorings untersucht werden müssen. Dies trifft vor allem für den Bereich „Verkehr“ zu. Nach der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums ist zu prüfen, ob negative Veränderungen im Verkehrsgeschehen feststellbar sind und wenn ja, ob die Umsetzung der im Verkehrsgutachten genannten Verbesserungsmaßnahmen (Umbau der Kreuzung B 51 Dellmannstraße, Remscheider Straße, Feuerwehrumfahrung) erforderlich sind.

Wermelskirchen im Juli 2012