stadtwermelskirchen
der richtige ort.

Stadt Wermelskirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88

„Neuer Loches-Platz“

Begründung – Satzung

22. August 2019

Vorhabenträger: Volksbank Rhein-Lahn-Limburg Grundbesitz GmbH

bearbeitet durch: pesch partner architekten | stadtplaner

pp a|s

Inhaltsverzeichnis

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

1. Anlass, Ziele und Zwecke

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

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

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

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

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

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

BauGB wurde im Zeitraum 28.02.2019 bis 29.03.2019 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.06.2019 bis 19.07.2019. Die Beteiligung der betroffenen Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.06.2019 und endete mit einer Frist zur Stellungnahme bis zum 05.07.2019.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

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

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

3. Bestehendes Planungsrecht / Gegenwärtige Situation

3.1 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

3.1.1 Landesentwicklungsplan

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

3.1.2 Regionalplan

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

3.1.3 Flächennutzungsplan

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

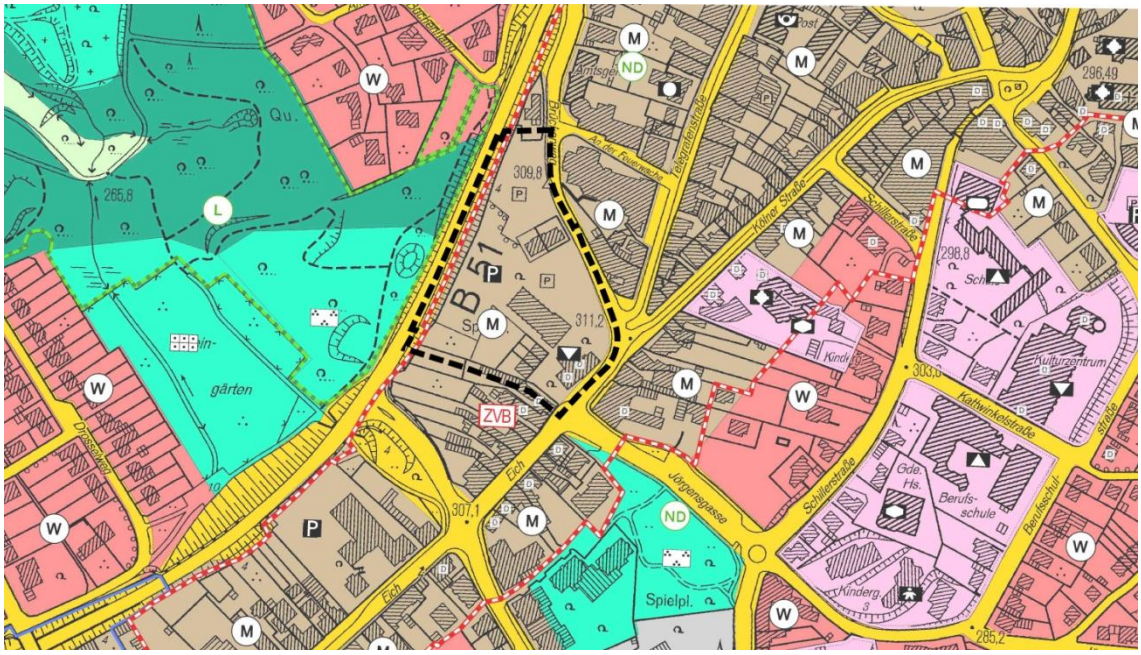


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen / Quelle: Stadt Wermelskirchen 2019

3.1.4 Bebauungsplan

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

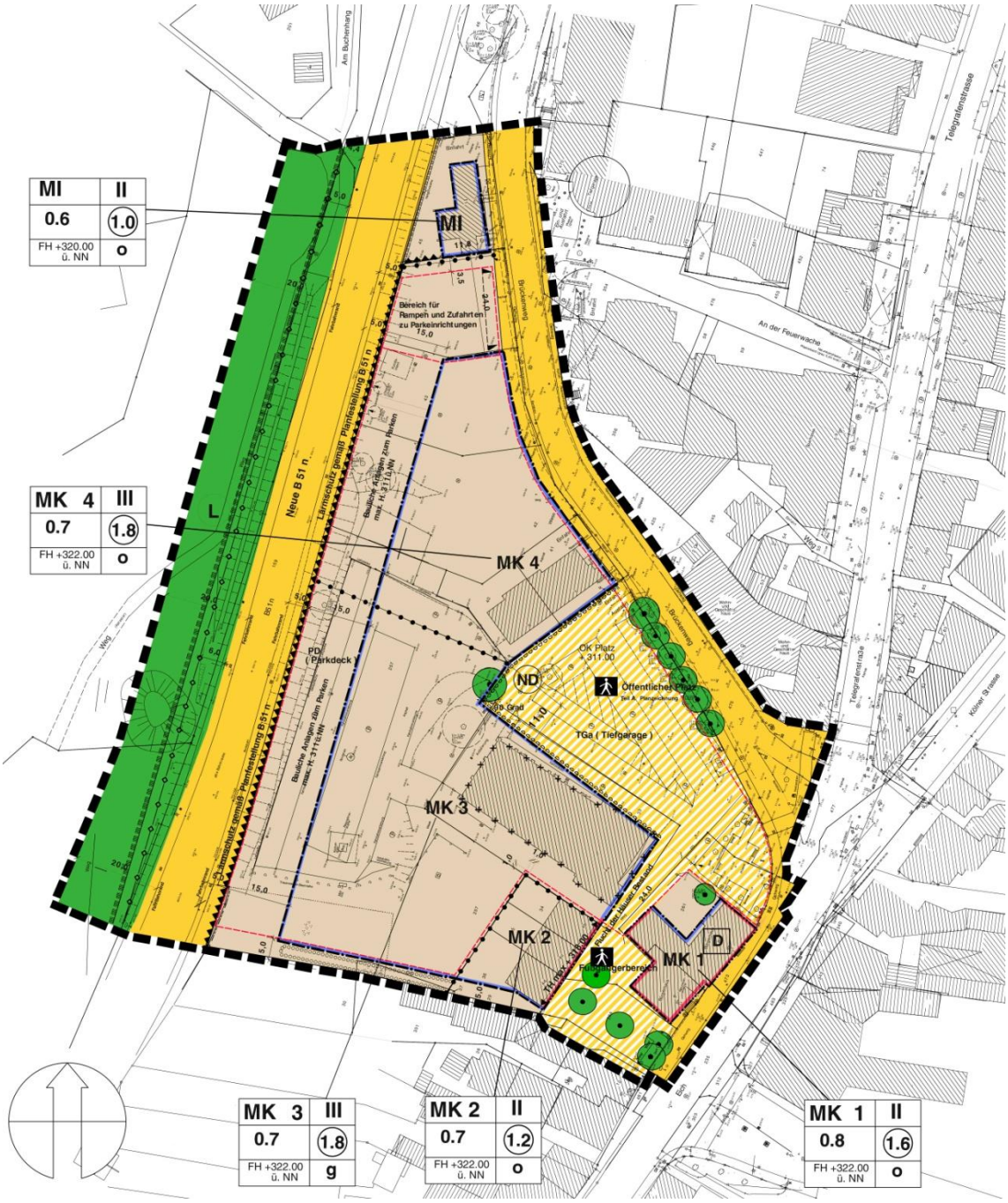


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ / Quelle: Stadt Wermelskirchen 2019

3.1.5 Fortschreibung Einzelhandelskonzept

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

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

3.1.6 Landschaftsplan

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

3.2 Gegenwärtige Situation

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

3.3 Topographische Situation

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

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Anforderungen

4.1 Vorhabenträger

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

4.2 Anforderungen

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

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

4.3 Vorhaben

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

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

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

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

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

4.4 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

4.5 Maß der baulichen Nutzung

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

Grund- und Geschossflächenzahl

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

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

Gebäudehöhen

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

Zahl der Vollgeschosse

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

4.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

4.7 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Um einen möglichen barrierefreien Ausbau des denkmalgeschützten Bürgerhauses (Eich 6) planungsrechtlich abzusichern, darf die mit der Ziffer ◇1◇ gekennzeichnete Baugrenze von Personenaufzügen um bis zu 2 m überschritten werden.

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

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

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

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

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den mit ◇2◇ gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind in den Fassaden zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zudem sind in den mit ◇3◇ gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den Fassaden von Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 erforderlich. Zur Nachweisführung können die aufgezeigten maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden (vgl. DEKRA AUTOMOBIL GMBH 2019, S. 44f.), wobei der jeweils höhere Wert (beim Vergleich Tag/Nacht) maßgeblich ist. Weiterhin ist in dem mit

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

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

4.11 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

4.12 Baugestalterische Festsetzungen

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

<u>Gestaltung von Stützmauern</u>

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

<u>Gestaltung der Dachflächen sowie Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren</u>

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

5. Erschließung

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

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

Die nördliche Ein- und Ausfahrt auf Höhe der Stadtsparkasse dient dem Anlieferverkehr sowie dem Kundenverkehr für die Tiefgarage. Die Tiefgarage verfügt über 93 Stellplätze. Der Anlieferbereich für LKW befindet sich auf der rückwärtigen Seite des geplanten Neubaus und liegt rd. 5,0 m unterhalb der oberirdischen Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets. Zur Errichtung der Anlieferzone ist eine Neuprofilierung der Böschung im Übergangsbereich zur B 51 notwendig. Hierzu wurde vom Büro HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE ein Gutachten zur Standsicherheit der Böschung erstellt und drei Alternativen zur Böschungsstabilisierung aufgezeigt (vgl. HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE 07 2018, S. 7f.).
Gemäß den Vorgaben des Straßenbaulastträgers erfolgt zum Schutz der Verkehrsteilnehmer der B 51 vor dem Abblendlicht der Anlieferverkehre, die Errichtung eines Blendschutzes entlang der Anlieferzone. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dieser in den mit ◇5◇ gekennzeichneten Bereichen mit einer Höhe von 1,25 m zu errichten (Bezugshöhe ist die Geländeoberkante der Anlieferzone). In einem 50 Meter breiten Abschnitt erfolgt zudem die Errichtung einer Lärmschutzwand (s. Kapitel 7.3). In dem Untergeschoss des Bauvorhabens ist eine Entladezone integriert, die gleichzeitig auch eine Wendemöglichkeit für den Anlieferverkehr bietet.
Neben der nördlichen Zufahrt in das Plangebiet ist weiter südlich am Brückenweg eine weitere Ein- und Ausfahrt vorgesehen, die die Erschließung der oberirdischen Stellplatzanlage (Neuer Loches-Platz) sicherstellt. Dort sind neben den Stellplätzen der Tiefgarage weitere 92 Parkplätze vorgesehen. Für die Bereiche der vorgesehenen Ein- und Ausfahrten ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Einfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt.

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

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

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

5.1 Verkehrsuntersuchung

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

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

Die Untersuchung zeigt folgende Ergebnisse:

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

- Die Gebietsentwicklung am Loches-Platz führt am Kreisverkehr Eich/Jörgensgasse sowohl in der Vormittagsspitze als auch in der Nachmittagsspitze zu keinen maßgeblichen Veränderungen in der Qualität des Verkehrsablaufs. Es wird mindestens die Qualitätsstufe B erreicht. Die Wartezeit liegt bei ca. 10 sec./Fz.
- Anhand der Ergebnisse der verkehrstechnischen Berechnungen ist zu erkennen, dass am signalisierten Knotenpunkt Dabringhauser Straße/Eich in der Nachmittagsspitzenstunde bereits heute lediglich die Stufe D in der Qualität des Verkehrsablaufs erreicht wird. Insbesondere aufgrund der rechnerischen Rückstauerscheinungen in der nordwestlichen Zufahrt der Dabringhauser Straße gerät der Knotenpunkt bereits heute in den Grenzbereich. Hiernach kann es bereits unter ANALYSE-Verkehrsbelastungen rechnerisch zu Rückstauerscheinungen in den Knotenpunkt Dellmannstraße/Dabringhauser Straße kommen. Wie jedoch bereits oben dargestellt, werden die Grünphasen am Knotenpunkt verkehrsabhängig geschaltet. Es ist daher davon auszugehen, dass sich vor Ort grundsätzlich eine bessere Qualität des Verkehrsablaufs darstellt, als die rechnerischen Ergebnisse es aufweisen. In der prognostizierten Nachmittagsspitzenstunde bleibt die Qualität des Verkehrsablaufs (Stufe D) erhalten. Die Wartezeit pro Fahrzeug steigt von 54,9 Sekunden nur marginal auf 55,8 Sekunden. Aufgrund der verkehrsabhängigen Grünphasenschaltung am Knotenpunkt Dabringhauser Straße/Eich ist davon auszugehen, dass sich vor Ort grundsätzlich eine bessere Qualität des Verkehrsablaufs darstellt, als die rechnerischen Ergebnisse es aufweisen.
- Anhand von empirischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass der signalisierte Knotenpunkt Dellmannstraße/Dabringhauser Straße schon unter heutigen Verkehrsbelastungen Defizite in der Qualität des Verkehrsablaufs aufweist. Insgesamt treten an diesem Knotenpunkt rund 30.000 Kfz/24h auf. Der Menge des Zusatzverkehrs, der diesen Knotenpunkt beeinflusst, liegt bei rund 290 Kfz/24h. Dies entspricht einem Anteil von ca. einem Prozent des täglichen Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt Dellmannstraße/Dabringhauser Straße. Aus diesem Grund kann die ingenieursmäßige Einschätzung vorgenommen werden, dass der Zusatzverkehr aus der Maßnahme “Neuentwicklung Loches-Platz“ keinen wesentlichen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt Dellmannstraße/Dabringhauser Straße hat. Grundsätzlich ist der Knotenpunkt jedoch aufgrund von Rückstauerscheinungen in Richtung Wermelskirchen als kritisch zu bewerten.

5.2 Fuß- und Radwegeverbindungen

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

5.3 Ruhender Verkehr

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

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

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

6. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds nicht abschließend gewährleistet. Aus diesem Grund erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich über Anschluss an das im nördlichen Plangebiet vorhandene Mischwasserkanalnetz. In Abstimmung mit dem Städtischen Abwasserbetrieb Wermelskirchen (SAW) sieht das durch ISAPLAN erarbeitete Entwässerungskonzept die Errichtung eines Stauraumkanals unterhalb der westlichen Anlieferzone vor. In diesen wird das auf den Dachflächen sowie im Bereich der Platzfläche (Neuer Loches-Platz) anfallende Niederschlagswasser eingeleitet und gedrosselt an den bestehenden Mischwasserkanal abgegeben. So können die Niederschlagsabflussmengen aus dem Plangebiet in das bestehende Kanalnetz minimiert werden. Weiterhin erfolgt mit der geplanten Dachbegrünung eine Reduzierung von Niederschlagsabflussspitzen. Durch Erhöhung der Dachlasten im Bereich des Neubaus wird eine zusätzliche Retention von Niederschlagswasser ermöglicht. Eine abschließende Abstimmung des Entwässerungskonzepts erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsphase.

Trinkwasser

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

Löschwasser

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

7. Umweltbelange

7.1 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dargestellt werden, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Die Ergebnisse weiterer Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Verkehr, Schall) werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen. Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Neben den anlagebedingten Auswirkungen werden insbesondere auch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen ermittelt (vgl. UWEDO – UMWELTPLANUNG DORTMUND 2019).

Das Plangebiet ist durch Parkplätze sowie die bestehenden Gebäude bereits überwiegend versiegelt. Neben dem ehemaligen Kinogebäude, welches heute als Lebensmittelmarkt (Discounter NORMA) genutzt wird, befinden sich zwei Wohnhäuser und die ehemaligen Bürgerhäuser Eich (Nr. 6-8) innerhalb des Plangebietes. Die östlichen Parkplätze am Supermarkt sind durch eine Platanenreihe angrenzend zum Brückenweg eingefasst. Vorgelagert zu den Bürgerhäusern Eich befindet sich ein kleiner mit Linden umschlossener Platzbereich. Zudem befinden sich auf der Gebäuderückseite zwei große Linden. Die rückwärtig zum Supermarkt gelegenen Stellplatzflächen werden westlich durch eine mit Gehölzen bewachsene Böschungskante (u. a. Hainbuche, Salweide, Spitzahorn, Bergahorn, Fichte, Esche, Hasel, Japanischer Staudenknöterich) zur tiefer gelegenen B 51 (Dellmannstraße) begrenzt. Im Südwesten schließen weitere Gehölzbestände (Hainbuchen) an. Im Plangebiet sind in Teilen deutliche Baumschädigungen erkennbar. Als markanter Einzelbaum befindet sich auf der Rückseite des ehemaligen Kinos eine alte Linde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ schafft Planungsrecht zur Umnutzung von Flächen im bebauten bzw. versiegelten Bestand in zentraler Stadtlage. Dadurch bedingt die Planung eine nur sehr geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme und entspricht somit den Zielsetzungen des BauGB hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Das Planvorhaben geht nur mit sehr geringen Auswirkungen auf Biotopstrukturen einher. Überwiegend findet eine Neubebauung im Bereich bereits versiegelter Plätze, Stellplätze und Gebäude statt. Lediglich in den Randbereichen sind Eingriffe in Gebüschstrukturen und Einzelbäume unvermeidbar. So gehen kleinteilig Gebüsche zwischen den beiden Stellplatzanlagen verloren. Außerdem können die Hainbuchen im Südwesten nicht erhalten werden. Im zentralen Teil des Plangebietes wird die Fällung einer älteren Linde erforderlich. Ein Erhalt der Platanen entlang des Brückenweges ist aufgrund der Anpassung der Höhenverhältnisse nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt die Neuanpflanzung von fünf Bäumen entlang des Brückenweges fest. Die großkronigen Bäume westlich des Bürgerhauses Eich bleiben erhalten und werden entsprechend festgesetzt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Menschen wurde durch die DEKRA AUTOMOBIL GmbH (2019) eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in welcher die zu erwartenden Beurteilungspegel durch die geplanten und umliegenden gewerblichen Nutzungen gemäß TA Lärm ermittelt und mit den Immissionsschutzwerten und maximal zulässigen Geräuschspitzen der TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum verglichen wurden. Zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm wurden bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie Regelungen zu Betriebszeiten von Anlieferverkehr und Nutzung der Pkw-Stellplätze aufgeführt. Um die Geräuschimmissionen während der Be-/Entladetätigkeiten zu mindern, ist die Errichtung einer 50 m

langen und 5 m hohen Lärmschutzwand parallel zur Bundesstraße erforderlich. Für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird vorgeschlagen, dass an den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Weiterhin ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 erforderlich. Zur Nachweisführung können die aufgezeigten maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden, wobei der jeweils höhere Wert (beim Vergleich Tag/Nacht) maßgeblich ist. Eine Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude besteht nicht. Insgesamt gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Ein weiterer Bestandteil des Umweltberichts stellt die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dar. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Diese werden im § 1a BauGB geregelt. Gemäß Abs. 3 Satz 1 sind die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Aufgrund vorgenannter gesetzlicher Regelung ist es im vorliegenden Fall ausreichend im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 (bereits zulässige Eingriffe) mit den geplanten Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 gegenüberzustellen und auszuwerten, ob die Änderungen zusätzliche Eingriffe ermöglichen.

Eine Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 mit den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 kommt zu dem Ergebnis, dass von dem neuen Planungsrecht ein zusätzlicher Eingriff in Höhe eines Biotopwertdefizites von 6.609 Punkten ausgeht, welches über das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen kompensiert wird. Durch eine höhere prozentuale Begrünung der Dachflächen als im Bebauungsplan festgesetzt (20%) besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Biotopwertdefizit zu verringern. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus.

7.2 Artenschutz

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG und der entsprechenden Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW sind für das geplante Vorhaben auch artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten der Stufe 1 (ASP 1) angefertigt (vgl. UWEDO – UMWELTPLANUNG DORMUND, DORTMUND 2018).
Die Vorprüfung des Artenspektrums im Plangebiet ergab, dass das Vorkommen der Zwergfledermaus als planungsrelevante Art nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann. Artenschutzrechtliche Konflikte können grundsätzlich durch Quartiersverlust und folglich der Zerstörung von Habitatbestandteilen im Zuge von Gebäudeabrissen entstehen. Darüber hinaus sind Tötungen von Individuen im Kontext von Abrissarbeiten möglich.

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

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

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

Es kann bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme jedoch keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass umliegende Gebäude im städtischen Bereich ein Ausweichen ermöglichen und der Abriss der Gebäude im Plangebiet nicht zu einem essenziellen und dauerhaften Lebensraumverlust führt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet ein Gebäudeneubau stattfindet und somit neue Strukturen geschaffen werden, die gebäudebewohnenden Fledermäusen als potenzielle Quartiere zur Verfügung stehen.

An den mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Fassaden sind an transparenten oder spiegelnden Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen (Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbotes nach § 44 Abs.1 Nr.1 Bundesnaturschutzgesetz). Dazu sind die transparenten oder spiegelnden Bauteile durch Markierungen und Muster so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind. Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene Materialien und Muster zu verwenden (u. a. BUND 2017: Vogelschlag an Glas; SCHMID et al. 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Die konkrete Gestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zusammenfassend kommen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte folgende Maßnahmen in Betracht:

- Händische Demontage der Schieferverkleidungen im Bereich der Dachgauben und Holzverkleidungen im Bereich der Dachüberstände an den bestehenden Gebäuden.
- Beginn der Abbrucharbeiten der betroffenen Gebäude vom 01.11. bis 31.03..
- Alternativ, soweit ein Beginn der Abbrucharbeiten vom 01.04. bis 31.10. erforderlich wird, sind betroffene Gebäude maximal zwei Wochen zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot-/ ggf. auch Urinspuren und Fraßreste sein. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abzubrechen und alle betreffenden Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt (Frau Wildenhues 02202-13 6814 oder Herrn Knickmeier 02202-13 6798) aufzunehmen.
- Berücksichtigung der Belange zum Vogelschutz an Glas im Bereich der gläsernen Arkadengänge im Obergeschoss der neu zu errichtenden Gebäude.

- Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) wird zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt.
- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Die Artenschutzprüfung Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung allgemeiner Maßnahmen zur Vermeidung im Plangebiet ausgeschlossen werden und eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht eintritt. Es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP 2) erforderlich.

7.3 Immissionsschutz

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Untersuchung hat sich gezeigt, dass zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm zusätzlich die Geräuschimmissionen während der Be-/Entlade-Aktivitäten gemindert werden müssen. In Abstimmung mit dem Planer ist zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm eine gerade Lärmschutzwand westlich der Anlieferstraße vorgesehen. Diese ist 30 m von der südwestlichen Gebäudeecke parallel zur nordwestlichen Gebäudefassade (bzw. parallel zur Bundesstraße B 51) auf einer Länge von 50 m und mit einer Höhe von 5 m zu errichten (Bezugshöhe ist die Geländeoberkante der Anlieferzone, rd. 306 m ü. NHN). Die Lärmschutzwand ist mit einem Flächengewicht von 10 kg/m² und auf der südöstlichen Seite hochabsorbierend auszuführen. Zusätzlich sind die Innenwände und die Decke der Anlieferzone hochabsorbierend herzustellen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 erfolgt entsprechend eine zeichnerische Festsetzung in dem mit ◇4◇ gekennzeichneten Bereich und ergänzend eine textliche Festsetzung.

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

Zudem überschreiten die zu erwartenden Beurteilungspegel durch den umliegenden öffentlichen Verkehr den Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) sowie den Immissionsrichtwert der 16.BImSchV von 64dB(A) an einigen Fassaden im Plangebiet im Tages- und Nachzeitraum. Dies betrifft insbesondere die zur Straße Eich orientierte Gebäudefassade der denkmalgeschützten Bürgerhäuser sowie Fassaden am nördlichen Gebäudeteil des geplanten Neubaus. Der Einsatz von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) zum Schutz des Plangebiets vor Straßenverkehrslärm im Bereich Brückenweg und Eich wird aufgrund der stadträumlichen Lage und damit verbundener stadtgestalterischer Aspekte ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. An den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit ◇2◇ gekennzeichneten Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. An den mit ◇3◇ gekennzeichneten Fassaden der Bürgerhäuser (Eich 6/8), an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, wird aus Gründen des Denkmalschutzes auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bestand verzichtet. Diese sind nur bei Neubauten vorzusehen. Für das optionale Punkthaus im Kerngebiet MK 3 ist der schalltechnische Nachweis im Rahmen der Baugenehmigungsphase zu erbringen. Die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen sichergestellt werden.

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

8. Hinweise

Artenschutz

Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) wird zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt. Die Abbrucharbeiten der betroffenen Gebäude sind im Winter in der Zeit zwischen 01. November und 31. März zu beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Gebäude maximal zwei Wochen vor Abrissbeginn auf direkte oder indirekte Hinweise von Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen prüfen zu lassen (z. B. Ein- und Ausflugkontrolle, Kot-/ Urinspuren, Fraßrest). Sobald die Gebäude leer gezogen sind, ist darauf zu achten, dass bis zum Beginn der Entkernung alle Fenster verschlossen bleiben, um eine Neuansiedlung von Fledermäusen zu verhindern. Bei den durchzuführenden Abrissarbeiten können Tötungen der Fledermäuse durch das händische Entfernen von Holzverkleidungen im Bereich der Dachüberstände und der Schieferverkleidung im Bereich der Dachgauben vermieden werden. Werden Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, sind die Arbeiten zu stoppen und der Unteren Naturschutzbehörde / Veterinäramt beim Rheinisch-Bergischen-Kreis Bescheid zu geben (Tel.: 02202-13 6814 oder 02202-13 6798), um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (z. B. Bergung der Tiere, Installation von Ersatzquartieren).

Es kann bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme jedoch keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass umliegende Gebäude im städtischen Bereich ein Ausweichen ermöglichen und der Abriss der Gebäude im Plangebiet nicht zu einem essenziellen und dauerhaften Lebensraumverlust führt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet ein Gebäudeneubau stattfindet und somit neue Strukturen geschaffen werden, die gebäudebewohnenden Fledermäusen als potenzielle Quartiere zur Verfügung stehen.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

An dem mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Fassaden sind an transparenten oder spiegelnden Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen (Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbotes nach § 44 Abs.1 Nr.1 Bundesnaturschutzgesetz). Dazu sind die transparenten oder spiegelnden Bauteile durch Markierungen und Muster so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind. Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene Materialien und Muster zu verwenden (u. a. BUND 2017: Vogelschlag an Glas; SCHMID et al. 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Die konkrete Gestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Denkmalschutz

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

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 51

Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG

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

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

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

Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG

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

In der Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG

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

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

9. Flächenbilanz

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

Kerngebiet (MK)	ca. 12. 290 m²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.253 m²
Summe	**ca. 13. 543 m²**

10. Kosten

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

11. „Gender Planning“ (geschlechtergerechte Planung)

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

12. Barrierefreiheit

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

Wermelskirchen/ Dortmund, August 2019

13. Gutachten und sonstige Unterlagen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten und Unterlagen berücksichtigt:

CIMA, BERATUNG + MANAGEMENT GMBH, KÖLN 12 2014
„Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wermelskirchen unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung“

CIMA, BERATUNG + MANAGEMENT GMBH, KÖLN 10 2008
„Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen“

DEKRA, AUTOMOBIL GMBH, BIELEFELD 04 2019
„Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG. Schalltechnische Untersuchung im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Neuentwicklung des „Loches-Platz“ in Wermelskirchen“

HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE 07 2018
„Wermelskirchen. Neubau Loches-Platz, 42929 Wermelskirchen. Baugrundgutachten. Westliche Böschung“

ISAPLAN INGENIEUR GMBH, LEVERKUSEN 04 2019
„Neuentwicklung Loches-Platz in Wermelskirchen. Verkehrliche Stellungsnahme“

UWEDO – UMWELTPLANUNG DORMUND, DORTMUND 02 2018
„Bebauungsplan Loches-Platz in Wermelskirchen, Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung)“

UWEDO – UMWELTPLANUNG DORMUND, DORTMUND 04 2019
„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“ in Wermelskirchen. Umweltbericht“

Anlage 16

Uwedo

Umweltplanung Dortmund

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

Begründung Teil B:

Umweltbericht

Auftraggeber	**Volksbank Rhein-Lahn-Limburg Grundbesitz GmbH**
Datum	**April 2019**

Uwedo

Umweltplanung Dortmund

Verfasser

Uwedo - Umweltplanung Dortmund
Wandweg 1
44149 Dortmund

Telefon 0231 ⁞ 799 26 25 - 7
Fax 0231 ⁞ 799 26 25 - 9
E-Mail info@uwedo.de
Internet www.uwedo.de

Projektnummer **1708051**

Bearbeitung **Dipl.-Ing. Nina Karras, Stadtplanerin AKNW**
Dipl.-Ing. Ole Nettig, Stadtplaner AKNW

Datum **25. April 2019**

Inhalt

1. Einleitung 1

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungspläne 1

1.2 Beschreibung der Planungsinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes 3

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 4

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 9

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (insb. erhebliche Umweltauswirkungen) 10

2.1.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit 10

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 12

2.1.3 Schutzgut Fläche 14

2.1.4 Schutzgut Boden 14

2.1.5 Schutzgut Wasser 15

2.1.6 Schutzgut Luft / Klima 15

2.1.7 Schutzgut Landschaft 16

2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 16

2.2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 17

2.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 17

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen 17

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die getroffene Wahl 22

3. Zusätzliche Angaben 23

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 23

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 23

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

4. Literatur- und Quellenverzeichnis 26

Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 1

Abbildung 2: Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 70 2

Abbildung 3: Rechtskräftiger B-Plan Nr. 70 mit Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 88 (rote Umgrenzung) 19

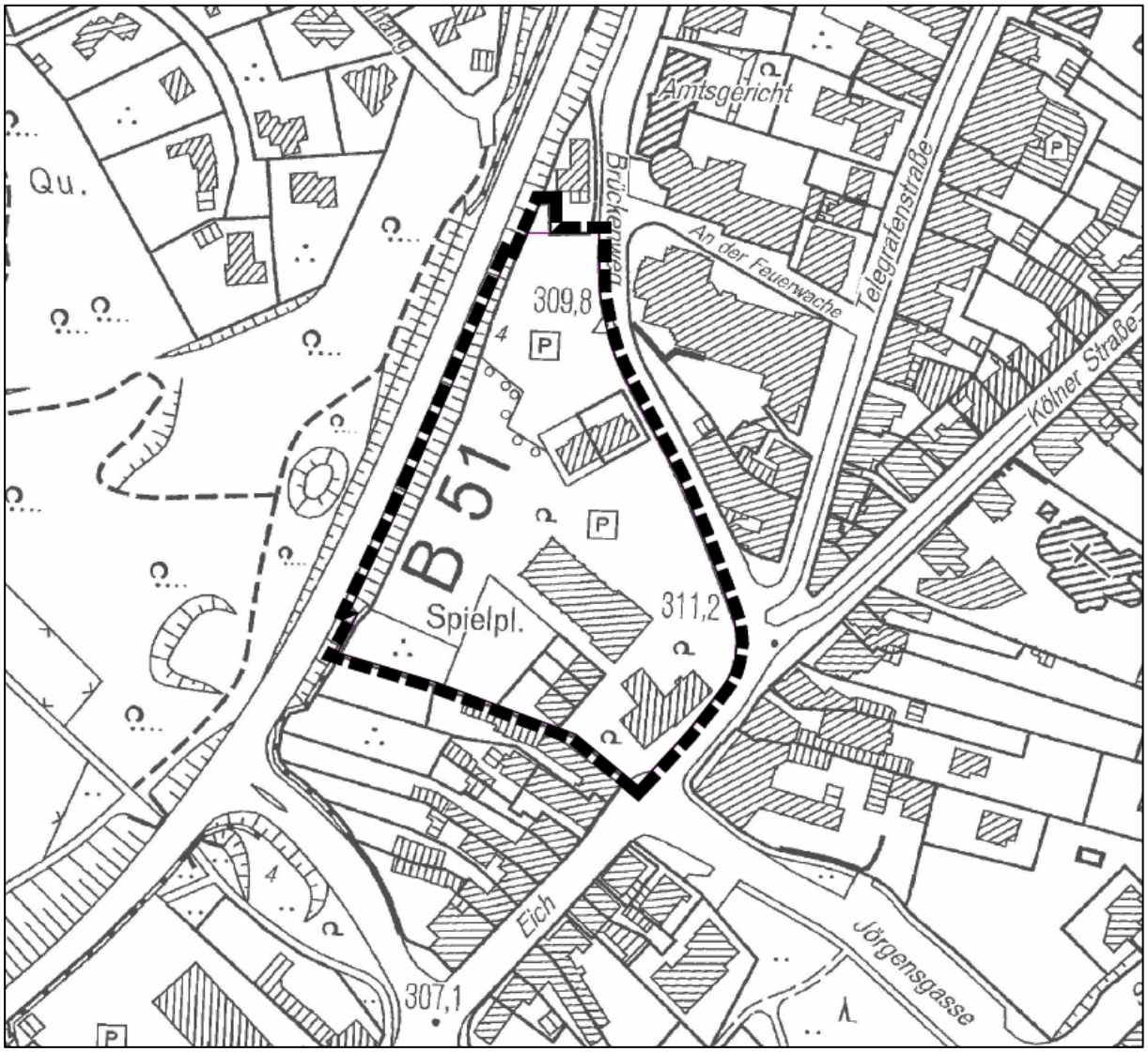
Tabellen

Tabelle 1: In Fachgesetzen festgelegte schutzgutbezogene Ziele des Umweltschutzes 6
Tabelle 2: Biotopkataster- und Biotopverbundflächen des LANUV 9
Tabelle 3: Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 70 mit den geplanten Festsetzungen des B-Plans Nr. 88 20
Tabelle 4: Zuweisung von Biotoptypen und Biotopwerten zu den Flächennutzungen 21
Tabelle 5: Bilanzierung rechtskräftiger B-Plan Nr. 70 (Ausgangszustand) 21
Tabelle 6: Bilanzierung in Aufstellung befindlicher B-Plan Nr. 88 (Planungszustand) 22
Tabelle 7: Gesamtbilanz Planungszustand - Ausgangszustand 22

1. Einleitung

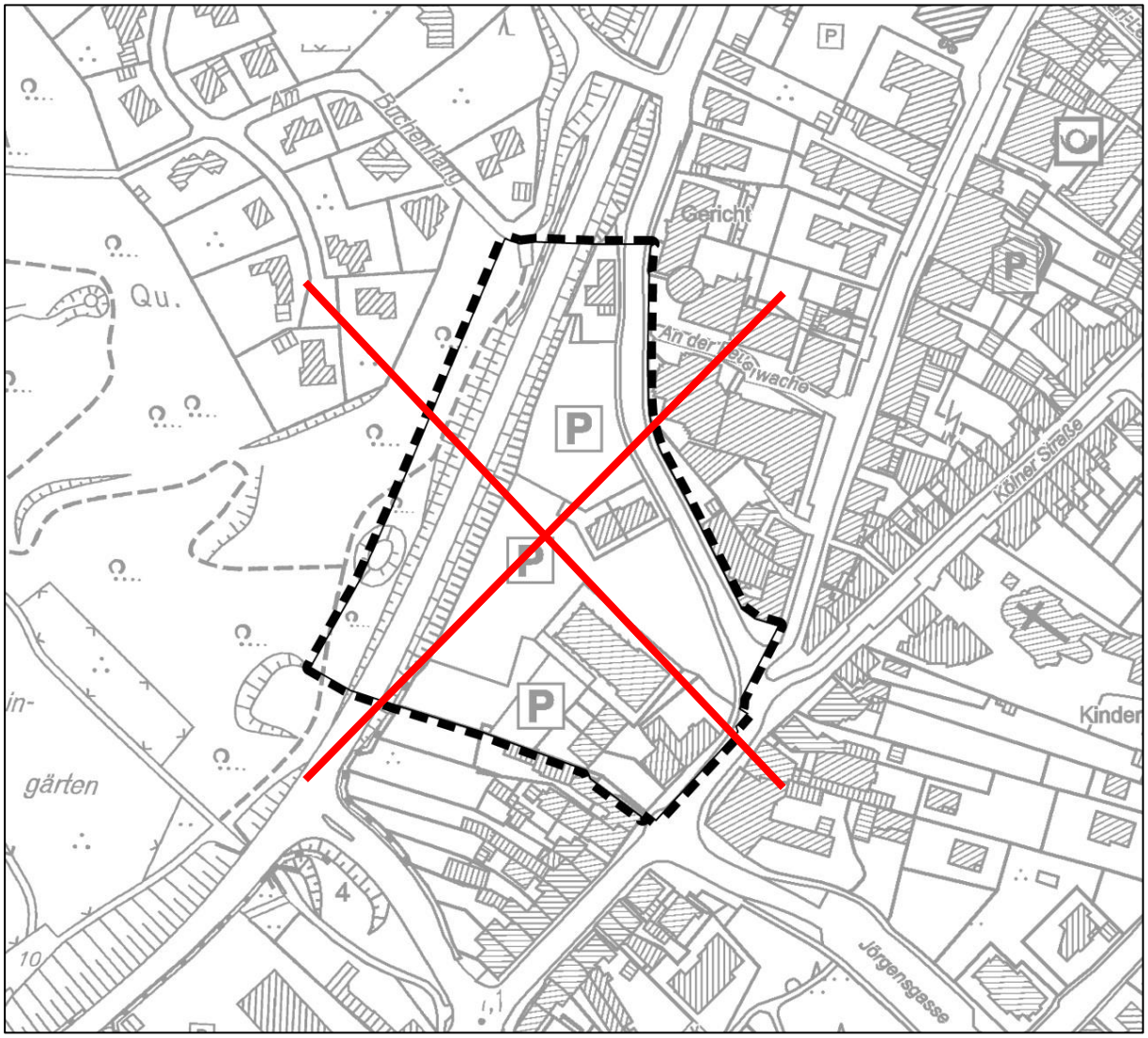
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungspläne

Die Stadt Wermelskirchen plant, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ aufzustellen und parallel den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ aufzuheben (Geltungsbereiche s. Abb. 1 und 2). Die Volksbank-Rhein-Lahn-Limburg Grundbesitz GmbH plant, den Bereich Loches-Platz neu zu gestalten und zu bebauen. Die Planung beinhaltet einen Supermarkt (Vollsortimenter), einen Lebensmitteldiscounter, die Realisierung von ergänzenden kleinen Shops sowie Wohn- und Dienstleistungsnutzungen in den oberen Geschossen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die westlich verlaufende B 51 an und wird derzeit und zukünftig über den östlich an das Plangebiet angrenzenden Brückenweg erschlossen. Als Planung bzw. Plangebiet wird im Folgenden immer der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 bezeichnet, da dieser der Realisierung einer Neubebauung dient und hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Schutzgüter zu bewerten ist.



(Quelle: Plangrundlage Deutsche Grundkarte DGK 5 (Grundriss) © Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2018; eigene Darstellung des Geltungsbereiches)

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88



(Quelle: Stadt Wermelskirchen 2019)

Abbildung 2: Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 70

Der seit dem Jahr 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ baut auf den Planzielen des 1998 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs „Wermelskirchen Innenstadt“ auf. Entlang einer öffentlichen Platzfläche war die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe gewünscht; die Verkaufsfläche pro Betrieb wurde durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes auf 400 m² beschränkt. In den Folgejahren zogen sich mehrere Lebensmittelanbieter (u. a. Kaufpark, Aldi und Plus) aus der Innenstadt zurück, sodass lediglich der Norma-Markt mit ca. 400 m² Verkaufsfläche im Zentrum der Stadt Wermelskirchen verblieb. Um die Lebensmittelversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, wurde nun angedacht, einen Lebensmittelvollsortimenter, ggfs. ergänzt durch einen Discounter, auf dem Loches-Platz unterzubringen. Dies war jedoch auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen nicht möglich. Um die neue Planung zu realisieren, muss parallel zur Aufstellung des neuen, Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 aufgehoben werden. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter aus.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, der ein zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes dar. Darin enthalten sind die Vorgaben zu den so genannten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der

Bauleitpläne zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Sind gemäß § 18 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Ergebnisse anderer Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Verkehr, Schall) werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen. Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Neben den anlagebedingten Auswirkungen sind insbesondere auch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu ermitteln.

Gängige Praxis in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben ist die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte mit der Planung. Entsprechend wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) durch UWEDO - UMWELTPLANUNG DORTMUND (2018) erstellt, dessen Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen.

1.2 Beschreibung der Planungsinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ sieht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) vor. Erschlossen wird das Plangebiet von dem nordöstlich angrenzenden Brückenweg. Zum Brückenweg hin, wird eine Stellplatzanlage vorgesehen, die sich auch multifunktional, z. B. als Kirmesplatz, nutzen lässt. Das Hauptgebäude, welches später Supermärkte, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen beinhalten wird, nimmt den rückwärtigen Teil des Loches-Platzes vollständig ein. Außerdem ist im nördlichen Teil ein Baufeld für ein kleineres Einzelgebäude vorgesehen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Südosten des Plangebietes wird erhalten und entsprechend seines Bestandes festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das denkmalgeschützte Gebäude (MK 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 2,0. Die Baugrenzen bzw. Baulinien orientieren sich am baulichen Bestand und sichern diesen dauerhaft. Für die geplanten Neubauten (MK 2 und MK 3) liegt die GRZ bei 1,0 bzw. 0,8 und die GFZ bei 3,0 bzw. 2,4.

Die aktuell vorhandenen öffentlichen Platzflächen um das Baudenkmal werden entsprechend des Bestandes als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Platz / Fußgängerbereich“ festgesetzt. Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand entstehen hier nicht. Hinsichtlich der vorhandenen Bäume im Plangebiet ist ein Erhalt aufgrund der Anpassung der Höhenverhältnisse nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt die Neuanpflanzung von fünf Bäumen entlang des Brückenweges fest.

In dem Kerngebiet MK 2 trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass bei den Gebäuden mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ wird aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 ist größer, als der des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 und umfasst zusätzlich die Verkehrsflächen der Dellmannstraße (B 51) und des Brückenweges, sowie die Grünfläche nordwestlich der B 51. In diesen Bereichen wird nur der Bestand festgeschrieben, so dass diese nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 übernommen wurden. Auswirkungen sind in diesem Bereich nicht zu erwarten, da der Bestand erhalten wird.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Bestandteile des Umweltberichtes richten sich nach § 2 Abs. 4 sowie Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht umfasst demnach eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, eine Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und einschlägiger Fachplanungen, eine Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden dargestellt und anderweitige Planungsmöglichkeiten betrachtet. Die Bestandsanalyse und -bewertung sowie die Auswirkungsprognose erfolgen getrennt für die Schutzgüter Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit / Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt / Fläche / Boden / Wasser / Luft, Klima / Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Hierzu findet eine Auswertung frei verfügbarer Daten (z. B. Bodenkarten, Schutzgebietsausweisungen, Fachinformationssysteme im Internet) und von der Stadt Wermelskirchen und dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellter Unterlagen statt. In den Umweltbericht als umfassendes Instrument der Betrachtung von Umweltauswirkungen, werden die Ergebnisse anderer Fachgutachten zusammenfassend übernommen.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Diese werden im § 1a BauGB geregelt. Gemäß Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 7 Punkt a-j BauGB aufgelistet. Sofern eine Relevanz einzelner Belange im Hinblick auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Wermelskirchen von vornherein ausgeschlossen werden kann, wird dies entsprechend begründet. Eine vertiefende Betrachtung ist dann im weiteren Ablauf der Umweltprüfung nicht mehr erforderlich.

Belange des Umweltschutzes:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

   Im Plangebiet sowie in der Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist über die kommunale Entsorgung und den Anschluss an das Kanalnetz sichergestellt. Hinsichtlich der von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen werden die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose der DEKRA Automobil GmbH (2019) beim Schutzgut Mensch ausgewertet.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie trifft der Bebauungsplan Nr. 88 keine verpflichtenden Festsetzungen. Grundsätzlich sind gemäß der textlichen Festsetzungen Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren innerhalb der überbaubaren Flächen auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Im Allgemeinen bietet sich ein Potenzial für die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, im Bereich der großen Flachdächer.

g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Abfall- und Immissionsschutzpläne sind nicht bekannt.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [Störfälle / Gefahrstoffe], die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Im Plangebiet werden keine Industrie- und Gewerbebetriebe geplant, die mit gefährlichen Stoffen umgehen und unter die Störfallverordnung fallen. Ziel ist die Realisierung von Supermärkten, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, so dass von der Planung keine Gefahren im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG ausgehen. Ebenso sind im Umfeld des Vorhabens keine Betriebe nach Störfallverordnung oder entsprechend der Seveso III-Richtlinie bekannt, von denen erhebliche Gefahren auf die neuen Nutzungen ausgehen.

Gemäß der Anlage 1 (Nr. 1 b) BauGB sind im Umweltbericht die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darzulegen. In Fachgesetzen wird ein inhaltlicher Bewertungsrahmen gesetzt. Aus Fachplänen können darüber hinaus ggf. konkrete räumliche Zielsetzungen für das jeweilige Plangebiet entnommen werden. Die nachfolgende Zusammenstellung enthält eine Zusammenfassung der aus **Fachgesetzen** stammenden, wesentlichen schutzgutbezogenen Ziele.

Tabelle 1: In Fachgesetzen festgelegte schutzgutbezogene Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage / zu berücksichtigende Belange
Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	BauGB	• Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse • Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt • Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
	BNatSchG / LNatSchG	• Natur und Landschaft sind als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen zu schützen
	BImSchG / BImSchV / TA-Lärm / TA-Luft / DIN Normen	• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen • Schutz des Menschen vor Lärmeinwirkungen • Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	BauGB	• Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
	BNatSchG / LNatSchG	• Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes zu schützen • Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich die Wiederherstellung von Natur und Landschaft • Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind zu erhalten
	BImSchG	• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen
Fläche / Boden / Wasser	BauGB	• Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden • Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahmen der Innenentwicklung
	BNatSchG / LNatSchG	• Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren • Meeres- und Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren • Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen

Schutzgut	Quelle	Zielaussage / zu berücksichtigende Belange
	BImSchG	• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen
	BBodSchG / LBodSchG	• Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung des Bodens • Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
	WRRL / WHG / LWG	• Erreichung eines guten Gewässerzustandes bzw. eines guten ökologischen Potenzials in allen Oberflächengewässern sowie im Grundwasser • Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung
Luft / Klima	BauGB	• Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt • Vermeidung von Emissionen • Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität • Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen
	BNatSchG / LNatSchG	• Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (insb. Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen) • Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insb. durch Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu
	BImSchG	• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen
Landschaft	BauGB	• Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt • Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
	BNatSchG / LNatSchG	• Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes zu schützen • Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft • Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften • Großflächig, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zersiedlung zu bewahren • Freiräume im besiedelten Bereich sind zu erhalten und neu zu schaffen

Schutzgut	Quelle	Zielaussage / zu berücksichtigende Belange
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	BauGB	• Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege • Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
	BNatSchG / LNatSchG	• Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern
	BImSchG	• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen
	BBodSchG / LBodSchG	• Beeinträchtigungen des Bodens mit seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden
	DSchG	• Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen

Ziele und Darstellungen aus **Fachplänen**, wie der Regionalplanung, dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung, sowie **informellen Plänen** und werden im Folgenden zusammenfassend für das Plangebiet wiedergegeben.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) von Mai 2001 stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Wermelskirchen sind mit den Darstellungen dieser übergeordneten Planungsebene vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen von Juni 1992 stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen (M) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum „Wermelskirchen Innenstadt“ (ZVB) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit der übergeordneten Planungsebene vereinbar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Wermelskirchen“ (2016). Nordwestlich der B 51 grenzt das Landschaftsschutzgebiet WK 2.2-05 „Bachtäler bei Pohlhausen, Heintjesbachtal und das Heintjesmühlenbachtal“ an.

Fachinformationssystem des LANUV

Die nachfolgend aufgeführten schutzwürdigen Biotope gemäß **Biotopkataster** des LANUV liegen außerhalb des Plangebiets in den nordwestlich, angrenzend zur B 51 liegenden Waldbereichen. Zum Teil ist die angrenzende **Biotopkatasterfläche** (Oberes Heintjesbachtal und angrenzende Laubwälder) auch als **Biotopverbundfläche** (Eschbachabschnitte mit Nebenbächen und Talhangzonen) im Fachinformationssystem des LANUV ausgewiesen.

Tabelle 2: Biotopkataster- und Biotopverbundflächen des LANUV

Nr.	Name	Schutzziel	Bewertung
BK-4809-045	Oberes Heintjesbachtal und angrenzende Laubwälder	Pflege und Entwicklung eines Bachtalsystemes und altem Buchenwald als Lebensraum für gebietstypische Tier- und Pflanzenarten sowie als Vernetzungsbiotop zwischen Siedlungsrandbereichen und dem Eschbachtal.	Lokale Bedeutung
VB-K-4808-013	Eschbachabschnitte mit Nebenbächen und Talhangzonen	Erhaltung der naturnahen Quellen und Bachauen mit brachgefallenem Nass- und Feuchtgrünland als Lebensraum gebiets-typischer Pflanzen- und Tierarten (insb. Eisvogel und Wasseramsel) / Erhaltung der alten Eichen-Buchenwälder mit stellenweise hohem Totholzanteil als Lebensraum für gebietstypische Tier- und Pflanzenarten	Besondere Bedeutung

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a – j BauGB) einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen, werden der derzeitige Umweltzustand einschließlich der besonderen Umweltmerkmale beschrieben sowie die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt und bewertet (gem. § 2 Abs. 4 BauGB).

Folgende Datengrundlagen liegen vor und wurden für die Bestandsanalyse und -bewertung sowie Auswirkungsprognose im Umweltbericht herangezogen:

- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) „Bebauungsplan Loches-Platz in Wermelskirchen“ (UWEDO 2018),
- Verkehrliche Stellungnahme zur Neuentwicklung des Loches-Platz in Wermelskirchen (ISAPLAN INGENIEUR GMBH 2019),
- Prognose von Schallimmissionen im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Neuentwicklung des Loches-Platz in Wermelskirchen (DEKRA AUTOMOBIL GMBH 2019),
- Daten des Fachinformationssystems (FIS) und @LINFOS des LANUV mit Angaben zu Schutzgebieten, Biotopverbundflächen, potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten etc.,
- Daten der Fachinformationssysteme ELWAS-WEB, UVO und TIM-online mit Angaben zu Schutzgebieten, Grundwasserverhältnissen, Bodentypen, schutzwürdigen Böden etc.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (insb. erhebliche Umweltauswirkungen)

Im Rahmen der Bewertung der Auswirkungen der Planung (Bebauungsplan Nr. 88) auf die Schutzgüter ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 vorliegt, der bereits jetzt eine umfangreiche Bebauung zulässt bzw. durch die Nutzung des Plangebietes als Einzelhandels- und Wohnstandort eine Bebauung und Versiegelung bereits in großen Teilen vorliegt. Parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 wird der Bebauungsplan Nr. 70 aufgehoben.

2.1.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 befinden sich zwei Wohnhäuser. Das nördliche Wohnhaus am Brückenweg wird derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Im südlichen Bereich gelegen, befindet sich ein weiteres Reihenhaus mit drei Wohneinheiten. Die unter Denkmalschutz stehenden Bürgerhäuser Eich Nr. 6-8 dienen als städtische Einrichtung (Standesamt, Jugendmusikschule, Ausstellungsräume, Archiv) und weisen lediglich im Dachgeschoss eine Wohnfunktionen auf. Die übrigen Flächen werden insbesondere durch die Nutzung des Supermarktes mit angrenzenden Parkplätzen gewerblich genutzt. Das nördliche, östliche und südliche Umfeld des Plangebietes ist durch die Innenstadtbebauung der Stadt Wermelskirchen geprägt. Vorbelastungen aufgrund der Immissionssituation (Luftschadstoffe und Verkehrslärm) sind insbesondere durch die westlich an das Plangebiet angrenzende B 51 gegeben.

Westlich der B 51 schließen Waldflächen an. Diese stellen einen wichtigen Grünzug dar, welchem mit Wanderwegen eine hohe Bedeutung für die Erholung / Freizeit zukommt. Von besonderer kultureller Bedeutung, ist die Nutzung der Parkplätze auf dem Loches-Platz für die alljährlich stattfindende Kirmes.

Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 geht mit einer Veränderung der Wohnfunktion im Plangebiet einher. Die derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzten Gebäude können nicht erhalten werden, so dass die Wohnfunktion im Plangebiet hier verloren geht. Gemäß den Angaben der Stadt Wermelskirchen können für die hier untergebrachten Flüchtlinge vor Abriss Ersatzunterkünfte zur Verfügung gestellt werden, so dass die Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Wohnfunktion verbunden ist. Die bestehende Wohnbebauung entfällt, gleichzeitig werden im Plangebiet neue Wohnmöglichkeiten geschaffen.

Hinsichtlich der Freizeit- und Erholungsfunktion ergeben sich durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Die öffentlichen Platzflächen im Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Bürgerhauses werden erhalten und stehen weiterhin als Bereiche mit Aufenthaltsqualität zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Die wichtige Funktion des Loches-Platzes als Kirmesplatz wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt und eine ausreichend große Platzfläche an dem Brückenweg vorgesehen, welche zur restlichen Zeit des Jahres als Stellplatzfläche genutzt werden kann.

Das Büro ISAPLAN INGENIEUR GMBH (2019) hat in der **Verkehrlichen Stellungnahme** die Auswirkungen des Kraftfahrzeugverkehrs, die sich bei der Umsetzung der Gebietsentwicklung Loches-Platz ergeben untersucht. Verkehrstechnisch untersucht wurde die geplante Anbindung an den Brückenweg (Zufahrt Loches-Platz Nord - Tiefgarage, Zufahrt Loches-Platz Süd - Parkplatz, Zufahrt Punkthaus), sowie die Knotenpunkte Brückenweg / An

der Feuerwache, Brückenweg / Vorm Eickerberg, Brückenweg / Eich / Telegrafenstraße / Kölner Straße, Eich / Jörgensgasse, Dabringhauser Straße / Eich und Dellmannstraße / Dabringhauser Straße.

Demnach ist die Qualität des Verkehrsablaufes unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen im Bereich der geplanten Anbindung über den Brückenweg aus verkehrstechnischer Sicht ohne Probleme möglich. Unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen weisen beide zukünftigen Zu-/Ausfahrten sehr gute Qualitäten des Verkehrsablaufs auf. An den weiteren untersuchten Knotenpunkten sind keine maßgeblichen Veränderungen in der Qualität des Verkehrsablaufs festgestellt worden.

Allerdings weist der Knotenpunkt Dellmannstraße / Dabringhauser Straße schon unter heutigen Verkehrsbelastungen Defizite in der Qualität des Verkehrsablaufs auf. Insgesamt treten an diesem Knotenpunkt rund 30.000 Kfz/24h auf. Der Menge des Zusatzverkehrs, der diesen Knotenpunkt beeinflusst, liegt bei rund 290 Kfz/24h. Weil dies lediglich einen Anteil von ca. einem Prozent des täglichen Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt entspricht, hat der Zusatzverkehr aus der Maßnahme „Neuentwicklung Loches-Platz“ keinen wesentlichen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs. Grundsätzlich ist aus Sicht Gutachters der Knotenpunkt aufgrund von Rückstauerscheinungen in Richtung Wermelskirchen als kritisch zu bewerten.

Weiterhin wurde durch die DEKRA AUTOMOBIL GmbH (2019) eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt, in welcher die zu erwartenden Beurteilungspegel durch die geplanten und umliegenden gewerblichen Nutzungen gemäß TA Lärm ermittelt und mit den Immissionsschutzwerten und maximal zulässigen Geräuschspitzen der TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum verglichen wurden. Zudem erfolgte die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des öffentlichen Verkehrs und Gewerbes gemäß DIN 4109-1 als Grundlage für die weitere Planung und den bauordnungsrechtlichen Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm für das Plangebiet. Zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm wurden bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie Regelungen zu Betriebszeiten von Anlieferverkehr und Nutzung der Pkw-Stellplätze aufgeführt. Um die Geräuschimmissionen während der Be-/Entladetätigkeiten zu mindern, ist die Errichtung einer 50 m langen und 5 m hohen Lärmschutzwand parallel zur Bundesstraße erforderlich.

Es konnte festgestellt werden, dass der Orientierungswert der DIN 18005-1 von 65 dB(A) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [2] von 64 dB (A) an einigen Fassaden sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum überschritten wird.

Für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird vorgeschlagen, dass an den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Weiterhin ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 erforderlich. Zur Nachweisführung können die aufgezeigten maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden, wobei der jeweils höhere Wert (beim Vergleich Tag/Nacht) maßgeblich ist. Eine Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude besteht nicht.

Insgesamt gehen von der Planung unter Berücksichtigung der im Schallgutachten aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit aus. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Entwicklungen oder Veränderungen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Das Plangebiet ist durch Parkplätze sowie die bestehenden Gebäude bereits überwiegend versiegelt. Neben dem früheren Kinogebäude, welches heute als Supermarkt genutzt wird, befinden sich zwei Wohnhäuser und die ehemaligen Bürgerhäuser Eich (Nr. 6-8) innerhalb des Plangebietes. Die östlichen Parkplätze am Supermarkt sind durch eine Platanenreihe angrenzend zum Brückenweg eingefasst. Vorgelagert zu den Bürgerhäusern Eich befindet sich ein kleiner mit Linden umschlossener Platzbereich. Weiterhin befinden sich auf der Gebäuderückseite zwei große Linden.

Die rückwärtig zum Supermarkt gelegenen Parkplätze werden westlich durch eine mit Gehölzen bewachsene Böschungskante (u. a. Hainbuche, Salweide, Spitzahorn, Bergahorn, Fichte, Esche, Hasel, Japanischer Staudenknöterich) zur tiefer gelegenen B 51 (Dellmannstraße) begrenzt. Im Südwesten schließen weitere Gehölzbestände (Hainbuchen) an. Teilweise sind deutliche Baumschädigungen erkennbar. Als markanter Einzelbaum befindet sich auf der Rückseite des ehemaligen Kinos eine alte Linde.

Insgesamt kommt den Einzelbäumen und der Platanenreihe eine mittlere bis hohe Wertigkeit im Plangebiet zu. Die mit Gehölzen bewachsene Böschungskante sowie randliche Gehölzflächen am Parkplatz sind eher von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Keine Wertigkeit übernehmen die Gebäude (sofern keine Brutvorkommen oder Quartierpotenzial für Fledermäuse vorliegt) und sonstige versiegelte Flächen.

Hinsichtlich der Fauna wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) (UWEDO, 2018) ermittelt, welche Arten potenziell im Plangebiet vorkommen können und ob daraus Konflikte mit der Planung entstehen. Zur Ermittlung potenziell vorkommender Arten im Vorhabensbereich und dessen Umgebung hat hierzu eine Abfrage beim amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutz, der Daten des FIS und @LINFOS des LANUV sowie des Messtischblattes 4809 Remscheid (Q 3) stattgefunden. Die Abfrage für das Messtischblatt 4809 Remscheid (Q 3) ergab insgesamt 26 Tierarten. Da ein Messtischblatt einen sehr großen Bereich von ca. 11 x 11 km umfasst (Blattschnitte der TK 25) wurde in einem zweiten Schritt eine Auswahl der Arten nach Lebensraumtypen vorgenommen (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gebäude, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen) getroffen. Über die Auswahl konnte die Anzahl potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten um sechs Arten, auf 20 reduziert werden. Davon eine Säugetierart (Fledermaus) und 19 Vögel. Die Auswertung des FIS und @LINFOS des LANUV ergab keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dessen Umfeld.

Um die Eignung als Fledermausquartier bzw. für Gebäudebrüter beurteilen zu können, wurden alle Gebäude (Wohngebäude, Supermarkt, Bürgerhäuser) im Zuge der Ortsbegehung von außen auf Spalten und Nischen sowie Einflugöffnungen in das Innere untersucht. Die Außenfassaden aller Gebäude sind intakt. Die Dachgauben sind mit Schiefer verkleidet. An einer Dachtraufe liegt eine Beschädigung vor, die gebäudebewohnende Fledermausarten grundsätzlich die Möglichkeit bietet, diese als Tagesversteck zu nutzen. Ansonsten waren die Dachbedeckungen, soweit ersichtlich, in einem intakten Zustand. Alle Bäume wurden im belaubten Zustand während der Ortsbegehung auf Astlöcher, Höhlungen, Ausfaulungen, Spechthöhlen etc. überprüft. Es konnten keine entsprechenden Strukturen mit einer Eignung für Fledermäuse und Höhlenbrüter festgestellt werden.

Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Das Planvorhaben geht nur mit sehr geringen Auswirkungen auf Biotopstrukturen einher. Überwiegend findet eine Neubebauung im Bereich bereits versiegelter Plätze, Stellplätze und Gebäude statt. Lediglich in den Randbereichen sind Eingriffe in Gebüschstrukturen und Einzelbäume unvermeidbar. So gehen kleinteilig Gebüsche zwischen den beiden Stellplatzanlagen verloren. Außerdem können die Hainbuchen im Südwesten nicht

erhalten werden. Im zentralen Teil des Plangebietes wird die Fällung einer älteren Linde erforderlich. Hinsichtlich der Platanen entlang des Brückenweges ist ein Erhalt aufgrund der Anpassung der Höhenverhältnisse nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt aktuell die Neuanpflanzung von fünf Bäumen entlang des Brückenweges fest. Die großkronigen Bäume westlich des Bürgerhauses Eich bleiben erhalten und werden entsprechend festgesetzt.

Eine Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 mit den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 kommt zu dem Ergebnis, dass von dem neuen Planungsrecht ein zusätzlicher Eingriff in Höhe eines Biotopwertdefizites von 6.609 Punkten ausgeht, welches über das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen kompensiert wird (s. Kap. 2.4).

Hinsichtlich der Fauna wird in der Artenschutzprüfung Stufe I untersucht (UWEDO, 2018), ob das Vorhaben mit seinen Wirkfaktoren (hier: Rodung von Gehölzbeständen, Abriss und Neubau von Gebäuden etc.) bei den potenziell vorkommenden Arten artenschutzrechtliche Konflikte auslösen kann.

Demnach kann für die auf Messtischblattbasis aufgeführten Vogelarten eine Habitateignung und damit auch eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, so dass diese nicht weiter betrachtet werden. Dies begründet sich aus der mangelnden Eignung des Plangebietes für Waldarten und Altholzbewohner (keine Horste, Altnester oder Spechthöhlungen vorhanden), Offenlandarten, Gewässerarten, gebäudebewohnende Arten und störungsempfindliche Gehölz- und Gebüschbrüter. Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen. Da u. a. Sperber häufig Opfer von Vogelschlag an Glasflächen werden, ist bei der Realisierung der neuen Bebauung auf diesen Belang zu achten. Die aktuelle Planung sieht gläserne Arkadengänge in den Obergeschossen zwischen Gebäudeteilen vor. In diesem Bereich sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben aktuelle Leitfäden und Veröffentlichungen zu diesem Thema in den Architektenentwürfen zu berücksichtigen.

Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten sind potenziell möglich. Potenziell kann das Vorhaben mit einem Quartierverlust und somit einer Zerstörung von Habitatbestandteilen im Rahmen der Gebäudeabrisse einhergehen. Gleichzeitig sind im Rahmen von Abrissarbeiten Tötungen von Individuen möglich. Da im Rahmen der Artenschutzvorprüfung auch übliche Vermeidungsmaßnahmen einbezogen werden, können artenschutzrechtliche Konflikte unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die potenzielle Nutzung von Gebäuden als Fledermausquartier können Tötungen im Falle von Abrissarbeiten durch das händische Entfernen von Holzverkleidungen im Bereich der Dachüberstände und der Schieferverkleidung im Bereich der Dachgauben vermieden werden. Grundsätzlich ist mit den Abbrucharbeiten möglichst im Winter in der Zeit zwischen 01. November und 31. März zu beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Gebäude maximal zwei Wochen vor Abrissbeginn gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen prüfen zu lassen (z. B. Ein- und Ausflugkontrolle, Kot-/Urinspuren, Fraßrest). Diese Maßnahmen sind wirksam um baubedingte Tötungen von vornherein ausschließen zu können.

Es kann bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme jedoch keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass umliegende Gebäude im städtischen Bereich ein Ausweichen ermöglichen und der Abriss der Gebäude im Plangebiet nicht zu einem essenziellen und dauerhaften Lebensraumverlust führt. Da die Fassaden weitgehend intakt sind und keine Einflugmöglichkeiten ins Innere vorliegen, kann ohnehin ein eher geringes Quartierpotenzial festgestellt werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet ein Gebäudeneubau stattfindet und somit neue Strukturen geschaffen werden, die gebäudebewohnenden Fledermäusen als potenzielle Quartiere zur Verfügung stehen.

Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung allgemeiner Maßnahmen zur Vermeidung im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Von der Planung gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aus. Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Entwicklungen des Biotoppotenzials im Plangebiet zu rechnen. Gegebenenfalls würde sich bei Nichtdurchführung das Potenzial für Gebäudebrüter und Fledermäuse durch eine zunehmende Alterung der Gebäude erhöhen. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aus.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 1,35 ha. Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche überwiegen bereits versiegelte Flächen. Der Großteil der Fläche wird als Parkplatz sowie für Veranstaltungen genutzt. Neben dem früheren Kinogebäude, welches heute als Supermarkt genutzt wird, befinden sich zwei Wohnhäuser und die Bürgerhäuser Eich (Nr. 6-8) innerhalb des Plangebietes. Die rückwärtig zum Supermarkt gelegenen Parkplätze werden westlich durch die mit Gehölzen bewachsene Böschungskante zur tiefer gelegenen B 51 (Dellmannstraße) begrenzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist somit durch anthropogene Nutzungen überprägt und versiegelt, bzw. hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als verbraucht anzusehen. Lediglich im südwestlichen Bereich angrenzend zum Parkplatz befindet sich eine kleine Gehölzfläche, die Rahmen der Neuplanung überplant wird.

Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Im Allgemeinen gehen Neuplanungen mit einem Flächenverlust / einer Flächeninanspruchnahme einher. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 führt allerdings überwiegend zu einer Umnutzung von Flächen im bebauten / versiegelten Bestand im Stadtkern von Wermelskirchen und geht nur sehr geringfügig mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme einher. Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen des BauGB eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gehen von der Planung nicht aus. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche aus.

2.1.4 Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Die Böden im Geltungsbereich sind, wie beschrieben, in großen Teilen bereits bebaut bzw. durch anthropogene Nutzungen vorbelastet. Unversiegelte Bereiche finden sich lediglich in den Randbereichen, angrenzend zu den Parkplätzen wieder.

Der Bodenkarte NRW kann entnommen werden, dass im Plangebiet Typische Braunerden vorherrschen. Durch den hohen Anteil bereits versiegelter Flächen, kommt dem Boden keine Bedeutung zur Übernahme natürlicher Bodenfunktionen zu. Schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Wie bereits erläutert, geht die Planung nur von einer geringfügigen Neuversiegelung im südlichen Bereich aus. Eine Neuinanspruchnahme von Böden wird durch die geplante Bebauung im Innenbereich überwiegend verhindert. Bei Nichtdurchführung ist von keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem Ist-Zustand auszugehen. Erhebliche

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gehen von der eher geringfügigen Neuversiegelung nicht aus. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ca. 500 m westlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Sengbachtalsperre“ - Zone III.

Daten zum Grundwasser werden dem Fachinformationssystem ELWAS des MINISTERIUMS FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW entnommen. Demnach liegt der gesamte Untersuchungsraum im Bereich des Grundwasserkörpers „Rechtsrheinisches Schiefergebirge“ (Kennziffern 273_07 und 273_04). Der Großteil des Plangebietes befindet sich innerhalb des mit Kennziffer 273_07 gekennzeichneten Bereichs. Als hydrogeologische Besonderheiten werden in Auflockerungszonen und sandigen Partien z. T. mäßige Durchlässigkeiten benannt. Der Grundwasserabfluss ist überwiegend oberflächennah. Insgesamt wird die Durchlässigkeit mit gering bis sehr gering bewertet. Die Ergiebigkeit wird mit wenig ergiebig eingestuft.

Die überwiegend versiegelten Bereiche im Plangebiet haben keine Anreicherungsfunktion und sind als Vorbelastung für die Grundwasserneubildung zu bewerten. Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht vorhanden.

Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können im Allgemeinen durch Neuversiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit einer Bedeutung für die Grundwasserneubildung auftreten. Im Plangebiet sind die Böden bereits zu großen Teilen versiegelt und übernehmen keine Funktion für die Grundwasserneubildung. Wie bereits im vorherigen Kapitel zum Schutzgut Boden aufgeführt, bereitet die Planung in diesem Bereich eine eher geringfügige Neuversiegelung vor. Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht anzunehmen. Bei Nichtdurchführung der Planung ist ebenfalls von keiner Änderung des Status Quo im Plangebiet auszugehen. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

2.1.6 Schutzgut Luft / Klima

Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Klimatische Vorbelastungen bestehen durch die westlich angrenzende B 51, den Verkehr innerhalb bzw. angrenzend zum Plangebiet und dem hohen Versiegelungsgrad, der zur lokalen Erhitzung der Fläche beiträgt. Das westlich der Bundesstraße angrenzende Waldgebiet ist von Bedeutung für die Frischluftproduktion und mindert diese Vorbelastung. Ebenfalls besitzen die Gehölze im Böschungsbereich eine Funktion für den thermischen und lufthygienischen Ausgleich und sind für die Frischluftproduktion von Bedeutung. Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor.

Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft können von einer Erhöhung des Bebauungsgrades sowie einer Flächeninanspruchnahme von Gehölzen ausgehen. Überwiegend findet über die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 eine städtebauliche Neuordnung statt. Im Bereich der rückwärtigen Parkplätze sind geringfügige Eingriffe in Gehölze und eine geringfügige Neuversiegelung erforderlich. Diese kleinteiligen Eingriffe sind nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft verbunden. Die

westlich der B 51 angrenzende große Waldfläche wird weiterhin für einen klimatischen und lufthygienischen Ausgleich sorgen. Zur Verminderung negativer klimatischer Effekte, wie eine Bildung von Wärmeinseln, setzt der Bebauungsplan eine extensive Begrünung von Flachdächern zu mindestens 20 % im Kerngebiet MK 2 fest. Hinsichtlich des Schutzgutes Luft / Klima ist bei Durchführung wie Nichtdurchführung der Planung mit keinen wesentlichen Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand und von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima aus.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Das nähere östliche und südliche Umfeld des Plangebietes wird durch den historisch gewachsenen Stadtkern von Wermelskirchen mit ortstypischer Schieferverkleidung der Fassaden geprägt. Diese typischen Merkmale finden sich auch innerhalb des Plangebietes im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Bürgerhäuser Eich wieder. Die weiteren baulichen Anlagen und Parkplätze haben lediglich eine geringe Bedeutung für das Ortsbild.

Aktuell übernehmen die Platanenreihe am Brückenweg, die kleine Platzeinfassung bestehend aus Kugelahorn sowie drei große Linden am Bürgerhaus Eich eine belebende und gliedernde Wirkung ein. Als markanter Einzelbaum befindet sich zudem auf der Rückseite des Supermarktes eine alte Linde. Dem westlich angrenzenden Gehölzbestand im Böschungsbereich kommt eine hohe Bedeutung als Pufferbereich bzw. zur Abschirmung zur B 51 zu.

Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des Loches-Platzes. Die unter Denkmalschutz stehenden Bürgerhäuser (Eich 6/8), sowie die angrenzenden prägenden Linden werden in die Gesamtkonzeption integriert. Hinsichtlich der straßenbegleitende Platanenreihe ist ein Erhalt aufgrund der Anpassung der Höhenverhältnisse nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt die Neuanpflanzung von fünf Bäumen entlang des Brückenweges fest. Die Linde auf der Rückseite des Supermarktes kann aufgrund des neuen Bebauungskonzeptes nicht erhalten werden. Die hochwertigen und ortsbildprägenden Strukturen bleiben bei Realisierung der Planung entweder erhalten oder werden vor Ort durch Anpflanzungen wiederhergestellt, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden sind. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Entwicklungen des Ortsbildes im Plangebiet zu erwarten. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Im Plangebiet sind die zwei zusammenhängenden Gebäude Eich 6/8 als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Wermelskirchen eingetragen. Kulturgüter die im Zusammenhang mit einer archäologischen Bedeutung zu sehen sind (Bodendenkmäler), liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Zu den Sachgütern im Plangebiet zählen alle Anlagen der Ver- und Entsorgung, wie vorhandene Gas-, Wasser-, Telekommunikations- und Stromleitungen sowie die bestehende Verkehrsinfrastruktur des Plangebietes.

Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Bei Durchführung wie bei Nichtdurchführung der Planung ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter auszugehen. Die Bedeutung der denkmalgeschützten Gebäude

Eich 6/8 und ihr äußeres Erscheinungsbild bleiben im Zusammenhang mit der Planung unberührt. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter aus.

2.2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. So weisen zum Beispiel die Gehölze eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, für das Landschaftsbild / Stadtbild und das Klima auf. Gleichzeitig bestehen Wechselwirkungen zwischen der klimatischen und lufthygienischen Situation und der menschlichen Gesundheit.

Derartige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern wurden im Rahmen der Bestandsanalyse und Bewertung jeweils berücksichtigt und in die Gesamtbewertung der Belange des Umweltschutzes einbezogen.

Erhebliche Umweltauswirkungen bzw. sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern oder spezielle Beeinträchtigungen, die sich infolge von Wirkungsverlagerungen ergeben können, sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten.

2.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Gemäß Anlage 1 BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind im Umfeld / in Wermelskirchen keine weiteren Planungen vorhanden / bekannt, von denen Wirkungen auf den betroffenen Planungsraum ausgehen. Erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete liegen nicht vor.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum soll demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung haben. Die Planung des Kerngebietes im bereits überwiegend bebauten bzw. versiegelten Innenstadtbereich von Wermelskirchen entspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, was zur Vermeidung vollständig neuer Eingriffe im Außenbereich beiträgt.

Im Folgenden werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aufgelistet, die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Wermelskirchen berücksichtigt werden. Hierbei wird zwischen allgemeinen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und Maßnahmen resultierend aus den Fachgutachten unterschieden.

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung sowie Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes (UWEDO, 2018)

- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes Eich 6/8 und der umliegenden Platzflächen mit Aufenthaltsqualität und einer Bedeutung für das Ortsbild,

- Erhalt von Gehölzen angrenzend an das Gebäude Eich 6/8 bzw. Neuanpflanzung im Bereich des Brückenweges,
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung im Bereich des Kerngebietes MK 2 auf mindestens 20 % der Dachflächen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses sowie Verminderung von Wärmeinseleffekten hinsichtlich des Kleinklimas,
- Händische Demontage der Schieferverkleidungen im Bereich der Dachgauben und Holzverkleidungen im Bereich der Dachüberstände,
- Beginn der Abbrucharbeiten der betroffenen Gebäude vom 01.11. bis 31.03.,
- Alternativ, soweit ein Beginn der Abbrucharbeiten vom 01.04. bis 31.10. erforderlich wird, sind betroffene Gebäude maximal zwei Wochen zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot-/ ggf. auch Urinspuren und Fraßreste sein. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abzubrechen und alle betreffenden Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt (Frau Wildenhues 02202-13 6814 oder Herrn Knickmeier 02202-13 6798) aufzunehmen.,
- Berücksichtigung der Belange zum Vogelschutz an Glas im Bereich der gläsernen Arkadengänge im Obergeschoss,
- Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) wird zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt.

Maßnahmen gem. Schallgutachten (DEKRA AUTOMOBIL GMBH 2019):

- Zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm wurden bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie Regelungen zu Betriebszeiten von Anlieferverkehr und Nutzung der Pkw-Stellplätze aufgeführt. Um die Geräuschimmissionen während der Be-/Entladetätigkeiten zu mindern, ist die Errichtung einer 50 m langen und 5 m hohen Lärmschutzwand parallel zur Bundesstraße erforderlich.
- An den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen,
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 erforderlich. Zur Nachweisführung können die aufgezeigten maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden, wobei der jeweils höhere Wert (beim Vergleich Tag/Nacht) maßgeblich ist. Eine Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude besteht nicht.

Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen zum Ausgleich

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Diese werden im § 1a BauGB geregelt. Gemäß Abs. 3 Satz 1 sind die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Aufgrund dieser gesetzlichen Regelung ist es im vorliegenden Fall ausreichend im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 (bereits zulässige Eingriffe) mit den geplanten Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 gegenüberzustellen und auszuwerten, ob die Änderungen zusätzliche Eingriffe ermöglichen.

Zur Gegenüberstellung der möglichen Eingriffe des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 werden zunächst die Flächengrößen der Baufelder, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), der daraus resultierende maximale Versiegelungsgrad (überbaubare Grundstücksfläche) und die übrige Flächengröße, die zur Eingrünung genutzt werden kann, angegeben (s. Tab. 3). Die Flächenangaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 beziehen sich nur auf die Flächen, die vom neuen B-Plan Nr. 88 überplant werden (s. Abb. 3). Die übrigen Plandarstellungen werden nicht berührt.

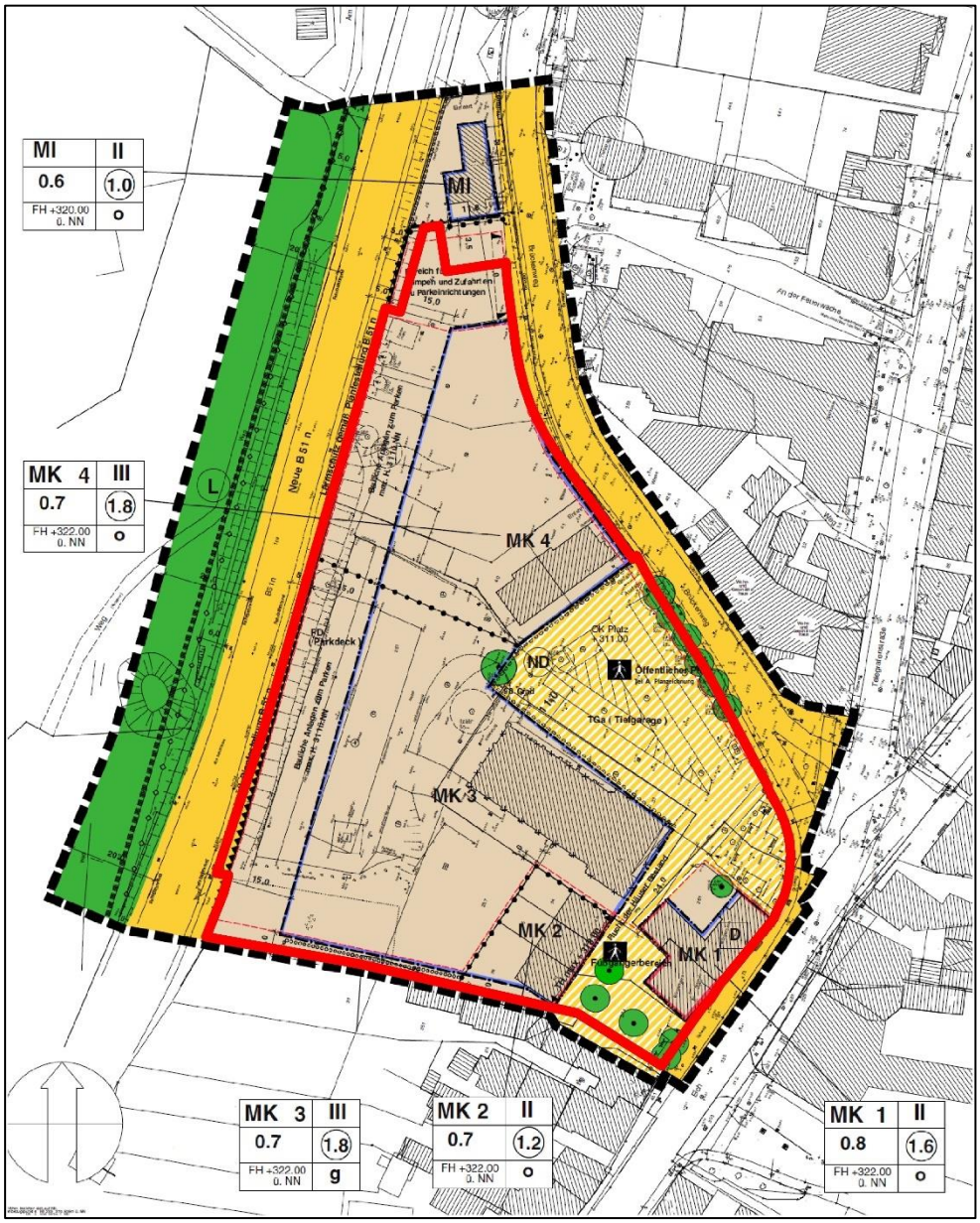


Abbildung 3: Rechtskräftiger B-Plan Nr. 70 mit Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 88 (rote Umgrenzung)

Bei der nachfolgenden Gegenüberstellung der Nutzungsart und Flächenangaben wurde die textliche Festsetzung 5.1 des Bebauungsplanes Nr. 88 zur extensiven Dachbegrünung von mindestens 20 % der Dachflächen im Kerngebiet MK 2 berücksichtigt.

Tabelle 3: Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 70 mit den geplanten Festsetzungen des B-Plans Nr. 88

Bebauungsplan Nr. 70 (Ausschnitt)		**Bebauungsplan Nr. 88**	
Nutzungsart	Fläche	Nutzungsart	Fläche
Kerngebiet (MK 1) (GRZ 0,8)	588 m²	Kerngebiet (MK 1) (GRZ 1,0)	500 m²
überbaubare Grundstücksfläche	470 m²	überbaubare Grundstücksfläche	500 m²
zu begrünende Grundstücksfläche	118 m²	zu begrünende Grundstücksfläche	0 m²
Kerngebiet (MK 2, 3 und 4) (GRZ 0,7)	9.738 m²	Kerngebiet (MK 2) (GRZ 1,0)	11.141 m²
überbaubare Grundstücksfläche	6.817 m²	überbaubare Grundstücksfläche *(Fläche abzüglich extensiver Dachbegrünung)* *extensive Dachbegrünung auf 20 % der Dachflächen*	11.141 m² *(9.983 m²)* *(1.158 m²)*
zu begrünende Grundstücksfläche	2.921 m²	zu begrünende Grundstücksfläche	0 m²
		Kerngebiet (MK 3) (GRZ 0,8)	649 m²
		überbaubare Grundstücksfläche	519 m²
		zu begrünende Grundstücksfläche	130 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweck-bestimmung (Öffentlicher Platz)	3.055 m²	Verkehrsfläche besonderer Zweck-bestimmung (Öffentlicher Platz)	1.253 m²
Fläche zur Anpflanzung	162 m²	Fläche zur Anpflanzung	0 m²
Anzahl zu erhaltender Bäume	13 Stk.	Anzahl zu erhaltender / anzupflanzender Bäume	9 Stk.
Summe	**13.543 m²**		**13.543 m²**

Zur Ermittlung des ggf. erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgt eine Zuweisung von Planungsbiotoptypen und Biotopwerten gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des LANUV (2008) (s. Tab. 4). Den oben ermittelten Flächennutzungen wird im Folgenden ein Biotoptyp und Wert zugeordnet (sortiert nach Biotoptypencode). In einem zweiten Schritt werden die Werte mit den jeweiligen Flächen multipliziert und damit der Gesamtflächenwert ermittelt (s. Tab. 5 bis 7).

Sofern ein Defizit ermittelt wird, bereitet der neue B-Plan Nr. 88 eine umfangreichere Bebauung vor, als der rechtskräftige B-Plan Nr. 70 und es werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Geht die Gegenüberstellung mit einem Punkteüberschuss einher, so kann im Ergebnis festgestellt werden, dass der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 88 zu einer Verbesserung des Planungsstandes führt und somit keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Tabelle 4: Zuweisung von Biotoptypen und Biotopwerten zu den Flächennutzungen

Code	Biotoptyp	Nutzungsart	Biotopwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	überbaubare Grundstücksfläche	0
		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentlicher Platz)	
4.1	Extensive Dachbegrünung	extensive Dachbegrünung auf 20 % der Dachflächen	0,5
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	zu begrünende Grundstücksfläche	2
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %	Fläche zur Anpflanzung	5
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	zu erhaltende / anzupflanzende Bäume	5

Tabelle 5: Bilanzierung rechtskräftiger B-Plan Nr. 70 (Ausgangszustand)

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund-wert A	Gesamtflächen-wert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc. (überbaubare Grundstücksfläche MK 1 bis 4, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	10.342	0	0
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker (zu begrünende Grundstücksfläche)	3.039	2	6.078
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 % (Fläche zur Anpflanzung)	162	5	810
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch (zu erhaltende Bäume) 13 Stk. im Ø 6 m Kronendurchmesser = ca. 28 m² Kronentraufbereich	364	5	1.820
Summe		**13.543 (ohne Einzelbäume)**		**8.708**

Tabelle 6: Bilanzierung in Aufstellung befindlicher B-Plan Nr. 88 (Planungszustand)

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund-wert P	Gesamtflächen-wert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc. (überbaubare Grundstücksfläche MK 1 bis 3 (abzüglich Flächen für extensive Dachbegrünung), Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	12.255	0	0
4.1	Extensive Dachbegrünung (auf 20 % der Dachflächen des MK 2)	1.158	0,5	579
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbe-gebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker (zu begrünende Grundstücksfläche)	130	2	260
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch (zu erhaltende / anzupflanzende Bäume) 9 Stk. im Ø 6 m Kronendurchmesser = ca. 28 m² Kronentraufbereich	252	5	1.260
Summe		**13.543 (ohne Einzelbäume)**		**2.099**

Tabelle 7: Gesamtbilanz Planungszustand - Ausgangszustand

	2.099 Biotopwertpunkte im Planungszustand (Tab. 6)
	8.708 Biotopwertpunkte im Ausgangszustand (Tab. 5)
Differenz	**- 6.609 Biotopwertpunkte**

Aus der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes (B-Plan Nr. 70) mit dem Planungszustand (B-Plan Nr. 88) entsteht bei Umsetzung der Planung ein **Defizit von 6.609 Biotopwertpunkten**, dass über das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen ausgeglichen wird.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die getroffene Wahl

Die Standortwahl entspricht der Zielsetzung des BauGB einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Planung des Kerngebietes im Bereich des bereits baulich genutzten bzw. überwiegend versiegelten Standortes entspricht diesen Zielsetzungen, so dass sich eine Betrachtung von Alternativstandorten nicht aufdrängt und nicht durchgeführt wurde. Die Planung ist außerdem mit den Zielen übergeordneter Planungsebenen wie dem Regionalplan und Flächennutzungsplan vereinbar und trifft keine entgegenstehenden Festsetzungen. Da die

Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter einhergeht, ist eine vertiefende Prüfung von anderweitigen Planungsalternativen nicht erforderlich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Zunächst wird der gegenwärtige Umweltzustand verbal-argumentativ beschrieben und bewertet. In Abhängigkeit von den Vorbelastungen und der Bestandsbewertung erfolgt eine verbal-argumentative Ermittlung der erheblichen Auswirkungen durch die Planung. Dabei werden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt. Bei Bedarf werden Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gegeben.

Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen wurden die im Kapitel 2. aufgelisteten Datengrundlagen ausgewertet.

Zum jetzigen Planungsstand sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche Umweltauswirkungen gehen von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 unter Berücksichtigung des aktuell bereits anthropogen vorbelasteten bzw. überprägten Plangebietes sowie der bereits rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 nicht aus.

Eine geplante Überwachung eventueller Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter ist nicht bekannt. Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) wird jedoch eine Überprüfung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und der Umsetzung von Vorgaben, wie der Dachbegrünung und von Anpflanzungen, empfohlen. Zweck des Monitorings ist zu überprüfen, ob sich die erheblichen Umweltauswirkungen in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt wurden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wermelskirchen plant, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ aufzustellen. Die Volksbank-Rhein-Lahn-Limburg Grundbesitz GmbH plant, den Bereich Loches-Platz neu zu gestalten und zu bebauen. Die Planung beinhaltet einen Supermarkt (Vollsortimenter), einen Lebensmitteldiscounter, die Realisierung von ergänzenden kleinen Shops sowie Wohn- und Dienstleistungsnutzungen in den oberen Geschossen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die westlich verlaufende B 51 an und wird derzeit und zukünftig über den östlich an das Plangebiet angrenzenden Brückenweg erschlossen. Als Planung bzw. Plangebiet wird im Folgenden immer der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 bezeichnet, da dieser der Realisierung einer Neubebauung dient und hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Schutzgüter zu bewerten ist.

Der seit dem Jahr 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ baut auf den Planzielen des 1998 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs „Wermelskirchen Innenstadt“ auf. Entlang einer öffentlichen Platzfläche war die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe gewünscht; die Verkaufsfläche pro Betrieb wurde durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes auf 400 m² beschränkt. In den Folgejahren zogen sich mehrere Lebensmittelanbieter (u. a. Kaufpark, Aldi und Plus) aus der Innenstadt zurück, sodass lediglich der Norma-Markt mit ca. 400 m² Verkaufsfläche im Zentrum der Stadt Wermelskirchen verblieb. Um die Lebensmittelversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, wurde nun angedacht, einen Lebensmittelvollsortimenter, ggfs. ergänzt durch einen Discounter, auf dem Loches-Platz unterzubringen. Dies war jedoch auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen nicht möglich. Um die neue Planung zu realisieren, muss parallel zur Aufstellung des neuen, Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 aufgehoben werden.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, der ein zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Ergebnisse anderer Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Verkehr, Schall) werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen. Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Neben den anlagebedingten Auswirkungen sind insbesondere auch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu ermitteln.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ sieht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) vor. Erschlossen wird das Plangebiet von dem nordöstlich angrenzenden Brückenweg. Zum Brückenweg hin, wird eine Stellplatzanlage vorgesehen, die sich auch multifunktional, z. B. als Kirmesplatz, nutzen lässt. Das Hauptgebäude, welches später Supermärkte, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen beinhalten wird, nimmt den rückwärtigen Teil des Loches-Platzes vollständig ein. Außerdem ist im nördlichen Teil ein Baufeld für ein kleineres Einzelgebäude vorgesehen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Südosten des Plangebietes wird erhalten und entsprechend seines Bestandes festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das denkmalgeschützte Gebäude (MK 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 2,0. Die Baugrenzen bzw. Baulinien orientieren sich am baulichen Bestand und sichern diesen dauerhaft. Für die geplanten Neubauten (MK 2 und MK 3) liegt die GRZ bei 1,0 bzw. 0,8 und die GFZ bei 3,0 bzw. 2,4.

Das Plangebiet ist durch Parkplätze sowie die bestehenden Gebäude bereits überwiegend versiegelt. Neben dem früheren Kinogebäude, welches heute als Supermarkt genutzt wird, befinden sich zwei Wohnhäuser und die ehemaligen Bürgerhäuser Eich (Nr. 6-8) innerhalb des Plangebietes. Die östlichen Parkplätze am Supermarkt sind durch eine Platanenreihe angrenzend zum Brückenweg eingefasst. Vorgelagert zu den Bürgerhäusern Eich befindet sich ein kleiner mit Linden umschlossener Platzbereich. Weiterhin befinden sich auf der Gebäuderückseite zwei große Linden. Die rückwärtig zum Supermarkt gelegenen Parkplätze werden westlich durch eine mit Gehölzen bewachsene Böschungskante (u. a. Hainbuche, Salweide, Spitzahorn, Bergahorn, Fichte, Esche, Hasel, Japanischer Staudenknöterich) zur tiefer gelegenen B 51 (Dellmannstraße) begrenzt. Im Südwesten schließen weitere Gehölzbestände (Hainbuchen) an. Teilweise sind deutliche Baumschädigungen erkennbar. Als markanter Einzelbaum befindet sich auf der Rückseite des ehemaligen Kinos eine alte Linde.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 führt überwiegend zu einer Umnutzung von Flächen im bebauten / versiegelten Bestand im Stadtkern von Wermelskirchen und geht nur sehr geringfügig mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme einher. Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen des BauGB eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Das Planvorhaben geht nur mit sehr geringen Auswirkungen auf Biotopstrukturen einher. Überwiegend findet eine Neubebauung im Bereich bereits versiegelter Plätze, Stellplätze und Gebäude statt. Lediglich in den Randbereichen sind Eingriffe in Gebüschstrukturen und Einzelbäume unvermeidbar. So gehen kleinteilig Gebüsche zwischen den beiden Stellplatzanlagen verloren. Außerdem können die Hainbuchen im Südwesten nicht erhalten werden. Im zentralen Teil des Plangebietes wird die Fällung einer älteren Linde erforderlich. Ein Erhalt der Platanen entlang des Brückenweges ist aufgrund der Anpassung der Höhenverhältnisse nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt die Neuanpflanzung von fünf Bäumen entlang des Brückenweges fest. Die großkronigen Bäume westlich des Bürgerhauses Eich bleiben erhalten und werden entsprechend festgesetzt.

Die Artenschutzprüfung Stufe I (UWEDO 2018) kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung allgemeiner Maßnahmen zur Vermeidung im Plangebiet ausgeschlossen werden und eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht eintritt. Es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Hinsichtlich des Schutzgutes Menschen wurde durch die DEKRA AUTOMOBIL GmbH (2019) eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in welcher die zu erwartenden Beurteilungspegel durch die geplanten und umliegenden gewerblichen Nutzungen gemäß TA Lärm ermittelt und mit den Immissionsschutzwerten und maximal zulässigen Geräuschspitzen der TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum verglichen wurden. Zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm wurden bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie Regelungen zu Betriebszeiten von Anlieferverkehr und Nutzung der Pkw-Stellplätze aufgeführt. Um die Geräuschimmissionen während der Be-/Entladetätigkeiten zu mindern, ist die Errichtung einer 50 m langen und 5 m hohen Lärmschutzwand parallel zur Bundesstraße erforderlich. Für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird vorgeschlagen, dass an den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Weiterhin ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 erforderlich. Zur Nachweisführung können die aufgezeigten maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden, wobei der jeweils höhere Wert (beim Vergleich Tag/Nacht) maßgeblich ist. Eine Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude besteht nicht.

Insgesamt gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Eine Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 mit den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 kommt zu dem Ergebnis, dass von dem neuen Planungsrecht ein zusätzlicher Eingriff in Höhe eines Biotopwertdefizites von 6.609 Punkten ausgeht, welches über das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen kompensiert wird. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus.

4. Literatur- und Quellenverzeichnis

Gesetze, Richtlinien, Normen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BNATSCHG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

LNATSCHG NRW - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz NRW) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 933)

Fachliteratur und projektbezogene Literatur

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2001 - Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln).

GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004 - Karte der schutzwürdigen Böden in NRW.

STADT WERMELSKIRCHEN 1992 - Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen.

STADT WERMELSKIRCHEN 2019 - Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“, Begründung.

UWEDO - UMWELTPLANUNG DORTMUND 2018 - Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) „Bebauungsplan Loches-Platz in Wermelskirchen“.

ISAPLAN INGENIEUR GMBH 2019 - Verkehrliche Stellungnahme, Neuentwicklung Loches-Platz in Wermelskirchen.

DEKRA AUTOMOBIL GmbH 2019 - Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG.

Internetseiten

LANUV 2017/2018 - Fachinformationssystem (FIS) und @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz mit Angaben über Schutzgebiete, Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen, und Fundortkataster planungsrelevanter Arten, etc. (http://www.lanuv.nrw.de /service/infosysteme.htm).

TIM-ONLINE 2017/2018 - Topographisches Informationsmanagement Nordrhein-Westfalen, des Landes NRW mit Angaben zur Bodenkarte und Karte der schutzwürdigen Böden in NRW (http://www.tim-online.nrw.de/tim-online/nutzung/index.html).

UVO 2017/2018 - NRW Umweltdaten vor Ort, des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen mit Angaben zu Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten etc. (http://www.uvo.nrw.de/).

ELWAS 2017/2018 - Fachinformationssystem „elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW“, des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen mit Angaben zu Grundwasser und Oberflächengewässer, (http://www.elwasweb.nrw.de).