Begründung zum Bebauungsplan DH Nr. 5 „Pflanzenmarkt Wickhausen“

Stadt Wermelskirchen

Abschlussbegründung

Stand: 03. Juni 2005

Inhaltsverzeichnis

1.	**VORBEMERKUNGEN**	**3**
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.3	Fachgutachten	3
2.	**ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**	**4**
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2	Bestand	4
2.3	Naturhaushalt / Ökologie	5
3.	**ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**	**7**
3.1	Landesentwicklungsplan und Gebietsentwicklungsplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsplan	7
3.4	Wasserschutzgebiet	7
3.5	Sonstige Planwerke	8
4.	**PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**	**8**
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	10
4.4	Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB	10
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	11
5.	**ERSCHLIESSUNG**	**11**
5.1	Überörtliche Verkehrsanbindung	11
5.2	Innergebietliche Erschließung	11
5.3	ÖPNV	11
6.	**VER- UND ENTSORGUNG**	**11**
6.1	Versorgung	11
6.2	Entsorgung	12
7.	**SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**	**13**
7.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	13
7.2	Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten	13
7.3	Naturhaushalt / Ökologie / Eingriffe in Natur und Landschaft	13
7.4	Verkehr / Erschließung	14
7.5	Immissionen	15
7.6	Ver- und Entsorgung	17

7.7 Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung 17
7.8 Wirtschaft 17
7.9 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild 18
7.10 Bodenordnung 18
7.11 Sachgüter 18
7.12 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete 18
8. BEURTEILUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DES VORHABENS (UMWELTBERICHT) 18
8.1 Inhalt und Ziele der Planung 18
8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens 21
8.3 Beeinträchtigungen der Schutzgüter u. deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen 22
8.4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten 27
8.5 Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen 27
8.6 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes 28
9. FLÄCHENBILANZ 29
10. ANLAGEN/ABWÄGUNGSMATERIALIEN 29

Abschluss des Verfahrens

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Dhünn, Ortsteil Wickhausen der Stadt Wermelskirchen befindet sich der Familienbetrieb der Fa. Paas, der sich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb seit den frühen 80er Jahren zu einem Gärtnereibetrieb zur Aufzucht und Veräußerung von Topf- und Beetpflanzen entwickelt hat.

Die Lage des nicht im Sinne des § 35 (1) BauGB privilegierten Betriebes im Außenbereich führt heute zum Erfordernis einer bauleitplanerischen Regelung. Ziel der Stadt Wermelskirchen ist, durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplanes den heutigen Betrieb in seinem Bestand zu sichern und die Verträglichkeit des Betriebes mit der umgebenden Bebauung zu gewährleisten.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Verfahren

Mit Beschluss vom 03.11.2003 wurden vom Rat der Stadt Wermelskirchen die entsprechenden Einleitungsbeschlüsse für die Flächennutzungsplanänderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Vom 13.09.2004 bis zum 11.10.2004 fand die frühzeitige Träger- und Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden statt. Nach Einarbeitung der vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf erfolgt nun die Offenlage des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung hat sich gezeigt, dass die Voraussetzungen für die Erfordernis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Planungsfall nicht gegeben sind. Ziel des Bebauungsplanes ist nicht die zügige Umsetzung eines geplanten Vorhabens, sondern die Sicherung des bestehenden Betriebes in seinem Bestand und die Gewährleistung dessen Verträglichkeit mit der Umgebung. Eine Notwendigkeit zum Abschluss eines Durchführungsvertrages ist derzeit nicht erkennbar. Das Verfahren wird daher als Bebauungsplan gem. § 8 BauGB weitergeführt.

1.3 Fachgutachten

Zur Bewältigung der verschiedenen Problemlagen im Rahmen der Bauleitplanung wurden folgende Fachgutachten erstellt und der Planung zugrundegelegt:

Schallschutz:

Gutachten zu der zu erwartenden Geräuschsituation nach einer Nutzungsänderung auf dem Grundstück Gemarkung Dhünn, Flur 6, Flurstück 309 des Gartenbaubetriebes E.E. Paas, Gutachten Nr. 0384 003 200, Dr. W. Wohlfarth, März 2000

Ergänzende Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan DH Nr. 5 Pflanzenfachmarkt Wickhausen, Accon Köln GmbH, 10.08.2004

Landschaftspflegerischer Begleitplan:

Landschaftsarchitekten Haacken +Hammermann, Solingen, Feb. 2005

Verkehr:

Verkehrsplanerische Stellungnahme, Planungsgruppe MWM, 28.06.04

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 18.275 qm große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Dhünner Ortsteils Wickhausen.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

im Norden: durch die bestehende Wohnbebauung mit Gärten auf den Parzellen 22, 516, 515, 555, 552 und 554 (Flur 6)

im Osten: durch östlich an die Straße Wickhausen anschließenden Grundstücke 229, 230, 26 und das Wohngrundstück Wickhausen Nr. 34 und Nr. 36

im Süden und Westen: durch teilweise gehölzreiche Grünlandbereiche der Parzellen 165, 269 (Flur4) und 317,12 (Flur 6)

Die genauen Grenzen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Derzeitige Nutzung

Der Familienbetrieb Paas ist bereits seit 1955 in Wickhausen ansässig. Der landwirtschaftliche Betrieb veräußerte neben der Aufzucht von Kulturpflanzen immer schon seine selbstproduzierten Topfpflanzen. Ende der 70er Jahre fand eine Kulturumstellung statt, der Schwerpunkt des Betriebes liegt ab diesem Zeitpunkt auf der Aufzucht von Beet- und Balkonpflanzen (vorrangig Geranien) und der Veräußerung dieser Pflanzen. Aus dem ehemals landwirtschaftlichen Betrieb hat sich somit ein Gartenbaubetrieb mit Pflanzenfachmarkt entwickelt, der seine selbstproduzierten Beet- und Balkonpflanzen vor Ort auch an Endverbraucher veräußert.

Kerngeschäft des Betriebes ist dabei die Aufzucht von Pflanzen z.B. von Topfpflanzen, Stauden, Gräsern, Blumenzwiebeln, Gehölzen, Nutzpflanzen etc. aus z.B. Saatgut, Stecklingen, Jungpflanzen, Blumenzwiebeln, vorkultivierter Rohware usw. Diese gartenbaulichen Erzeugnisse werden veräußert an Gärtnereibetriebe, Handelsbetriebe, Großabnehmer sowie verschiedene Blumenvermarktungseinrichtungen und Endverbraucher. Dabei werden auch Warengruppen veräußert, die üblicherweise mit gartenbaulichen Erzeugnissen in Verbindung stehen können (Randsortimente wie Übertöpfe, Balkonkästen usw.).

Daneben zählen folgende Leistungen zum Betrieb der Firma Paas: die Produktion gartenbaulicher Erzeugnisse im Namen Dritter, Überlassung der Betriebsflächen an Dritte zum Zweck der Produktion von gartenbaulichen Erzeugnissen, die Zwischenlagerung von gartenbaulichen Erzeugnissen und Randsortimenten sowie der Verkauf in Namen Dritter.

Die beschriebenen Betriebstätigkeiten werden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf den Betriebsflächen (weitere Gewächshäuser und Lagerflächen) der

gegenüberliegenden Straßenseite ausgeübt, der Verkauf beschränkt sich auf das eigentliche Bebauungsplangebiet.

Der Planbereich befindet sich an einem natürlichen Hangbereich. Das Plangebiet fällt von ca. 278,00 m üNN im Nordosten auf ca. 263,00 m üNN im Südwesten ab. Zur Nutzbarkeit des Geländes sind daher große Böschungen angelegt.

Das Planungsgebiet gliedert sich wie folgt: am Einfahrtsbereich unmittelbar an der Straße befindet sich das Büro- und Wohngebäude. Hieran schließen südlich der Zufahrtsbereich und Kundenstellplätze an, westlich angrenzend befindet sich ein großes Glasgewächshaus, das der Aufzucht und dem Verkauf der Pflanzen dient. Es gliedert sich in 5 Gewächshausreihen. Am westlichen Ende der mittleren Reihe (Mittelgang) liegt der Hauptzugang vom Parkplatz aus. Hier sind am Eingangsbereich auch die das Hauptsortiment (=Balkon- und Blütenpflanzen) ergänzenden Artikel wie Töpfe, Dekorationsartikel usw. und die Kasse aufgestellt.

Von diesem zentralen Gang zweigen in der Mitte des Gewächshauses zwei weitere Hauptgänge nach links und rechts ab. Von diesen Gängen aus sind die Pflanzentische im restlichen Gewächshaus erreichbar. Der gesamte Bereich ist von den Kunden begehbar, die Ware kann unmittelbar von den Pflanzentischen ausgewählt werden.

Südlich, etwas tiefer gelegen und durch Böschungen von der Stellplatzanlage und dem Glasgewächshaus getrennt, grenzt ein Foliengewächshaus an, das lediglich der Aufzucht von Pflanzen dient.

Die Gewächshäuser sind von Schotterflächen und begrünten Freiflächen umgeben, die teilweise als interne Betriebswege und kleinere Lagerflächen / Abstellfläche genutzt werden.

Neben dem hier beschriebenen Plangebiet, das überwiegend der Veräußerung der Pflanzen dient, gehören weitere Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Betriebsgelände der Fa. Paas. Es handelt sich hierbei um weitere Stellplätze (ca. 11 St.), die überwiegend von den Angestellten der Firma Paas genutzt werden. Lediglich an Hauptverkaufstagen (einige Tage im umsatzstärksten Monat Mai, Sonderverkaufstage Allerheiligen, Totensonntag, usw.) werden diese möglicherweise auch von Kunden in Anspruch genommen. Zudem befinden sich hier weitere Gewächshäuser und Lagerflächen (siehe Anlage 1, Übersicht Betrieb Paas).

2.3 Naturhaushalt / Ökologie

2.3.1 Biotoptypen

Innerhalb des Plangebietes

Die Freiflächen rund um den Betrieb in Form von Fahr-, Bewegungs- und Abstellflächen incl. der Parkplätze bestehen in erster Linie aus mit Schotter bzw. Splitt befestigten, wasserdurchlässigen Flächen. In geringerem Umfang sind insbesondere im Zufahrtsbereich asphaltierte Hof- und Straßenflächen vorhanden. Nicht nutzbare Böschungen und Restflächen werden von Wiese bzw. Wiesenbrache geprägt.

Außerhalb des Plangebietes

Zur Sicherstellung der Entwässerung ist eine Einleitung von Niederschlagswasser außerhalb des Bebauungsplangebietes in den westlich gelegenen Wickhauser Bach mit dort vorhandener Teichanlage vorgesehen. Dieser Bereich wird von offenen Wasserflächen sowie naturnahen Sumpf- und Gehölzbeständen inmitten einer Grünlandbrachfläche geprägt.

Durch die geplante Umgestaltung der Einleitungsstelle sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Biotopflächen zu erwarten.

2.3.2 Boden und Bodenwasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes

Nach der Bodenkarte von NRW gilt für das insgesamt höher am Hang gelegene Bebauungsplangebiet, dass die natürlicherweise vorkommenden Böden aus örtlich pseudovergleyten Braunerden bestehen. Die meist mittel- und tiefgründigen, örtlich staunassen Böden bestehen aus sandigem, schluffigem und tonigem Lehm und sind gemäß der Bildung aus Schiefer, Grauwacke, Sandstein und Gehängeschutt meist grusig und steinig. Bei nahezu der gesamten Betriebsfläche handelt es sich jedoch um anthropogen überformtes Gelände mit großflächigen Anschüttungen, über deren Zusammensetzungen keine Untersuchungen vorliegen. Mit Ausnahme versiegelter Flächen im Hauptzufahrts- und Eingangsbereich sowie Teile des südlichen Parkplatzes sind die übrigen Flächen wasserdurchlässig befestigt (Schotter).

Außerhalb des Plangebietes

Im Bereich der geplanten Einleitung im Tal des Wickhauser Baches handelt es sich bei den dort ursprünglich vorkommenden Böden vorwiegend um Gley, teils auch Auenboden, der sich aus Talsedimenten gebildet hat. Die stark wechselnden Bodenarten bestehen aus lehmigem Sand bis zu tonigem Lehm. Die Böden sind tiefgründig und aufgrund der wechselnden Wasserverhältnisse mehr oder weniger nass.

2.3.3 Oberflächengewässer (außerhalb des Plangebietes)

Westlich außerhalb des Bebauungsplangebietes fließt der Wickhauser Bach, in den über eine Zuleitung in Form eines offenen Grabens das zur Zeit anfallende Niederschlagswasser der Hof- und Straßenflächen (ca. 1.215 m²) sowie von Dachflächen (ca. 7.005 m²) eingeleitet wird. Der offene Graben beginnt an einer Böschung am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes und führt nur bei Niederschlägen Wasser. Er mündet in den obersten der insgesamt 3 Stauteiche, in den teilweise auch der Wickhauser Bach einströmt. Dieser oberste Teich ist verlandet und weist teilweise begehbare Sumpfzonen und einen standortgerechten Gehölzbewuchs mit Erlen auf.

Durch einen niedrigen Erdwall soll der oberste Teich vom anströmenden Wickhauser Bach getrennt werden. Damit kann der Fließgewässerhaushalt und gleichzeitig auch das für das Niederschlagswasser zur Verfügung stehende Stauvolumen der Teiche positiv beeinflusst werden. Negative erhebliche Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer sind somit nicht zu erwarten.

2.3.4 Luft/ Lokalklima

Die großen Freiflächen (Wald, Wiese) in der Umgebung des Betriebes begünstigen in grundlegender Weise die Bildung von Kalt- und Frischluft.

2.3.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild um den Planbereich ist heute durch z.T. gehölzreiche Übergänge von bebauten Flächen oder landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zum angrenzenden Waldgebiet geprägt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Landesentwicklungsplan und Gebietsentwicklungsplan

Das Mittelzentrum Wermelskirchen liegt innerhalb eines Gebietes mit überwiegend ländlicher Raumstruktur nahe der – die Oberzentren Köln und Wuppertal verbindenden – großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Dhünntalsperre.

Im geltenden GEP, dem Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Köln, ist das Plangebiet als “Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem im “Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Nach der Stellungnahme der Landesplanung im Rahmen der Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung) zur Flächennutzungsplanänderung ist das Vorhaben grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung festzusetzen sowie die zulässige Verkaufsfläche auf max. 5000 qm, davon max. 700 qm für zentrenrelevante, dem Hauptsortiment zugeordnete Randsortimente, zu begrenzen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen (22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wermelskirchen “Pflanzenmarkt Wickhausen“).

Geplant ist die Darstellung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Pflanzenfachmarkt.

3.3 Landschaftsplan

Für den Stadtteil Dhünn besteht der Landschaftsplan Nr. 3 “Große Dhünntalsperre“ des Rheinisch-Bergischen Kreises, Stand 10/93. Das Plangebiet (Betriebsgelände Paas) ist von den Darstellungen des Landschaftsplanes ausgenommen.

Die im Landschaftsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen beziehen sich auf die das Betriebsgelände umgrenzenden Freiflächen, insbesondere auf die für die Entwässerung genutzten Teiche (Ziffer 5.4-3 Cb, Pflanzmaßnahme 3). Im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes ist bereits der Bau einer Regenrückhaltung in diesem Bereich berücksichtigt, die Durchführung der Rekultivierungsmaßnahmen hat zu Lasten des Betriebes zu erfolgen. Die Maßnahmen zur Entwässerung und Rekultivierung wurden mit der Unteren Landschafts- und Wasserbehörde des Rheinisch-bergischen Kreises abgestimmt.

Südlich und westlich umgibt ein Landschaftsschutzgebiet das Plangebiet. Der Bebauungsplan greift nicht in das Landschaftsschutzgebiet ein.

Der Bebauungsplan steht somit den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

3.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone „Große Dhünntalsperre“ (Schutzzone II B). Die entsprechenden Ge- und Verbote gem. der Schutzzonenverordnung des Wupperverbandes, Okt. 1985 sind zu beachten. Auf die Ge-

nehmigungsvorbehalte und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung wird in der Planzeichnung unter der Rubrik 'Hinweise' aufmerksam gemacht. Da es sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan lediglich um die Bestandssicherung und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Einzelhandelsnutzung handelt, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgebietes zu erwarten.

Das Vorhaben sowie die geplante Entwässerung wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Im Rahmen des sich an das Bebauungsplanverfahren anschließenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird durch entsprechende Maßnahmen der Wasserschutz sichergestellt.

3.5 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke werden nach jetzigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet "Gärtnerei und Pflanzenfachmarkt"
(gem. § 11 (3) BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung und der 'Großflächigkeit' (Verkaufsfläche > 700 qm) wird für den Bereich des Betriebes ein Sonstiges Sondergebiet 'Gärtnerei und Pflanzenfachmarkt' gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet wird hierbei entsprechend der tatsächlichen Nutzung gegliedert in SO 1 bis SO 4.

Die festgesetzten zulässigen Nutzungen erlauben einerseits die Bestandssicherung des Betriebes, dienen andererseits der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Vermeidung einer möglichen zentrumsschädigenden Struktur.

Sonstiges Sondergebiet SO 1:

Die Fläche SO 1 definiert die eigentliche Verkaufsfläche im Gewächshaus der Firma Paas. Hier ist daher neben den Nutzungen Gewächshäuser, Freilandanbaufläche, betriebsbedingte Lagerhäuser und Lagerplätze, Einrichtungen zur Kundenbewirtung (z.B. Ausschank einer Tasse Tee in der Winterzeit) eine max. Verkaufsfläche von 4.300 qm zulässig. Gem. Einzelhandelserlass NW[1] gilt als Verkaufsfläche

> *die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.*
>
> Zur Beschränkung der Auswirkungen auf die Innenstadt Wermelskirchen und der Versorgungsfunktion Dhünns werden die zu verkaufenden Sortimente beschränkt auf die heute tatsächlich vorhandenen Waren [2]

[1] Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlaß), Gem. RdErl. d. vom 7.5.1996, (MBl. NW. S. 922, SMBl.NW 2311)
[2] Warengruppen gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, Statistisches Bundesamt Wiesbaden

(WB 970)	Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä. von Blumen, Zier- und Baumschulpflanzen
(WB 971)	Baumschulpflanzen
(WB 972)	Containerpflanzen
(WB 973)	Freilandstauden, Wasserpflanzen
(WB 974)	Topf- und Beetpflanzen als Halbfertigware
(WB 975)	Topf- und Beetpflanzen als Fertigware
(WB 978)	Getrocknete Blumen u.a. Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke
(WB 9790-9792)	Blumenbinderei und Gärtnereibedarf (Düngemittel, Blumenerde usw.)

Neben diesen Warengruppen sind auf max. 700 qm folgende Randsortimente zulässig:

(WB 643)	Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten, Land- und Forstwirtschaft
(WB 644)	Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, Stiele
(WB 560)	Bücher, ***wenn diese im Zusammenhang mit der Pflanzen- und Gartenpflege stehen***
(WB 976)	Schnittblumen und –grün, frisch
(WB 9795,9799)	Tonwaren für den Gärtnereibedarf, Sonstiger Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf

Zudem ist die Veräußerung sonstiger landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Randsortiment zulässig. Diese Randsortimente dienen der Ergänzung des Angebotes.

Durch die Beschränkung auf die o.g. Warengruppen werden negative Auswirkungen auf die Innenstadtstruktur Wermelskirchens und das Versorgungsangebot in Dhünn vermieden. Gleichzeitig gewährleistet die Festsetzung ein ausreichendes Maß an Flexibilität für Sortimentsverschiebungen. Hierdurch kann das Vorhaben den überörtlichen und örtlichen Zielen der Landes- und Regionalplanung angepasst und den stadtentwicklungsplanerischen Zielvorstellungen in Wermelskirchen entsprochen werden. Zudem gewährleisten die Festsetzungen den Bestandsschutz und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes im verträglichen Maß. Eine Schwächung der Innenstadt und der Versorgungsschwerpunkte der Umgebung ist aufgrund der festgesetzten Sortimente und der Beschränkung der Verkaufsflächenzahl nicht zu befürchten, zumal im Ortsteil Dhünn kein Blumenhandel mehr vorhanden ist.

Sonstige Sondergebiete SO 2 und 3:

Die Hauptnutzung (Pflanzenaufzucht) findet in den Gewächshäusern statt. Es handelt sich hierbei um Bereiche des Hauptgewächshauses, in dem auch der Verkauf stattfindet (SO 1), und das Foliengewächshaus. Diese Bereiche (Gewächshäuser ohne die Verkaufsfläche) werden als SO 2 - und SO 3 - Gebiete festgesetzt. Neben den Gewächshäusern sind hier – zur Gewährleistung eines optimalen Betriebsablaufes – Freilandanbauflächen, betriebsbedingte Lagerhäuser und Lagerplätze und Anlagen für Flüssigdünger, diese auf einer Fläche von max. 2 m², zulässig.

Außerdem sind innerhalb des SO 3-Gebietes Stellplätze zulässig. Angedacht ist, im Bereich der westlich an das Foliengewächshaus angrenzenden Lagerfläche Ersatzstellplätze zuzulassen, so dass hier zusätzlich zu den im SO 4 vorhandenen Stellplätzen für Spitzenzeiten an Hauptverkaufstagen Ausweichmöglichkeiten bestehen. Die Fläche soll jedoch überwiegen für Lagerzwecke genutzt werden.

Sonstiges Sondergebiet SO 4:

Der Eingangsbereich mit bestehendem Büro- und Wohngebäude wird als SO 4 festgesetzt. Hier befinden sich zudem die Zufahrt zum Betriebs- und Verkaufsgelände sowie die notwendigen Kundenstellplätze. Als zulässige Nutzungen werden daher Büro- und Verwaltungsgebäude mit Sozial- und Sanitärräumen, Wohnungen für Betriebspersonen, betriebsbedingte Versorgungsanlagen, betriebsbedingte Lagerhäuser und Lagerplätze, saisonbedingte Freilandanbaufläche zur Kultur von Stauden und Gehölzen sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

4.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Meter über Normal Null (m ü NN) festgesetzt. Um bei Bedarf auch Sanierungsmaßnamen / Erweiterungen zu ermöglichen, wird zu den bestehenden Gebäudehöhen der baulichen Anlagen ein Spielraum von etwa 2,50 m eingeräumt.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

In Anlehnung an die heutige Versiegelung durch bauliche Anlagen und asphaltierte Wege wird eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch wasserdurchlässig befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie wasserdurchlässig befestigte Lagerflächen bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig. Auch dies entspricht in etwa der heutigen Situation und dient der Sicherung der für den reibungslosen Betriebsablauf erforderlichen Flächen.

Um eine weitere Versiegelung zu verhindern, ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die übrigen in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nicht zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch Baugrenzen bestimmt. Sie entsprechen im Bereich der Sondergebiete So 1 bis 3 dem Gebäudebestand. Im Sondergebiet SO 4 sind die überbaubaren Flächen so angeordnet, dass geringfügige Erweiterungen möglich sind.

4.4 Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Zur Sicherung der bestehenden Stellplätze im Bereich des Hauptgewächshauses und vor dem Wohn- und Verwaltungsgebäude (SO 4) werden Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten festgesetzt.

Zudem ist westlich des Foliengewächshauses (SO 3) eine Stellplatzfläche (St 3) vorgesehen. Diese soll bei Bedarf lediglich an den Spitzenverkaufstagen als Ersatzfläche dienen und wird in der übrigen Zeit als Lagerfläche genutzt.

Im gesamten Plangebiet können somit ca. 100 Stellplätze für Kunden und Beschäftigte zur Verfügung gestellt werden.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien bei den Stellplätzen wird ein Beitrag zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geleistet: das anfallende Niederschlagswasser kann gleich vor Ort versickern und bleibt somit dem natürlichen Wasserhaushalt erhalten.

Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II B sollten die Stellplätze mit Schotterasen befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagwassers über die belebte Bodenzone zu gewährleisten. Lediglich der Haupteingangsbereich und der Bereich um das Büro- und Verwaltungsgebäude (in der Planzeichnung als St 1 gekennzeichnet) sowie die Hauptumfahrt des südlichen Parkplatzes (St 2) ist entsprechend der heutigen Situation hiervon ausgenommen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung

Der Planbereich wird über die südöstlich angrenzende öffentliche Straße Wickhausen erschlossen. Hierüber ist nach ca. 330 m die Landstraße L 409 erreichbar, die die Verbindung nach Wermelskirchen und Dhünn herstellt.

5.2 Innergebietliche Erschließung

Innerhalb des Plangebiet befinden sich lediglich Betriebswege und Zufahrten zu den Stellplätzen.

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die zur Erschließung des Betriebes dienende öffentliche Straße Wickhausen wird als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in ihrem Bestand gesichert.

5.3 ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung L 409 / L 101 (Ortsteil Habenichts) mit ca. 600 m Entfernung. Die ÖPNV- Anbindung des Pflanzenmarktes ist somit unbefriedigend. Änderungen in der ÖPNV-Anbindung sind zur Zeit nicht geplant.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas erfolgt durch das Ortsnetz. Die Versorgungsleitungen befinden sich in der angrenzenden Straße Wickhausen.

6.2 Entsorgung

Heutige Entwässerungssituation

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die städtische Schmutzwasserkanalisation in der öffentlichen Straße der Kläranlage Dhünn zugeleitet.

Das unbelastete Regenwasser von Hof- und Wegeflächen sowie Dachflächen wird getrennt erfasst und der südlich angrenzenden Teichanlage außerhalb des Bebauungsplangebietes im Bereich des Wickhauser Baches (Gewässer-Nr. 682-23) zugeleitet.

Zur Zeit wird das Niederschlagswasser über eine Entwässerungsrinne gefasst, in einen offenen Graben südlich außerhalb des Bebauungsplangebietes geleitet und über diesen in drei angrenzende Stauteiche geführt. Diese außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Teiche sind jeweils mit einem Überlauf verbunden, vom letzten Teich führt ein Überlauf in den Wickhauser Bach. Das auf den übrigen Flächen des Grundstücks anfallende Wasser versickert über bewachsene Randzonen und Böschungen oder läuft je nach Intensität des Regenereignisses über diese ab.

Geplante Entwässerungskonzeption

Um den gehobenen Ansprüchen des Gewässerschutzes und der vorhandenen Wasserschutzzone gerecht zu werden, ist in Abstimmung mit dem staatlichen Umweltamt Köln (StUaK) und der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises folgendes Entwässerungskonzept festgelegt worden:

Als unbelastet wird das Niederschlagswasser angesehen, dass auf den Dachflächen anfällt. Dieses wird auch weiterhin der südlich angrenzenden Teichanlage im Bereich des Wickhauser Baches (Gewässer-Nr. 682-23) zugeleitet.

Die Entwässerungskonzeption sieht vor, den oberen Teich durch die Wiederherstellung eines Erdwalls baulich vom anströmenden Bach zu trennen. Ansonsten wird die bestehende Entwässerung beibehalten, d.h. das Wasser wird in die vorhandenen Teiche eingeleitet, nicht gezielt in den Wickhauser Bach. Durch einen Damm wird verhindert, dass der Wickhauser Bach ebenfalls durch die Teiche fließt. Das zur Verfügung stehende Volumen oberhalb des Dauerstaus ist geeignet, ein 5 jähriges Regenereignis zurückzuhalten.

Als schwach belastet wird das Niederschlagswasser der Stellplätze und der Zufahrt zum Pflanzenmarkt eingestuft. Hier ist generell eine Vorbehandlung in Form einer Versickerung über die belebte Bodenzone durchzuführen. Die bestehende Befestigung mit wassergebundener Decke auf dem südlichen Parkplatzteil ist gegen eine Befestigung aus Schotterrasen, mind. 20 cm stark, auszutauschen. Dabei ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass sich ein dauerhafter Bewuchs einstellt. Zum Beispiel ist durch zeitweiliges Außerbetriebnehmen einzelner Stellplätze der Anwuchs von Gras zu sichern. Dadurch kann eine Befestigung der Flächen und Sammlung des Niederschlagswassers zwecks Behandlung ausgeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser der bituminös befestigten Flächen der Zufahrt und Teile der Stellplätze soll gesammelt und in einer Sickermulde mit min. 20 cm belebter Bodenzone versickert werden. Priorität hat die Passage der belebten Bodenzone. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist vor der Einleitung in ein Gewässer ein Bodenfilterbecken erforderlich.

Als stark belastet wird das Niederschlagswasser eingestuft, das im Bereich des Aufstellplatzes des Tanklastzuges zur Betankung des Heizöltankes anfällt. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist der städtischen Kanalisation zuzuleiten. Die Umschlagfläche ist durch entsprechende Rinnen oder Borde gegen die umliegenden

Flächen abzutrennen und so auszuführen, dass ein Überlaufen des Wassers auf die Nachbarflächen ausgeschlossen ist.

Die zur Realisierung dieser Entwässerungskonzeption erforderlichen Gutachten und das wasserrechtliche Verfahren werden im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Behandlung und das Bewässern von Pflanzen findet ausschließlich in den Gewächshäusern statt. Die Einleitung von Prozesswasser ist nicht gegeben, da die Pflanzentische über ein Rinnensystem bewässert werden, es gelangt nur wenig Wasser in das Erdreich. Lediglich im Foliengewächshaus stehen die Pflanzen auf dem Erdreich. Die Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln erfolgt jedoch sehr sorgfältig. Somit sind hier nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen zu erwarten und keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Der innerhalb des Plangebietes verlaufende bestehende Regenwasserkanal wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Versickerungseignung des Untergrundes

Im Rahmen der Straßen- und Kanalbaumaßnahme Wickhausen in den Jahren 1995 ff wurden in der Ortslage insgesamt nur sehr ungünstige Versickerungsbeiwerte festgestellt. Darüber hinaus stehen im Bereich der Gewächshäuser selbst keine Flächen für die Versickerung zur Verfügung, das Gelände ist in Teilen aufgeschüttet und topographisch sehr bewegt.

Da jedoch zum Grundwasserschutz die schwach belasteten Niederschlagswasser der bituminös befestigten Flächen der Zufahrt und Teile der Stellplätze nach Vorabstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt über eine belebte Bodenzone zu versickern sind, sind durch geeignete Untersuchungen (z.B. geologisches Gutachten) und Maßnahmen (z.B. Rigolensystem) im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren die Versickerung dieser Wässer zu gewährleisten. Alternativ ist vor der Einleitung in ein Gewässer ein Bodenfilterbecken erforderlich.

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

7.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die umgebende Bebauung ist geprägt von dörflicher Mischnutzung. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt, per Satzung ist Wickhausen als Mischgebiet ausgewiesen. Ansässig sind neben der Wohnbebauung u.a. Handwerksbetriebe. Auswirkungen auf diese Nutzungsstruktur sind nicht zu erwarten.

7.2 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten

Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind weder Bodendenkmäler noch Altlasten im Plangebiet bekannt.

7.3 Naturhaushalt / Ökologie / Eingriffe in Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplangebietes

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Bestandssicherung des bestehenden Gartenbaubetriebes. Das Grundstück ist daher überwiegend bebaut und wird betrieblich genutzt. Gem. § 1a (3), S. 4 BauGB ist ein

Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereit vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren: Die baulichen Anlagen im Plangebiet bestehen teilweise bereits seit 1860, das Backsteingebäude (Wohn- und Bürogebäude) wurde 1898 errichtet. Für dieses Backsteingebäude liegt keine Baugenehmigung vor. In den 70er Jahren sind die Gewächshäuser entstanden. Für Teile der baulichen Anlagen sind Baugenehmigungen nachweisbar. Die Landwirtschaft wird vom Betreiber belegbar seit den 50er Jahren betrieben. Der landwirtschaftliche Betrieb besteht daher bereits seit mehreren Jahrzehnten. Somit erfolgte der Eingriff bereits weit vor der planerischen Entscheidung.

Auch die zusätzlich vorgesehenen Ersatzstellplätze stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar: bereits heute befindet sich hier eine Schotterfläche, die als Lagerfläche und für interne Arbeitswege genutzt wird. Bei Bedarf werden hier lediglich zusätzliche Stellplätze markiert, die Fläche bleibt wasserdurchlässig befestigt bzw. wird durch eine Befestigung aus Schotterrasen aufgewertet. Die Auflagen der Wasserbehörde hierfür sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Auswirkungen auf den Boden und Wasserhaushalt werden durch geeignete Maßnahmen, die im anschließenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren detailliert festgelegt werden, vermieden. Der Bebauungsplan ermöglicht des Weiteren im Bereich des Büro- und Verwaltungsgebäudes durch Anordnung der Baugrenzen bauliche Erweiterungen, um dem Betreiber bei anstehenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen einen entsprechenden Spielraum sicherzustellen. Die festgesetzte GRZ gewährleistet jedoch, dass die möglichen Flächenversiegelungen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft in etwa der heutigen Situation entsprechen, nur geringfügig sind Erweiterungen möglich.

Eine Bilanzierung dieser insgesamt geringfügigen Aufwertungen und Eingriffe hinsichtlich der vorhandenen Biotoptypen im Bebauungsplangebiet erfolgt im landschaftspflegerischen Begleitplan.

Mögliche Auswirkungen durch Düngung und Pflanzenschutzmittel sind aufgrund der sorgfältigen Anwendung durch die Betreiber zur Zeit nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes

Im Rahmen der Baumaßnahme kommt es nur im Bereich der Einleitungsstelle zu kleinflächigen Eingriffen in den Boden, da ein niedriger Damm zur Trennung von Wickhauser Bach und dem obersten Teich erstellt werden soll. Zur Schonung der ökologisch wertvollen Sumpf- und Gehölzflächen ist ausschließlich Handarbeit vorgesehen, so dass hier keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Eine detaillierte Beschreibung der Eingriffssituation erfolgt im landschaftspflegerischen Begleitplan.

7.4 Verkehr / Erschließung

Verkehrsaufkommen

Für den Betrieb Paas wurde 1992 eine Verkehrszählung durchgeführt. Es wurden an 5 Tagen im Schnitt 410 Kunden-Pkw/Tag und in der Spitze an einem Tag 753 Kunden-Pkw/Tag ermittelt. Zum damaligen Zeitpunkt war die das Betriebsgelände der Gärtnerei Paas erschließende Straße jedoch noch nicht ausgebaut, der Kunden-Parkplatz noch nicht auf die heutige Zahl von 68 Stellplätzen erweitert.

Zur Abschätzung der aktuellen Verkehrssituation wurde daher durch zugrundelegen der Kassiervorgänge in den umsatzstärksten Monaten die durchschnittliche Verkehrsbelastung ermittelt, berücksichtigt wurden außerdem die Mitarbeiterzahlen und Anlieferungs-/Auslieferfahrzeuge (Verkehrsplanerische Stellungnahme der Planungsgruppe MWM, Aachen, Juni 2004).

Als Schlussfolgerung ergeben sich folgende Werte für den an die Gärtnerei angrenzenden Kunden-Parkplatz:

rd. 100 Kunden-Pkw/Tag im Jahresdurchschnitt

rd. 350 bis 500 Kunden-Pkw/Tag im Spitzenmonat Mai

rd. 560 Kunden-Pkw am jeweiligen Spitzentag des Jahres

rd. 14 (Jahresdurchschnitt) bis max. 80 (Spitzentag des Jahres) Kunden-Pkw in der Spitzenstunde.

Es ist davon auszugehen, dass die Querschnittsbelastungen auf der das Betriebsgelände der Gärtnerei Paas erschließenden Straße i.d.R. 250 Kfz/h nicht überschreiten. Berücksichtigt sind dabei das ermittelte Kunden-Pkw-Verkehrsaufkommen, Andienungsverkehr, Beschäftigtenverkehr sowie Quell- und Zielverkehr der Einwohner Wickhausens.

Erschließung

Das Betriebsgelände ist über die öffentliche Straße Wickhausen erschlossen, die mit einer Fahrbahnbreite von überwiegend ca. 4,75 m im südlichen Teilbereich eine ordnungsgemäße Anbindung zulässt. Gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 ermöglicht diese Fahrbahnbreite Begegnungsfälle Pkw/Pkw bei unverminderter Geschwindigkeit, Lkw/Lfw bzw. Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit. Die Breite von 4,75 m reicht aus, wenn weniger als etwa 30 Lkw/Spitzenstunde anzunehmen sind, in gewissen Abständen geeignete Ausweichstellen, mitbenutzbare Grundstückszufahrten usw. zur Verfügung stehen und die einzelnen Straßenabschnitte überschaubar sind. Der Ausbau der Straße erfolgte 1998, im Zuge dieser Erschließungsmaßnahme wurde auch ein Wendeplatz vor dem Betriebsgelände des Pflanzenmarktes angelegt.

Im nördlichen Teilbereich von Wickhausen ist die Straße im Trennprinzip mit beidseitigem Gehweg ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt hier ca. 5,0 m.

Der Ausbau der Straßen lässt eine geordnete Erschließung des Betriebes zu.

Forstwege

Die im Süden und Westen an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sind teilweise nur über das Plangebiet zu erreichen, da die Waldwege in diesem Bereich an die Betriebsflächen des Pflanzenmarktes angebunden sind. Die Nutzung des Weges, der nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht behindert. Die rechtliche Sicherung ist jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich, da die Zufahrt von der öffentlichen Straße über das private Grundstück 312 (Wickhausen Nr. 34) erfolgt und der Weg über weitere private Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanes verläuft. Die Sicherung der Zufahrt muss daher privatrechtlich erfolgen.

7.5 Immissionen

Lärmgutachten Dr. Wohlfahrt, März 2000

Bezüglich der Immissionssituation wurde für den Betrieb Paas im Jahr 2000 ein Gutachten zur Beurteilung der von dem Betriebsgrundstück ausgehenden Lärmemissionen einschließlich der Freiflächenverkehrsgeräusche vor den Wohn-

häusern Wickhausen, 25, 31, 33, 34 und 36 erstellt (*vgl. Gutachten zu der zu erwartenden Geräuschsituation nach einer Nutzungsänderung auf dem Grundstück Gemarkung Dhünn, Flur 6, Flurstück 309 des Gartenbaubetriebes E.E. Paas, Gutachten Nr. 0384 003 200, Dr. W. Wohlfarth, März 2000).*

Hierbei wurden die Parkflächen für die Mitarbeiter – und Kunden-Pkw sowie Lkw- und Pkw-Fahrstrecken auf dem Betriebsgelände betrachtet.

Der Lärmuntersuchung zugrundegelegt ist eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 1992, in der an fünf Tagen die Kunden-Pkw gezählt wurden. Es wurden durchschnittlich ca. 410 Fahrzeuge pro Tag gezählt, in der Spitze für einen Tag 753 Fahrzeuge ermittelt.

In der Regel findet während der Nachtzeit kein Tätigkeit statt, lediglich an wenigen Tagen im Jahr (während der Frostperiode, weniger als 10 mal im Jahr) wird der Lkw abends beladen und wird im Gewächshaus untergestellt. In den frühen Morgenstunden wird das Betriebsgelände verlassen.

Das Ergebnis zeigt, dass unter Berücksichtigung aller betrieblicher Geräuschquellen sowie den Geräuschemissionen durch den Fahrzeugverkehr die Tages-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den fünf festgelegten Immissionspunkten unterschritten wird. Auch durch den betrieblichen Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen werden die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV nicht überschritten.

Aufgrund der nächtlichen Abfahrt des vorhandenen Lkw über die ansteigende Hofzufahrt kann das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm nicht eingehalten werden. Der Gutachter empfiehlt daher, die nächtliche Abfahrt des Lkw von der öffentlichen Straße durchzuführen. Zur Vermeidung von Kälteschäden der Ware kann z.B. auf elektrisch betriebene Heizgeräte zurückgegriffen werden.

Ergänzende Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan DH Nr. 5 Pflanzenfachmarkt Wickhausen, Accon Köln, August 2004

Im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung wurde dieses Gutachten auf seine Aktualität hin überprüft und untersucht, ob anhand der aktuellen Verkehrswerte mit einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte zu rechnen ist. Als Ergebnis der ergänzenden Stellungnahme der Accon Köln GmbH vom 10.08.04 ist festzuhalten:

- Anhand der ausgewerteten Kassenbewegungen der Verkehrsplanerischen Stellungnahme wird von 560 Kunden-Pkw pro Spitzentag eines Jahres ausgegangen.

  Im Vergleich zur o.g. Untersuchung (hier wurden 800 Kunden-Pkw zur Beurteilung der Geräuschimmissionen des Gesamtbetriebes berücksichtigt) ergibt sich durch die geringere Frequentierung rechnerisch für den Bereich der Verkehrsgeräusche und der Geräusche für die Pkw-Stellflächen um 1,5 dB(A) niedrigere Immissionspegel.

  Es wird festgestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm während der Tagzeit an den umliegenden Immissionspunkten deutlich unterschritten werden.

- Aufgrund der Nähe der Wohnhäuser Wickhausen 33 und 34 ist jedoch nach wie vor auf nächtliche Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgelände zu verzichten.

- Auch die Beurteilung des betriebszugehörigen Fahrzeugverkehrs auf den benachbarten öffentlichen Straßen wurde erneut durchgeführt. Hierbei berücksichtigt sind die in der verkehrsplanerischen Stellungnahme aufgeführten Zahlen: 100 Kunden-Pkw und max. 12 Mitarbeiter-Pkw im Jahresmittel pro Tag (in Summe 224 Pkw-Fahrten) sowie maximal 10 Lkw-Fahrten pro Tag. Auch die Werte des Spitzentages (572 zu- und wieder abfahrende Pkw – 560 Kunden-Pkw und 12 Mitarbeiter-Pkw – sowie 5 Lkw) wurden berücksichtigt. Hierbei bleibt –

auch unter Berücksichtigung des Quell- und Zielverkehrs der Einwohner Wickhausens – der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (64dB(A)) tags unterschritten.

- Aufgrund des rückläufigen Kundenverkehrs ergibt sich eine Situation, die sich aus Sicht des Immissionsschutzes günstiger darstellt als noch im Jahr 2000.

Somit werden sowohl unter Berücksichtigung der aus dem Jahr 2000 vorliegenden Verkehrsdaten als auch der aktuellen Werte die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten. Selbst bei einem Anstieg der Verkehrsmenge um ca. 50 % (gleiches Verhältnis des Pkw zum Lkw-Verkehr) werden die Grenzwerte noch eingehalten, die gesunden Wohnbedingungen in Wickhausen bleiben somit gewahrt.

Autoabgase

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind die von den Fahrzeugen verursachten Abgase nicht als gesundheitsschädlich einzustufen. Gemäß dem "Merkblatt für Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung" (MLuS 02) können die Immissionen von Luftschadstoffen berechnet und mit den Grenzwerten verglichen werden. Bei den Verkehrsstärken im Bereich Wickhausen ist auf jeden Fall davon auszugehen, dass die Grenzwerte unterschritten werden. Das o.g. Berechnungsprogramm zielt auf Straßen mit DTV > 5000 ab, so dass im Falle Wickhausen von einer "Irrelevanz der Zusatzbelastung" ausgegangen werden kann.

7.6 Ver- und Entsorgung

Auswirkungen auf das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sind nicht zu erwarten, da ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Zur Gewährleistungen einer ordnungsgemäßen Entwässerung in der Wasserschutzzone sind Maßnahmen erforderlich, die im nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

7.7 Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird der vorhandene Betrieb in seinem Bestand gesichert.

Der Betrieb Paas ist dabei nicht vergleichbar mit sonst üblichen Gartencentern. Es handelt sich vielmehr um eine Gärtnerei, die neben der Aufzucht von Pflanzen diese vor Ort veräußert.

Die Kunden sind überwiegend aus der näheren Umgebung (Dhünn). In Dhünn ist darüber hinaus kein Blumenhandel mehr vorhanden. Die typisch zentrenrelevanten Eigenschaften (Anziehungskraft auf Innenstadtbesucher, geringe Flächeninanspruchnahme, häufige Nachfrage im Zusammenhang mit Innenstadtnutzung, Transportmöglichkeit ohne Pkw) treffen hier nicht zu. Der Betrieb ist zudem beschränkt auf ein schmales Warensortiment.

Eine negative Auswirkung auf die Versorgungssituation der Innenstadt Wermelskirchen und der Nachbargemeinden ist somit nicht zu vermuten. Die Versorgung in Dhünn ist nicht gefährdet.

Auch das Ergebnis des Anpassungsverfahrens nach § 20 Landesplanungsgesetz NW zeigt, dass durch Beschränkung der Verkaufsfläche das Vorhaben mit den Zielen der Raumordung und Landesplanung vereinbar ist.

7.8 Wirtschaft

Der Bebauungsplan dient der Sicherung des landwirtschaftlicher Betrieb mit Gärtnerei und Pflanzenmarkt.

7.9 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Gewächshäuser stellen im allgemeinen aufgrund ihrer Dimensionierung einen gewissen Störfaktor im Orts- und Landschaftsbild dar.

Aufgrund der Lage am natürlichen Hangbereich und am Ortsrand sowie der bestehenden Eingrünung durch die umgebenen Gehölzstrukturen ist die Einsehbarkeit des Plangebietes heute beschränkt. Der Pflanzenmarkt wirkt sich demnach auf das Orts- und Landschaftsbild nicht störend aus. Zudem handelt es sich um einen seit mehreren Jahrzehnten im Dorf ansässigen Landwirt, die baulichen Anlagen sind bereits Bestandteile des dörflichen Erscheinungsbildes von Wickhausen.

Die textlichen Festsetzungen gewährleisten einen minimalen Vergrößerungsspielraum bei der Gebäudehöhe, hierdurch ergeben sich jedoch keine gravierenden Veränderungen des Erscheinungsbildes. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher aufgrund dieser möglichen Vergrößerungen nicht zu erwarten.

7.10 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind alle im Eigentum der Familie Paas.

7.11 Sachgüter

Zur Zeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

7.12 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8. BEURTEILUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DES VORHABENS (UMWELTBERICHT)

8.1 Inhalt und Ziele der Planung

8.1.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. DH 5 „Pflanzenmarkt Wickhausen“ soll - parallel zu einer Flächenutzungsplanänderung - die planungsrechtliche Absicherung bzw. Voraussetzung zur Nutzungsänderung von 4.300 m² Kulturfläche in ganzjährige Verkaufsfläche für einen vorhandenen Gartenbaubetrieb schaffen. Damit verbunden ist die zusätzliche Planung von Stellplätzen auf dem Betriebsgelände. Damit dient das Bebauungsplanverfahren im Wesentlichen zur Ordnung des Bestandes.

Die Gärtnerei mit Pflanzenfachmarkt befindet sich auf Wermelskirchener Stadtgebiet nahe der südöstlichen Grenze am südlichen Rand der Ortschaft Wickhausen. Der Bebauungsplan selbst enthält die Fläche des Gartenbaubetriebes mit großflächigen Glas- und Foliengewächshäusern sowie Wohn- und Nebengebäuden, die als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt werden. Im Bereich der ebenfalls im Plangebiet enthaltenen angegliederten Außenanlagen mit Lager- und Fahrflächen sowie Freiflächen für die Pflanzenproduktion werden Stellplätze für Kunden festgesetzt.

Neben diesen ausschließlich betriebseigenen Flächen ist auch ein östlich daran angrenzender Abschnitt der öffentlichen Straße „Wickhausen“ Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Zeit umfasst das Plangebiet gemäß dem Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“ fast ausschließlich Flächen des Außenbereiches, wobei für das Betriebsgelände keine Schutzausweisungen bestehen. Die daran westlich und südlich angrenzenden Flächen sind demgegenüber als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das Wohnhaus und die öffentliche Straße liegen im Innenbereich.

8.1.2 Die planungsrechtliche Einbindung des Umweltberichtes

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 3 UVPG (Anlage 1) handelt es sich bei der beabsichtigten Sicherung der Verkaufsfläche des Betriebes in der Größenordnung von 4.300 m² um die Planung bzw. Legalisierung eines großflächigen Handelsbetriebes und damit um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Der vorliegende Umweltbericht fasst gemäß § 6 UVPG die umweltrelevanten Auswirkungen des Bauvorhabens als Entscheidungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren zusammen.

Neues Verfahren der Umweltprüfung gemäß BauGB 2004

Gemäß dem seit 20. Juli 2004 in Kraft getretenen neuen Baugesetzbuches (BauGB) ist nach § 2 (4) zukünftig eine Umweltprüfung in Flächennutzungs- und Bebauungsplan-verfahren zu integrieren, um zukünftig ein hohes Umweltschutzniveau in der Bauleit-planung sicherzustellen. In einem Umweltbericht sollen diejenigen umweltrelevanten Belange, die zu zusätzlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen führen, als Ergebnis der Umweltprüfung zusammengefasst und dargestellt werden.

Demnach könnte der Umweltbericht auch als wesentliches Instrument der Umweltprüfung Verwendung finden, wenn dieses planungsrechtlich erforderlich würde. Die Pflicht zur Umweltprüfung wäre aus folgenden Gründen zu überprüfen, wenn nicht ohnehin bereits eine UVP-Pflicht bestünde

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 20.7.2004 bereits förmlich eingeleitet und wird voraussichtlich vor dem 20.7.2006 abgeschlossen. Hier greift die Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 1 EAG Bau).

Gemäß § 13 BauGB treffen für das Bauvorhaben die Voraussetzungen einer Bestandssicherung als Zweck des Bebauungsplans zu (Zweck der Durchführung des BP ist die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, der sich im Laufe der Jahre zu einer Gärtnerei und Pflanzenfachmarkt entwickelt hat mit einer Verkaufsfläche von 4.300 m²).

Es treten keine bzw. keine erheblichen Umweltauswirkungen auf. Durch die Änderungen und Ergänzungen innerhalb des BP-Gebietes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Da der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vor dem 20.7.2006 erwartet wird, erfolgt die planungsrechtliche Durchführung noch nach dem alten BauGB vor 2004. Die Vorgehensweise bei der danach durchzuführenden Umweltprüfung wurde jedoch bereits in hohem Maße berücksichtigt.

Wasserrechtliches Verfahren

Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren wird auch ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 7 WHG durchgeführt werden müssen, da u.a. die Einleitung von

unbelastetem Niederschlagswasser von Dachflächen über die vorhandenen Stauteiche in den nahegelegenen Wickhauser Bach – außerhalb des Bebauungsplangebietes - vorgesehen ist.

Ebenfalls aus wasserrechtlichen Gründen ergibt sich als Voraussetzung für die planungsrechtliche Absicherung des Betriebes innerhalb des Bebauungsplangebietes die Verpflichtung, das auf den asphaltierten Zufahrten und den dort vorhandenen Stellplätzen anfallende schwach belastete Niederschlagswasser in einer Sickermulde zu sammeln und über eine mindestens 20 cm starke belebte Bodenzone zu versickern. Dazu ist die Erstellung eines geohydrologischen Gutachtens notwendig. Voraussetzung für diese Lösung ist ein günstiger, geeigneter Standort. Bei ungünstigen kf-Werten kann auch eine Muldenrigole zur Speicherung des Wassers hergestellt werden, wobei auch die Passage der belebten Bodenzone erforderlich ist. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist vor der Einleitung in ein Gewässer ein Bodenfilterbecken erforderlich.

Des Weiteren ist bei den asphaltierten Fahrwegen zwischen den geschotterten Stellplätzen das Niederschlagswasser nach seitlichem Ablauf über die belebte Bodenzone zu versickern. Dazu sollen die dort im Süden des Plangebietes vorhandenen Stellplätze mit einer bewachsenen, mindestens 20 cm starken Schotterrasenschicht ausgestattet werden. Die Grasdecke soll sich dauerhaft einstellen und erfordert ggfls. ein wechselseitiges, turnusmäßiges Außerbetriebnehmen der Stellplätze.

Stark belastetes Niederschlagwasser fällt im Bereich der Versorgung des Heizöltanks durch Tankfahrzeuge an. Hier ist eine Versickerung nicht möglich und eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal erforderlich. Außerdem sollen Maßnahmen zur Rückhaltung des verunreinigten Niederschlagswassers in Form von Rinnen, Borden und/oder der Rückhaltung durch einen Drosselschacht vorgesehen werden.

Auf der Grundlage der so mit dem Staatlichen Umweltamt Köln sowie der Unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungskonzeption wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren das wasserrechtliche Verfahren - eigenständig neben dem Bebauungsplanverfahren - mit den notwendigen Untersuchungen durchgeführt.

Eingriffsregelung

Der Umweltbericht fasst auch die Ergebnisse aus der Eingriffsregelung zusammen. Diese sind im Einzelnen im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, der unter anderem als Daten- und Informationsgrundlage für den Umweltbericht dient und auch Einzelheiten der wasserrechtlich notwendigen Maßnahmen mit beschreibt und ökologisch bewertet. Diese Daten können später auch als Grundlagen für das wasserrechtliche Verfahren herangezogen werden.

Zusammengefasst stellt die vorhandene Situation aus baurechtlicher Sicht keinen Eingriff dar. Der im Außenbereich ehemals privilegierte Landwirtschaftliche Betrieb besteht bereits nachweislich seit mehreren Jahrzehnten, die Landwirtschaft wird vom Betreiber seit den 50er Jahren betrieben, das Backsteingebäude (Büro- und Verwaltungsgebäude) besteht seit 1898, die Gewächshäuser seit den 70er Jahren. Die geltenden gesetzlichen Grundlagen zur Eingriffsregelung waren damals nicht anwendbar.

Das hier beschriebene Bebauungsplanverfahren dient der Sicherung des Bestandes, die Festsetzungen ermöglichen nur geringfügigen Entwicklungs- bzw. Modernisierungsspielraum. Die Eingriffe im Bebauungsplangebiet beschränken sich möglicherweise auf kleinere bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption und die Herstellung einer Mulden-Rigole oder eines Bodenfilterbeckens zur Aufnahme von schwach belastetem Niederschlagswasser. Die Planung, die sich aber nur auf eine relativ kleine Fläche beziehen wird, wird Gegenstand der dafür noch erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Der Bebauungsplan ermöglicht des Weiteren im Bereich des Büro- und Verwaltungsgebäudes durch Anordnung der Baugrenzen bauliche Erweiterungen, um dem Betreiber bei anstehenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen einen entsprechenden Spielraum sicherzustellen. Die festgesetzte GRZ gewährleistet jedoch, dass die möglichen Flächenversiegelungen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft in etwa der heutigen Situation entsprechen, nur geringfügig sind Erweiterungen möglich.

Demgegenüber wird die Umwandlung der ca. 71 vorhandenen bzw. die Herstellung von ca. 29 Ersatzstellplätzen westlich des Foliengewächshauses zu einer ökologischen Aufwertung führen, da die bislang überall geschotterten Flächen in Schotterrasen aus Wasserschutzgründen in Schotterrasen ausgeführt werden müssen (Ergebnis von Eingriff und Ausgleich: s. Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan). Die insgesamt 100 Stellplätze sind in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche im anschließenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.1.3 Bedeutende Umweltschutzziele für die Planung

Mit dem Betrieb des Pflanzenfachmarktes sind lärmverursachende betriebstechnische Abläufe verbunden. Daher ist das wesentliche Umweltschutzziel im Rahmen der Planung der Schutz des Menschen vor Lärm.

Die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes erfordert wie bereits erläutert auch eine Ordnung der wasserrechtlichen Situation, da das Plangebiet sich innerhalb der Wasserschutzzone II b „Große Dhünntalsperre“ befindet. Demnach stellt der Schutz des Umweltfaktors „Wasser“ ein wesentliches Umweltschutzziel dar. Die planerische Umsetzung erfolgt nach Vorabstimmung mit den beteiligten Genehmigungsbehörden in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

gem. §2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Freiflächen rund um die Gewächshäuser und das Wohnhaus in Form von Fahr-, Bewegungs- und Abstellflächen incl. der Parkplätze bestehen in erster Linie aus mit Schotter bzw. Splitt befestigten, wasserdurchlässigen Flächen.

In geringerem Umfang sind insbesondere im Zufahrtsbereich asphaltierte Hof- und Straßenflächen vorhanden. Die von der öffentlichen Straße „Wickhausen“ ausgehende Zufahrt weist ein deutliches Gefälle auf. Daraus resultiert u.a. die Notwendigkeit der Ableitung anfallender Niederschlagswässer sowie der Konflikt mit Anwohnern infolge des Lärms durch – teilweise nachts - abfahrende Lkw.

Nicht nutzbare Böschungen und Restflächen werden von Wiese bzw. Wiesenbrache geprägt. Zur Sicherstellung der Entwässerung ist eine Einleitung von Niederschlagswasser außerhalb des Bebauungsplangebietes in den westlich gelegenen Wickhauser Bach mit dort vorhandener Teichanlage vorgesehen, was in einem dem Bebauungsplan nachgeordneten wasserrechtlichen Verfahren geregelt werden soll. Dieser Bereich wird von offenen Wasserflächen sowie naturnahen Sumpf- und Gehölzbeständen inmitten einer Grünlandbrachfläche geprägt (s. auch landschaftspflegerischer Begleitplan).

Erschlossen wird das Gärtnereigelände durch die öffentliche Straße Wickhausen entlang der östlichen Grenze. Dort als auch an der nördlichen Grenze befindet sich mit Sichtkontakt bzw. im Einwirkungsbereich möglicher Immissionen eine lockere Wohnbebauung aus Einzelhäusern. Über einen an der südöstlichen Grenze des

Plangebietes verlaufenden Privatweg des Hauses Wickhausen Nr. 34 erfolgt die Anbindung eines Waldweges. Dieser ist für die forstliche Nutzung der angrenzenden Waldflächen erforderlich. Die Nutzung des Weges, der nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht verhindert. Die rechtliche Sicherung ist jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich, da die Zufahrt von der öffentlichen Straße über das private Grundstück 312 (Wickhausen Nr. 34) erfolgt und der Weg über weitere private Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanes verläuft. Die Sicherung der Zufahrt muss daher privatrechtlich erfolgen.

Eine ausführliche Beschreibung der Flächennutzungen und der vorkommenden Biotoptypen sowie deren ökologische Bewertung ist aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

8.3 Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

gem. §2a Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BauGB

8.3.1 Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen

Infolge der Erschließungssituation des aus landwirtschaftlicher Tätigkeit entwickelten Gartenbaubetriebes mit Pflanzenfachmarkt am Ortsrand von Wickhausen bestehen Konflikte hinsichtlich der Lärmimmissionen mit der angrenzenden dörflichen Bebauung (Mischgebiet). Aufgrund des Betriebsablaufes wird die lärmtechnische Situation durch das Freiflächengeschehen, Kundenverkehr, Lkw-Warenlieferungen, betriebsinternen Verkehr, Verladetätigkeiten sowie Verkaufsveranstaltungen geprägt. Insbesondere nächtliche Lkw-Fahrten bilden eine Belästigung der Nachbarn, wobei in erster Linie das Wohnhaus Wickhausen Nr. 34 betroffen ist.

Zu dieser Situation wurde schon im März 2000 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Lärmschutzgutachten (Büro DR. WERNER WOHLFARTH, Burscheid) angefertigt. Das Lärmschutzgutachten als auch die ergänzende Stellungnahme des Büros ACCON Köln GmbH vom 10.08.2004 im Zusammenhang mit den tatsächlich in den letzten Jahren beobachteten Betriebsabläufen belegt, dass die Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Bebauung eingehalten werden können:

<u>Betriebsgelände</u>

Lärmimmissionsrichtwerte (TA Lärm) werden an der angrenzenden Wohnbebauung bei dem im Gutachten Dr. Wohlfahrt ermittelten max. 800 Kunden-Pkw und zusätzlich 2 Lkw-Anlieferungen pro Tag auf dem Betriebsgelände nicht überschritten.

Die in dem Gutachten in Ansatz gebrachte maximale Frequentierung von 800 Kunden-Pkw am Tag wurde in den letzten Jahren durch den tatsächlichen Wert von 560 Pkw und höchstens einem Lkw am jeweiligen Spitzentag nicht erreicht – von einer zukünftigen Änderung dieser tatsächlichen Situation wird nicht ausgegangen.

Dadurch werden die Richtwerte während des Tages auch am nächst gelegenen Wohnhaus Wickhausen Nr. 34 noch deutlicher unterschritten.

<u>Öffentliche Straßen</u>

Zur Beurteilung der aktuellen Lärmsituation wurden auch die Lärmbelastungen auf der öffentlichen Straße gem. RLS 90 berechnet. Hierbei bleibt – auch unter

Berücksichtigung des Quell- und Zielverkehrs der Einwohner Wickhausens – der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (64dB(A)) tags unterschritten. (vgl. Kap. 7.4 der Begründung sowie Anlagen)

Nächtlicher Lkw-Verkehr

Für ca. 10 mal pro Jahr vorkommende Fälle, in denen Lkw nachts vom Betriebsgelände abfahren müssten, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig und werden vom Betreiber auch durchgeführt. Die Befahrung der Steigungsstrecken der Hofzufahrt ist in den letzten Jahren auf ein absolutes Minimum begrenzt worden. Dazu ist die Abfahrt von der öffentlichen Straße notwendig. Für die dort über Nacht wartenden Lkw wird in den Wintermonaten als Kälteschutz für aufgeladene Pflanzenware ein elektrisch betriebenes Heizgerät benutzt, für die Fälle, in denen der Wagen nicht ganz voll geladen ist.

Da nächtliches Beladen des Lkw und Abfahren vom Betriebsgelände nicht als seltenes Ereignis gemäß TA Lärm gilt, ist dieses in Zukunft zu unterlassen.

Autoabgase

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind die von den Fahrzeugen verursachten Abgase nicht als gesundheitsschädlich einzustufen.

Schadstoffimmissionen

Betriebsbedingt erfolgt die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln entsprechend den Empfehlungen der Landwirtschaftskammer, den Kulturanleitungen der Vorlieferanten oder nach Bedarf unter sachkundiger Anwendung. Notwendige Schutzausrüstungen sind vorhanden. Zum Einsatz kommen Mittel, die eine aktuelle amtliche Zulassung besitzen. Nach Möglichkeit werden biologische Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt.

Die Maßnahmen erfolgen in den Abendstunden, wenn sich keine Kunden oder Arbeitnehmer in den Gewächshäusern aufhalten oder tagsüber in abgetrennten oder nicht betretbaren Betriebsteilen. Vor Wiederbetreten wird gelüftet.

Zur Betriebshygiene muss die Unkrautbekämpfung nach Bedarf erfolgen. Dieses erfolgt je nach Erfordernissen von Hand, thermisch (Gasbrenner) oder mittels Herbiziden. Nach Bedarf werden zur Erzielung kompakter, hochwertiger Waren Wachstumsregulatoren (Genehmigung im Einzelfall, Landschaftskammer Rheinland) eingesetzt.

Für die Lagerung von Mitteln für die Pflanzenproduktion ist ein speziell geschützter Schrank mit Auffangwanne im Gewächshaus vorhanden. Düngemittel werden in den Kellerräumen des Büro- und Verwaltungsgebäudes oder in den Gewächshäusern in fest verschlossenen Gebinden (geringe Anzahl, in Form von Düngesalzen) gelagert. Lagerbestände, die nicht mehr benutzt werden können oder dürfen, werden entsorgt. In geringen Mengen werden Flüssigdünger für den Endverbraucher im Kassenbereich aufgestellt. Hier befindet sich auch ein für Kunden nicht zugänglicher Schrank zum Verkauf von Pflanzenschutzmittel in Kleinverpackungen.

Die Heizungsanlage entspricht dem Stand der Technik und wird regelmäßig gewartet.

Aus den üblichen Betriebsabläufen sind keine relevanten Mehr-Immissionen (Lärm, Schadstoffe) zu erwarten bzw. können vermieden werden.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird der vorhandene Betrieb in seinem Bestand gesichert. Der Betrieb Paas ist dabei nicht vergleichbar mit sonst üblichen Gartencentern. Es handelt sich vielmehr um eine Gärtnerei, die neben der Aufzucht von Pflanzen diese vor Ort veräußert. Eine negative Auswirkung auf die

Versorgungssituation der Innenstadt Wermelskirchen und der Nachbargemeinden ist somit nicht zu vermuten. Die Versorgung in Dhünn ist nicht gefährdet. (vgl. hierzu auch Kap. 7.7 der Begründung).

8.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft, Erholung

Biotope innerhalb des Bebauungsplangebietes

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst werden nur in äußerst geringem Umfang Auswirkungen auf Biotope erfolgen, da lediglich die bestehenden Anlagen planungsrechtlich gesichert werden und bauliche Erweiterungen nur im geringen Umfang möglich sind (Gebäudehöhe um ca. 2,50 m, Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich Büro- und Verwaltungsgebäude).

Die planungsrechtliche Sicherung erfordert eine Regelung der Niederschlags-wasserbeseitigung (s. Kap. 8.1.2, Wasserrechtliches Verfahren). Infolgedessen werden Versickerungsflächen, die heute geschottert sind als belebte Bodenzone (z.B. Schotterrasen auf den Stellplätzen) erstellt. In diesen Fällen kommt es zu einer ökologischen Aufwertung.

Eine Bilanzierung dieser insgesamt geringfügigen Aufwertungen und Eingriffe hinsichtlich der vorhandenen Biotoptypen im Bebauungsplangebiet erfolgt im landschaftspflegerischen Begleitplan.

Biotope außerhalb des Bebauungsplangebietes

Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung ist die Umgestaltung der Einleitungsstelle für Niederschlagswasser im Bereich des obersten der drei vorhandenen Stauteiche am Wickhauser Bach vorgesehen. Ein vorhandener niedriger Damm wird lediglich um wenige Meter verlegt. Dadurch wird die Uferzone des Wickhauser Baches verbreitert. Durch Änderung des Wasserhaushaltes im obersten Teich kommt es auch zu geringfügigen Änderungen in der Artenzusammensetzung der Sumpfvegetation. Durch Handarbeit werden die insgesamt geringen Eingriffe in den ökologisch wertvollen Sumpfbereich weitgehend minimiert (s. landschaftspflegerischer Begleitplan). Die wasserrechtliche Genehmigung mit den damit verbundenen Eingriffen außerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das wasserrechtliche Verfahren wird im Anschluss daran durchgeführt.

Schutzflächen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone „Große Dhünntalsperre“ (Schutzzone II B). Da es sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan lediglich um die Bestandssicherung und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Einzelhandelsnutzung handelt, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgebietes zu erwarten.

Ansonsten sind im Plangebiet selbst keine Schutzausweisungen vorhanden.

Durch die Umgestaltung der Einleitungsstelle sind Flächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes betroffen. Durch Minderung der baubedingt notwendigen Eingriffe und insgesamt positiver Auswirkungen auf Teiche und Bach (s.o) ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.

Orts- und Landschaftsbild

Weder durch die Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes als durch die Änderungen an der Einleitungsstelle ergeben sich wahrnehmbare Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild. Innerhalb des Betriebsgeländes erfolgt kleinflächig eine optische Aufwertung durch die Umwandlung von geschotterten, wenig bewachsenen Flächen in Stellplätze mit Schotterrasen.

Die textlichen Festsetzungen gewährleisten einen minimalen Vergrößerungsspielraum bei der Gebäudehöhe, hierdurch ergeben sich jedoch keine gravierenden Veränderungen des Erscheinungsbildes. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher aufgrund dieser möglichen Vergrößerungen nicht zu erwarten.

Erholung

Weder durch die Maßnahmen innerhalb der Bebauungsplangebietes als durch die Änderungen an der Einleitungsstelle im Rahmen des nachgeordneten wasserrechtlichen Verfahrens ergeben sich Auswirkungen für die Erholung. Gegebenenfalls wird die Teichanlage aus Sicherheitsgründen zukünftig abgezäunt (Privatgrundstück Fa. Paas) und damit unzugänglich. Ein öffentlicher Weg dorthin besteht aber auch zur Zeit nicht.

8.3.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes

Im Bebauungsplangebiet selbst kommt es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens lediglich kleinflächig zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Umwandlung geschotterter Flächen in Schotterrasen als belebte Bodenzone zur Versickerung schwach belasteten Niederschlagswassers stellt eine positive Auswirkung dar. Kleinflächig können darüber hinaus geringfügig bauliche Maßnahmen notwendig sein, um die geplante Entwässerungskonzeption umzusetzen.

Außerhalb des Plangebietes

Durch die Verlegung des Damms im Bereich der Einleitungsstelle für Niederschlagswasser muss Boden im Bereich des obersten der drei Stauteiche umgelagert werden. Daher kommt es dauerhaft (anlagebedingt) als auch vorübergehend (baubedingt) zu flächenmäßig geringen Eingriffen. Da es sich darüber hinaus aber um einen bereits anthropogen überformten Standort handelt, ist der Eingriff als nicht relevant einzuschätzen.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Bebauung in der Wasserschutzzone

Für das Schutzgut Wasser kommt es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet selbst zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da die vorhandenen Foliengewächshäuser, Gewächshäuser bzw. Verkaufshallen in ihrer vorhandenen Ausdehnung erhalten bleiben. Die Entsorgung von Abwasser an die öffentliche Kanalisation ist bereits gewährleistet. Der Bebauungsplan berücksichtigt, dass die Darstellung weiterer Bauflächen innerhalb der vorhandnen Wasserschutzzone II b der Großen Dhünntalsperre verboten ist.

Schutz des Grundwassers

Bezüglich der Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln im Freigelände ist ein sehr sorgfältiges Vorgehen in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer NRW sowie mit der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft erforderlich (s. auch Kap. 8.3.1, Schadstoffimmissionen). Innerhalb des Foliengewächshauses ohne Bodenabdichtung muss ein sehr sorgfältiger Umgang mit Düngern und Pflanzenschutzmitteln erfolgen. Im Glasgewächshaus sind lediglich der Eingangsbereich und die Wege betoniert. Die Bewässerung der Pflanztische über ein Rinnensystem führt dazu, dass nur wenig Wasser ins Erdreich gelangt.

Das Versickern auch von gering verschmutztem Niederschlagswasser in der Wasserschutzzone II ist nach dem neueren Stand der Technik in Anlehnung an die Wasserschutzgebietsverordnung der Ennepetalsperre vom Mai 2002 nach Auffassung

des StUa Köln verboten. Demnach ist eine mit der Unteren Wasserbehörde, dem Wupperverband und dem Ingenierbüro GOHL vorabgestimmte Entwässerungskonzeption in folgenden Punkten zu konkretisieren (s. auch Kap. 8.1.2, Wasserrechtliches Verfahren):

Rückhaltung belasteten Niederschlagswassers im Bereich der Aufstellfläche des Tanklastzuges bei Versorgung der vorhandenen Ölheizungsanlage und Einleitung in den öffentlichen Kanal.

Versickerung des schwach belastetes Niederschlagswasser der Zufahrt und der dortigen Stellplätze über die belebte Bodenzone - zur Planung sind noch ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Versickerung des ebenfalls gering verschmutzten Niederschlagswassers der asphaltierten Zufahrten zwischen den vorhandenen geschotterten Stellplätzen über seitlichen Ablauf in eine belebte Bodenzone - die dort vorhandenen Stellplätze sollen dementsprechend eine Decke aus Schotterrasen erhalten.

Einleitung von Niederschlagswasser in ein Fließgewässer

Alle Niederschlagswässer der Dachflächen sind nicht behandlungspflichtig und werden nach wie vor über eine Zuleitung bzw. einen offenen Graben in die Stauteiche am Wickhauser Bach – außerhalb des Bebauungsplangebietes - eingeleitet. Diese Niederschlagsableitung entspricht in weiten Teilen den wasserrechtlich gültigen Handlungsempfehlungen und wird in einem wasserrechtlichen Verfahren im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren entsprechend einer der bereits erwähnten und mit den Genehmigungsbehörden vorabgestimmten Entwässerungskonzeption geregelt.

Bei der Umgestaltung der Einleitungsstelle außerhalb des Bebauungsplangebietes trennt danach ein neuer, verlegter Erdwall zukünftig den obersten Teich vom anströmenden Wickhauser Bach. Dadurch wird der Fließgewässerhaushalt verbessert und dem Bach ein breiterer Entwicklungsraum als bisher gegeben. Durch die daraus folgende Reduzierung des Stauvolumens der künstlich angelegten Teiche erfolgt eine etwas höhere Überlaufhäufigkeit. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser – in diesem Fall auf den Wickhauser Bach als natürlicher Vorfluter - sind gegenüber dem heutigen Zustand insgesamt eher positiv zu bewerten.

8.3.5 Schutzgut Luft/ Lokalklima

Für das Schutzgut Luft/ Lokalklima sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden. Da keine neuen Baumaßnahmen oder gravierende Veränderungen der Flächenbefestigungen vorgesehen sind, erfolgen keine Änderungen hinsichtlich Luft/Lokalklima.

8.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden. Eine Nutzung der Teiche außer zur Regenrückhaltung ist auch zukünftig nicht geplant.

Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind weder Bodendenkmäler noch Altlasten im Plangebiet bekannt.

8.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

8.4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Betriebes gibt es unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung (keine weitere Bebauung, Sicherung des Status quo) keine anderweitige Lösungsmöglichkeit. Die angestrebte Lösung ist als Minimallösung im Sinne der Auswirkungen auf die Umwelt einzustufen.

8.5 Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

8.6 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

gem. § 2a Abs. 3 BauGB

Kurzbeschreibung:	**BP-Gebiet:** Bestandssicherung eines Gartenbaubetriebes mit Verkaufsflächen von 4.300 m² **außerhalb BP:** Entwässerungskonzeption im anschließenden wasserrechtlichen Verfahren, Versickerung/ Einleitung von Niederschlagswasser in Vorfluter					
Beschreibung der Umwelt:	**BP-Gebiet:** Gartenbaubetrieb mit Gewächshäusern, Schotter-, Saum- und Wiesenflächen **außerhalb BP:** Teichanlage teilweise mit Sumpfvegetation am Ufer des Wickhauser Baches; Talsohle mit Grünlandbrachfläche					
Wirkungsanalyse - Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen						
Schutzgut betroffen innerhalb/ außerhalb BP-Gebiet	**Art des Eingriffs**	**gering**	**mittel**	**erheblich**	**Beurteilung des Eingriffs**	**Maßnahmen für nicht erhebliche, vermeid- oder minderbare Eingriffe**
Mensch						
BP-Gebiet	baubedingt				xxx	
	betriebsbedingt	■			geringe Belastungen	Vermeidung von Lärm: nachts keine Abfahrten von LKW vom Betriebsgelände aus
	anlagebedingt				xxx	
außerhalb BP	**keine Eingriffe**					
Biotope						
BP-Gebiet	**keine Eingriffe**					
außerhalb BP	baubedingt	■			Beeinträchtigungen des Umfeldes	Schutz: Schutzmaßnahmen für Gehölze Vermeidung: Durchführung in Handarbeit
	betriebsbedingt	■			Änderung der Sumpfvegetation	
	anlagebedingt	■			Änderung der Sumpfvegetation Positive Auswirkungen auf Bachufer	Minderung: Verlegung des vorhandenen Walls an einen optimalen Standort
Landschafts-bild						
BP-Gebiet /	**keine Eingriffe**					
außerhalb BP	**keine Eingriffe**					
Erholung						
BP-Gebiet /	**keine Eingriffe**					
außerhalb BP	**keine Eingriffe**					
Boden						
BP-Gebiet	baubedingt				Bau einer Versickerungsanlage	Minderung: minimaler Eingriffsbereich, Wiederherstellung von nicht versiegelten Flächen
	betriebsbedingt				Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser	Minderung: Versickerung über die belebte Bodenzone
	anlagebedingt				technisches Bauwerk (z.B. Mulden-rigole, Bodenfilterbecken)	Minderung: belebte Bodenzone statt Schotterfläche
außerhalb BP (Einleitungs-stelle in Bach)	baubedingt	■			Bodenumlagerungen, Verdichtungen	Schutz: Schutzmaßnahmen für Boden Vermeidung: Durchführung in Handarbeit
	betriebsbedingt				xxx	
	anlagebedingt	■			Änderungen des Bodenmaterials	Minderung: 0,5 m hoher Wall aus natürlichem Material
Wasser						
BP-Gebiet	**keine Eingriffe, positive Auswirkungen durch vorgesehene Versickerungsanlage**					
außerhalb BP (Einleitungs-stelle in Bach)	baubedingt				vorübergehend Berührung/ Verunreinigung des Wasserkörpers	Minderung: Handarbeit, sorgfältige Arbeitsweise
	betriebsbedingt				positive Auswirkungen	Vermeidung: Niederschlagswasser kann in Teichen zurückgestaut werden
	anlagebedingt				positive Auswirkungen	Vermeidung: Teich jetzt nicht mehr im Hauptschluß des Wickhauser Baches
Klima/Luft						
BP-Gebiet /	**keine Eingriffe**					
außerhalb BP	**keine Eingriffe**					

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind darüber hinaus nicht zu erwarten.

9. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1,83 ha auf, die sich gliedern in:

Nutzung	**ha (ca.)**
Sonstiges Sondergebiet, davon	1,79
Fläche für Stellplätze und ihrer Zufahrten	0,39
überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO	0,97
zulässige Grundfläche, GRZ von 0,65	1,16
zulässige Grundfläche, GRZ von 0,8	1,43
Verkehrsfläche	0,04
Gesamt	**1,83**

Anlagen/Abwägungsmaterialien

Übersichtskarte Maßstab 1:2500

Umweltbericht zum Bebauungsplan, Landschaftsarchitekten Haacken + Hammermann, Solingen, Feb. 2005

Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan, Landschaftsarchitekten Haacken + Hammermann, Solingen, Feb. 2005

Verkehrsplanerische Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan DH Nr. 5 „Pflanzenfachmarkt Wickhausen“, Planungsgruppe MWM, Juli 2004

Gutachten zu der zu erwartenden Geräuschsituation nach einer Nutzungsänderung auf dem Grundstück Gemarkung Dhünn, Flur 6, Flurstück 309 des Gartenbaubetriebes E.E. Paas, Gutachten Nr. 0384 003 200, Dr. W. Wohlfarth, März 2000

Ergänzende Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan DH Nr. 5 Pflanzenfachmarkt Wickhausen, Accon Köln GmbH, 10.08.2004

Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Öffentliche Auslegung / Abschluss des Verfahrens

Dieser Bebauungsplan bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen sowie der dazu gehörenden Begründung lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.2005 in der Zeit vom 04.04.2005 bis zum 06.05.2005 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Der Planinhalt wurde auf Grund der Stellungnahmen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung nicht geändert oder ergänzt.

Wermelskirchen, den 03.06.2005

Techn. Beigeordneter

gez. Graef

Beigeordneter