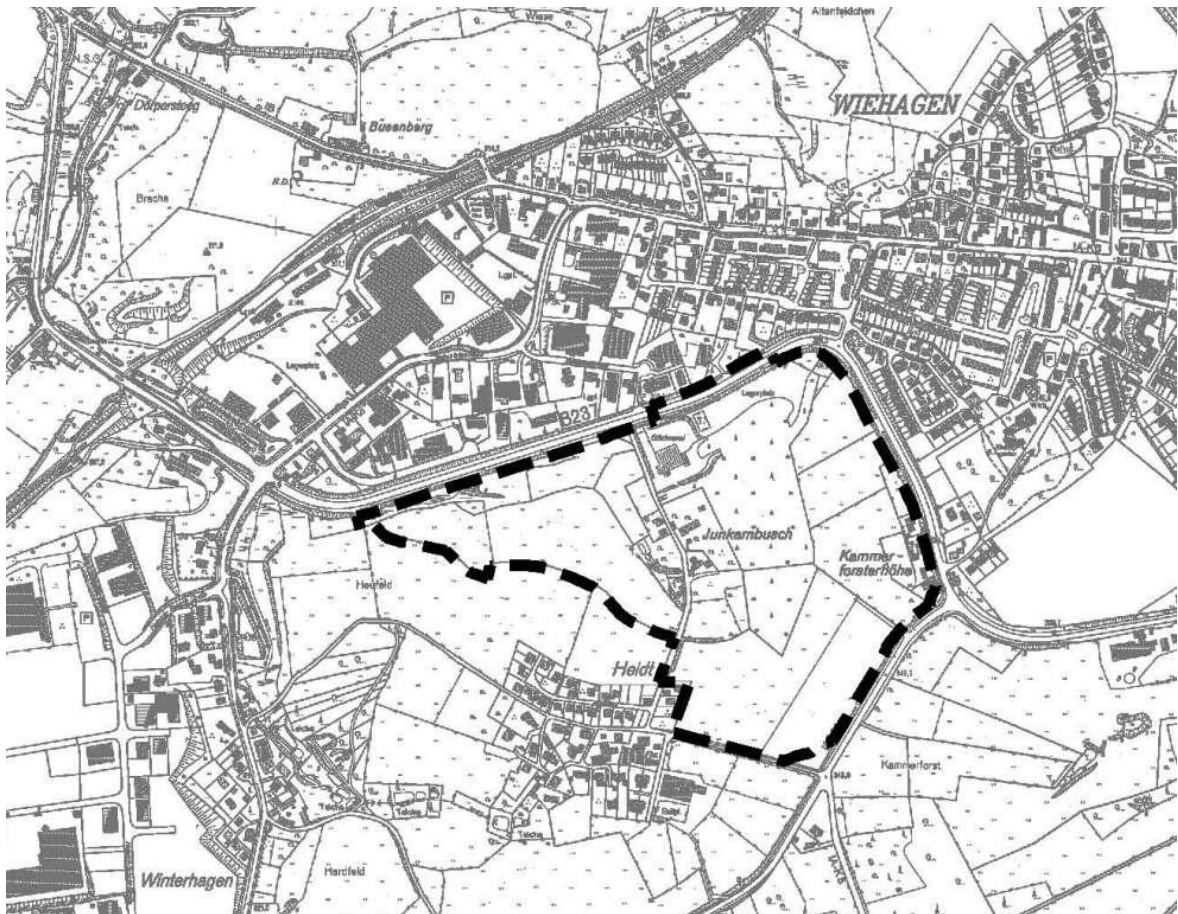


Schloss-Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“



Übersicht

Begründung Teil A - Vorentwurf

Stand: Januar 2017

Erarbeitet durch:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Inhalt

1	Gegenstand der Planung	1
1.1	Planungsanlass, Zielsetzung und Erfordernis	1
1.2	Kartengrundlage.....	1
2	Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	1
2.1	Lage und Nutzung, Umfeld des Bebauungsplangebietes.....	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
2.3	Erschließung.....	3
2.4	Planungsrecht	3
2.5	Schutzgebiete	5
2.6	Geologie und Baugrund	6
2.6.1	Verwertung der Böden aus umwelthygienischer Sicht	9
2.7	Hydrogeologie.....	10
2.8	Altlasten	13
2.9	Biotope und Arten.....	15
2.9.1	Artenschutzprüfung.....	15
2.10	Verkehrssituation / Prognose	16
2.11	Lärmimmissionen.....	16
2.12	Bau- und Bodendenkmale	17
2.13	Eigentumsverhältnisse	17
3	Natur und Landschaft	17
4	Auswirkungen und Kosten der Planung.....	17
4.1	Auswirkungen	17
4.2	Kosten	17
5	Planinhalt.....	18
5.1	Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet	18
5.2	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet.....	18
5.2.1	Nicht zulässige Nutzungen.....	18
5.2.2	Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes...	20
5.2.3	Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen.....	22
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	23
5.4	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	24
5.5	Garagen und Carports	24
5.6	Immissionsschutz	25
5.6.1	Gewerbelärm	25
5.6.2	Straßenverkehrslärm	28

5.6.3	Zusammenfassung.....	29
5.7	Öffentliche Verkehrsflächen	30
5.8	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	30
5.9	Grünflächen.....	31
5.10	Flächen für die Landwirtschaft	31
6	Natur- und Landschaft	31
7	Hinweise	33
8	Kennzeichnungen	33
9	Nachrichtliche Übernahme.....	34
9.1	Bauverbotszone, Baubeschränkungszone	34
9.2	Landschaftsschutzgebiet.....	34
10	Umweltbericht	35
11	Zusammenfassende Erklärung	35
12	Flächenbilanz	36
13	Verfahrensübersicht.....	37
14	Rechtsgrundlagen.....	38
15	Verwendete Gutachten und Fachplanungen	39

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass, Zielsetzung und Erfordernis

Die Schloss-Stadt Hückeswagen verfolgt das Ziel, die letzte großflächige gewerbliche Entwicklung, die aufgrund des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von 2004 möglich ist, umzusetzen. Mit Erwerb der zentralen Grundstücke des heutigen Gartenbaubetriebes nördlich der Ortslage Junkernbusch sowie der westlich angrenzenden Wiesen- und Weideflächen durch die Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft (HEG), sind nun auch die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsplanung gegeben.

Zielsetzung der Bauleitplanung ist es, insbesondere für die lokal ansässigen Gewerbebetriebe geeignete Flächen bereitzustellen, um diesen Betrieben die Möglichkeiten zur Sicherung und Erweiterung ihrer Standorte in der Schloss-Stadt Hückeswagen anzubieten. Die Ortslagen Junkernbusch und Kammerforster Höhe werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um hier die bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die aufgrund des derzeitigen planungsrechtlichen Status‘ nach § 35 BauGB nicht zulässig ist. Aufgrund der räumlichen Zuordnung von geplanter gewerblicher Nutzung sowie bestehender und geplanter Wohnnutzung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Bedingungen für eine konfliktfreie Umsetzung der Nutzungen zu schaffen.

Die bisherige Zielsetzung der Schloss-Stadt Hückeswagen, auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung von 2003 für den Bereich Heidt – Junkernbusch – Kammerforst, parallel zur B 237 in Ergänzung und Zuordnung zum bestehenden Gartenbaumarkt auch Sondergebietsflächen für Fachmärkte und einem Nahversorgungsmarkt zu entwickeln, wird aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Bedarfe nicht weiterverfolgt. So ist ein Ersatzstandort für einen Nahversorgungsmarkt im Plangebiet nicht mehr erforderlich, da der betreffende Markt in Wiehagen unter verbesserten Standortbedingungen nun doch weitergeführt wird.

Das im Jahr 2009 eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 72 „Gewerbe- und Sondergebiet West 3“ soll daher aufgehoben und das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“ sowie die 5. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren eingeleitet werden.

1.2 Kartengrundlage

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“ erfolgen auf Grundlage des Katasterplans und des aktuellen Aufmaßes der Örtlichkeit. Die Überprüfung der geometrischen Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung erfolgt vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

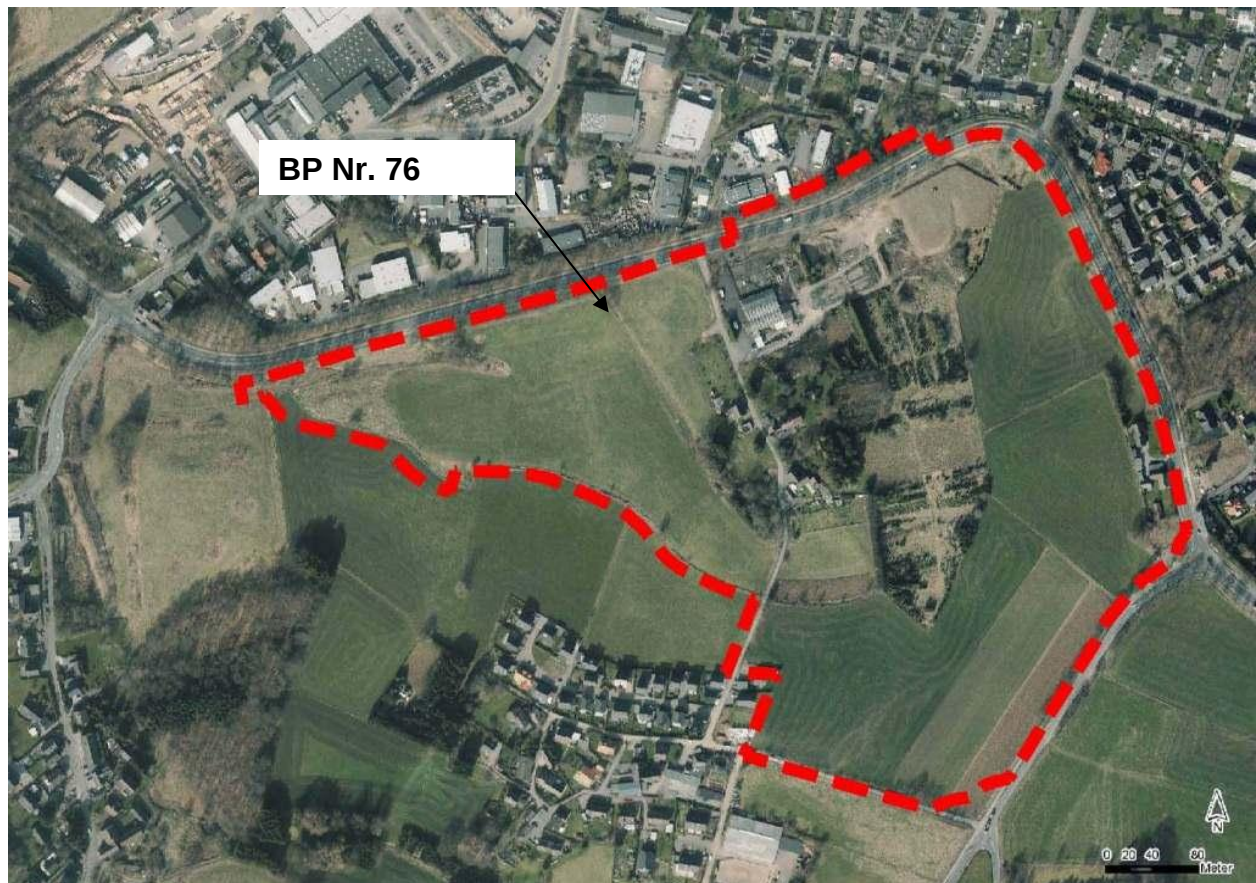
2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Nutzung, Umfeld des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 befindet sich an der Bundesstraße B 237 auf der Kammerforster Höhe in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteil Wiehagen und der Ortslage Heidt. Die Ortslagen Junkernbusch und Kammerforster Höhe, die jeweils nur ca. drei bis vier Hauseinheiten umfassen sowie ein Gartenbaubetrieb (Halle und Freiflächen mit ehemaligen Baumkulturen) liegen innerhalb des Plangebietes. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes

befindet sich ein kleines Regenüberlaufbecken (RÜB) mit einer Flächenausdehnung von ca. 10 x 10 m. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind als Grünlandflächen landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 1 Luftbild -



Quelle: Schloss-Stadt Hückeswagen und eigene Darstellung

Für den südlich des Plangebiets gelegenen Ortsteil Heidt ist mittelfristig eine Erweiterung der Wohngebiete nach Norden und Nordwesten vorgesehen. Hier könnten entsprechend dem vorliegenden Rahmenplankonzept bis zu ca. 110 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen werden. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen hierzu werden auch im Bebauungsplan Nr. 76 zu berücksichtigen sein.

Die das Plangebiet im Norden und Osten begrenzende Bundesstraße B 237 besitzt aufgrund ihrer Funktion und Gestaltung eine hohe Barrierewirkung im städtebaulichen Gefüge. Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Wohngebiete in Wiehagen sowie das Gewerbegebiet an der Industriestraße sind von dem Bebauungsplangebiet auch durch die topografischen Gegebenheiten (hohe Böschungen, prägende Alleeabäume entlang der B 237) deutlich getrennt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“ liegt innerhalb der Gemarkung Hückeswagen. Er wird im Norden und Osten durch die Bundesstraße B 237 begrenzt. Ein östlich der heutigen Zufahrt Junkernbusch gelegener Abschnitt der B 237 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Im Südosten begrenzt die L 68 (Kammerforster Höhe) das Bebauungsplangebiet, wobei der zukünftige Verlauf der geplanten

B 237n bereits berücksichtigt ist. Die südliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang des Junkernwegs, folgt den Wohnbaugrundstücken von Heidt nach Norden und dann entlang der Ortslage Heidt im Bereich der heutigen Grünflächen nach Westen und Nordwesten wieder zu Bundesstraße B 237.

Der Geltungsbereich ist ca. 23 ha groß.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“ im Maßstab 1: 1000 zu entnehmen.

2.3 Erschließung

Die heutige Gärtnerei und die Ortslage Junkernbusch innerhalb des Plangebietes sind über einen ausgebauten Weg von der B 237 angebunden. Diese Straße führt weiter nach Süden zur Ortslage Heidt, die zudem über den Junkernweg an die L 68 verkehrlich angebunden ist. Die Ortslage Kammerforster Höhe ist direkt an die B 237 angebunden.

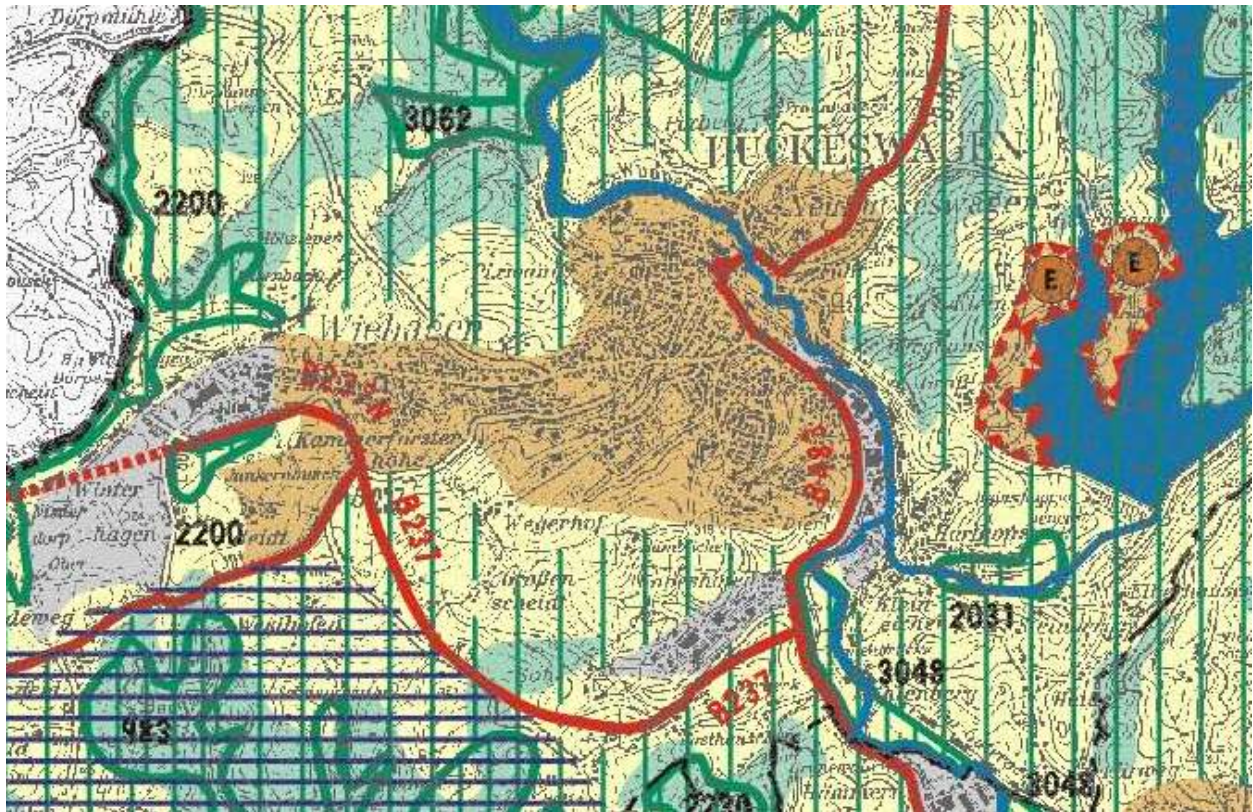
An der L 68 „Kammerforster Höhe“ befindet sich die Haltestelle der Buslinie 261, die von der Goethestraße (Hückeswagen Zentrum) nach Wermelskirchen führt. Westlich des Bebauungsplangebietes an der B 237 in Höhe der Einmündung Industriestraße liegt die Bushaltestelle für die Linie 336

Die Siedlungslagen Heidt, Junkernbusch und Kammerforster Höhe sind an die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen.

2.4 Planungsrecht

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2013, stellt das Plangebiet bis auf den Bereich der heutigen Gärtnerei/Baumschule und die westlichen Freiflächen (Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, überlagert mit der Funktion „Schutz der Natur“) als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

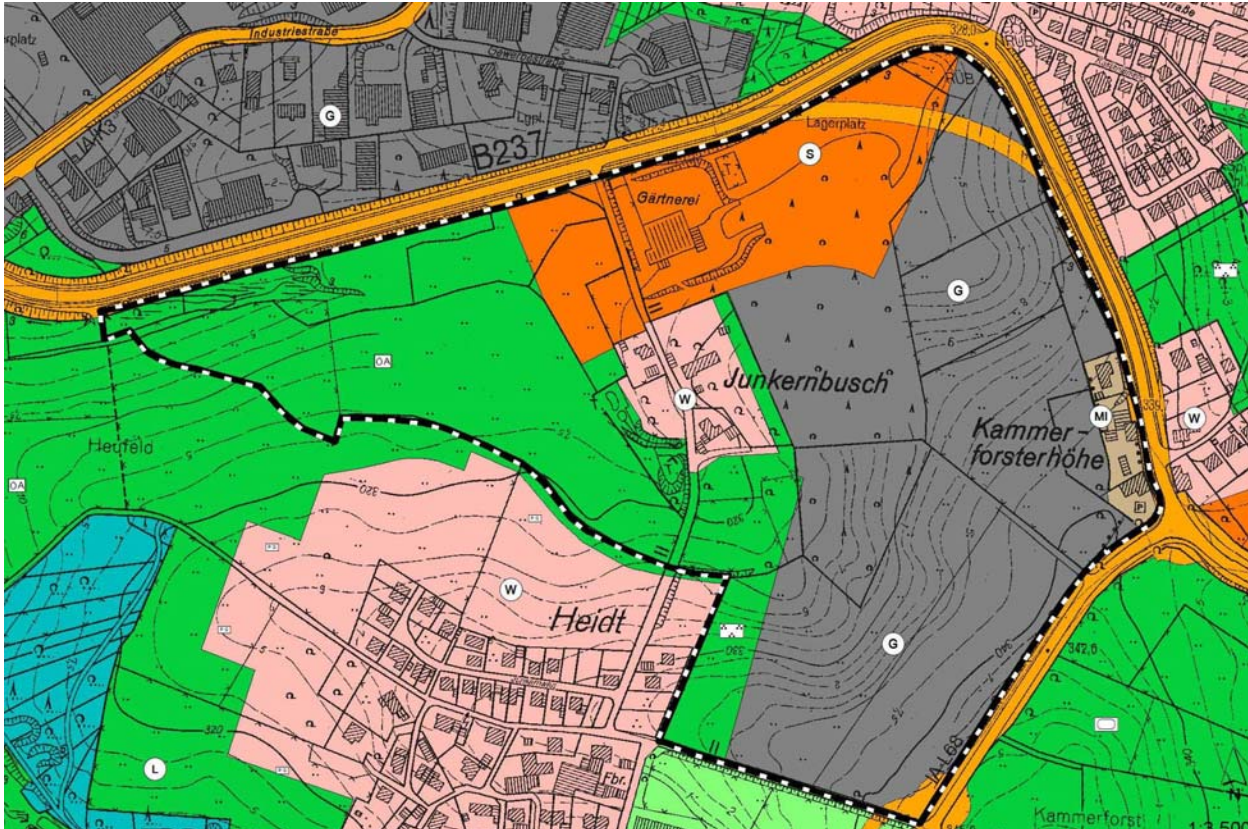
Abbildung 2 Regionalplan, Teilabschnitt Köln - Ausschnitt



Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar_koeln, 2016

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Schloss-Stadt Hückeswagen, Stand 2004, ist das Plangebiet im Bereich der Gärtnerei als Sonderbaufläche, im Bereich der Ortslage Junkernbusch als Wohnbaufläche sowie im Bereich der Bebauung Kammerforster Höhe als Mischgebiet dargestellt. Die bisher unbebauten Flächen zwischen der Ortslage Junkernbusch und der heutigen Bundesstraße B 51 sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die westlichen Freiflächen wurden im Flächennutzungsplan als öffentliche Ausgleichsflächen berücksichtigt. Zwischen der Ortslage Heidt und den gewerblichen Bauflächen ist eine Grünfläche (Zweckbestimmung „Parkanlage“) dargestellt.

Abbildung 3 Schloss-Stadt Hückeswagen, Flächennutzungsplan 2004, Ausschnitt



Quelle: Schloss-Stadt Hückeswagen, FNP 2004 und Darstellung Abgrenzung Geltungsbereich 5. FNP-Änderung

Der Plangeltungsbereich ist derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“ sind nicht aus dem FNP entwickelt, da diese der allgemeinen Darstellung des FNP 2004 widersprechen. Daher ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich geworden, die im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren aufgestellt wird.

Der Eingriff für die geplante bauliche Nutzung ist im Verfahren zu bilanzieren und auszugleichen. Ein entsprechender Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes Nr. 76.

Für den Bebauungsplan Nr. 76 ist gemäß §§2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B).

2.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 8 „Hückeswagen“ des Oberbergischen Kreises. Im westlichen Bereich des Plangebiets liegen die Bereiche der Landschaftsschutzgebiete L 2.2-1 und L 2.2-2 mit den Entwicklungszielen:

- Ziel 1: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Ziel 2: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahem Lebensraum und mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen.

Wasserschutzgebiete/Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten oder dem Überschwemmungsgebiet der Wupper.

2.6 Geologie und Baugrund

Für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76, die als Baugebiet (gewerbliche Nutzung und allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden sollen, wurde durch das Geologische Büro Slach GmbH & Co.KG, Wipperfürth, ein baugrundtechnisches Gutachten erstellt. Darüber hinaus wurden Entsorgungsmöglichkeiten (Verwertung und Beseitigung) für die Aushubböden aufgezeigt. Die nachfolgenden Ausführungen und Ergebnisse sind dem Gutachten entnommen und zusammengefasst:¹

Im nördlichen Teil der Untersuchungsfläche liegt das Gelände eines Gartencenters. Das Gartencentergebäude liegt im westlichen Bereich des Grundstücks, der zentrale Bereich wird von Boden- und Topfpflanzen eingenommen. Im östlichen Grundstücksteil sind zwei große Bodenmieten angeschüttet, die augenscheinlich aus umgelagerten ortstypischen Böden (vornehmlich Felsbruchmaterial) bestehen. Östlich des Gartencentergrundstücks befindet sich ein kleines RÜB (ca. 10 m x 10 m). Südlich des Gartencenters und östlich der Ortslage Junkernbusch schließt eine baumbestandene Fläche an, die früher vom Gartencenter als „Plantage“ genutzt wurde. Ihnen schließt sich dann Grünlandfläche an. An der südöstlichen Grenze des Untersuchungsgebietes befindet sich die Ortslage Kammerforster Höhe mit drei Wohngrundstücken, die von der B 237 erschlossen sind.

Die ursprüngliche Topografie war durch zwei Siefenstrukturen gekennzeichnet, die durch einen flächenhaften Bodenauftrag teils verfüllt worden sind.

Bei der baugrundtechnischen Beurteilung wurden folgende Annahmen/Voraussetzungen berücksichtigt:

- Die Topografie in der Ortslage Junkernbusch wird auch zukünftig im Wesentlichen unverändert bleiben
- Auf der Fläche des Gartencenters wird die Topografie im westlichen Bereich unverändert bleiben, im östlichen Bereich werden die vorhandenen Bodenmieten eingeebnet werden.
- Für den weiteren, größten Teil der Untersuchungsfläche wird im Zuge der Baureifmachung für ausreichend große und ebene Gewerbegrundstücke ein flächenhafter Erdbau vorgenommen. Dabei wird in der Regel bergseitig abgetragenes Bodenmaterial talwärts wieder aufgebracht. Bei der Baugrunduntersuchung werden die Wiedereinbaufähigkeit von potentiellen Aushubböden sowie das Herstellen von Dämmen schwerpunktmäßig geprüft. Ergänzend zu der baugrundtechnischen Beurteilung werden Entsorgungsmöglichkeiten (Verwertung und Beseitigung) der Aushubböden aufgezeigt.

¹Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Baugrundtechnisches Gutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch / Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth, November 2015

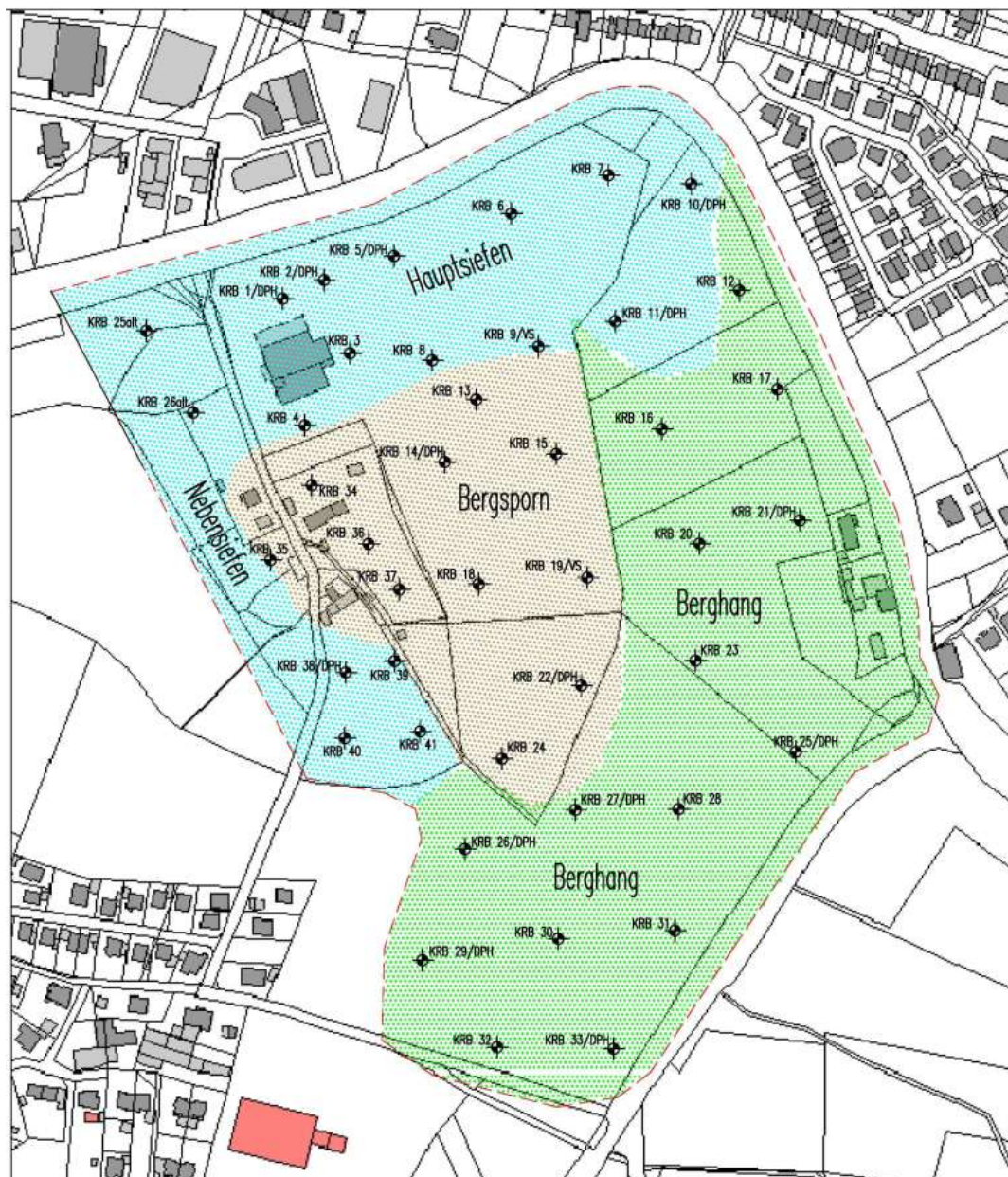
Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 41 Kleinrammbohrungen bis in eine maximale Teufe von 6,50 m unter Geländeoberkante (GOK) sowie insgesamt 15 Schwere Rammsondierungen bis max. 6,70 m unter GOK durchgeführt. Die durchgeführten Sondierungen geben sowohl Aufschluss über den Aufbau des Untergrundes als auch über die Konsistenzen und die Lagerungsdichten der angetroffenen Bodenschichten. (vgl. Abb. 4)

Aufgrund der Bohrergergebnisse lässt sich der Untersuchungsbereich in zwei Teilbereiche gliedern.

Teilbereich 1: verfüllter Hauptsiefen im nördlichen Untersuchungsgebiet

Teilbereich 2: umfasst den südlichen Untersuchungsbereich, also den größten Teil des Nebensiefens, den Kernbereich des Hauptsiefens, den Bergsporn sowie den Berghang

Abbildung 4 Lageplan topographische Verhältnisse mit Lage der Bohransatzpunkte



Quelle: Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG, Baugrundtechnisches Gutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen Junkernbusch, November 2015

Die allgemein baugrundrelevanten Verhältnisse werden für die einzelnen Teilbereiche wie folgt beurteilt:

Teilbereich 1 (Hauptsiefen):

Hierbei handelt es sich um den verfüllten Hauptsiefen. Hier wurde ein bis zu 5 m mächtiger Auffüllungshorizont angetroffen. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes besteht eine bis zu ca. 3 m hohe Bodenmiete.

Die Tragfähigkeit des Auffüllungshorizontes schwankt von gering bis sehr gut tragfähig. Bei der Bodenmiete handelt es sich augenscheinlich um unverdichtetes aufgeschüttetes, felsiges Bodenmaterial. Wenn das felsige Bodenmaterial aufgenommen und ordnungsgemäß verdichtet wieder eingebaut wird, stellt es einen guten Baugrund dar.

Zusammenfassend wird gutachterlich festgestellt, dass für den westlichen Bereich der Teilfläche 1 für nicht unterkellerte Gewerbebauten zusätzliche Maßnahmen zur Schaffung einer tragfähigen Gründung erforderlich werden. Unter der Voraussetzung, dass die Bodenmiete aufgenommen und bei sorgfältiger Verdichtung wieder eingebaut wird, ist in dem östlichen Bereich der Teilfläche 1 von guten Baugrundbedingungen auszugehen.

Teilbereich 2 (Nebensiefen, den Kernbereich des Hauptsiefens, Bergsporn, Berghang):

Mit Ausnahme der Ortslage Junkernbusch, wo gute Baugrundbedingungen vorliegen (tragfähiger Untergrund bereits zwischen 0,6 m und 1,2 m unter GOK) ist für die Errichtung des Gewerbegebietes in den übrigen Bereichen der Teilfläche 2 mit flächenhaftem Erdbau zu rechnen. Daher ist hier eine abschließende Beurteilung der allgemeinen Baugrundbedingungen erst möglich, nachdem die Einebnungsflächen erstellt worden sind. Zusammenfassend lässt sich aber festhalten, dass bei sorgfältiger Bauausführung zur Errichtung von Einebnungsflächen (Auftrags- und Abtragsbereiche) Baugrundbedingungen geschaffen werden können, die eine herkömmliche Flachgründung von Gewerbebauten mittels Einzel-, Streifen- oder Flächenfundamenten zulassen.

Hinsichtlich der Anforderungen nach DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist festzustellen, dass die Art der Wassereinwirkung mit Dränung auf den erstellten Einebnungsflächen „Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser“ ist, ohne Dränung wirkt das Wasser als „aufstauendes Sickerwasser“. Bei erdberührten Bauteilen mit Einbindetiefen von > 3 m wirkt das Wasser als „drückendes Wasser von außen“.

Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone und gehört zu keiner Untergrundklasse, so dass der Grad der Erdbebengefährdung so gering einzuschätzen ist, dass die DIN EN 1998-1/NA (Fassung 2011-01) „Erdbebenzonenkarte“ hier nicht angewendet werden muss.

Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Hinweise zur Durchführung des flächenhaften Erdbaus zu berücksichtigen:

- Der flächenhafte Erdbau sollte unter bodengutachterlicher Begleitung erfolgen
- Die Arbeiten zur **Herstellung der Dammaufstandsbasis** sind bei guten Witterungsbedingungen vorzunehmen. Der Mutterboden (Mächtigkeit im Durchschnitt ca. 0,25 m) ist im gesamten Auftragsbereich zu entfernen. Der Hanglehm muss entweder konditioniert oder bis zum Erreichen des Verwitterungsschuttes ausgetauscht werden. Um ein Abrutschen des Dammkörpers auf dem Untergrund zu verhindern, muss der

Untergrund in Stufen angelegt werden. Dabei sollten die Stufen mind. 0,6 m hoch und eine leichte Außenneigung (6 %) zum besseren Wasserabfluss haben. Das freigelegte Planum sollte durch Entwässerungsrinnen, die in Richtung Haupt- oder Nebensiefen entwässern, trocken gehalten werden.

- Zur ordnungsgemäßen **Herstellung des Dammkörpers** ist eine Verdichtung im Dammkörper durch Lagenschüttung erforderlich, wobei der Boden lagenweise eingebaut und verdichtet wird. Für den Einbau der Böden wird der Einsatz einer schweren Polygonwalze empfohlen, womit Schütthöhen von 0,5 m bis 0,6 m realisiert werden können. Die Böden sind in fünf Übergängen über Kreuz zu verdichten, Dämme werden von Außen zur Mitte hin verdichtet. Der Böschungsbereich ist besonders zu verdichten. Die Verdichtungsanforderungen auf jeder Einbaulage mit mindestens $E_{V2} > 45 \text{ MN/m}^2$ und $E_{V2}/E_{V2} < 3$ sind einzuhalten. Bindige Böden sind grundsätzlich nicht oder nur konditioniert einzubauen. Angelieferte Böden müssen die Güte aufweisen, die den geeigneten Aushubböden vor Ort entsprechen. Hierbei sollten Böden aus Grundgebirgsaufschlüssen verwendet werden. Die Grenzwerte nach LAGA sind einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erdbauarbeiten bei Niederschlägen relativ kurzfristig eingestellt werden müssen. Aufgrund der Witterungsverhältnisse in Hückeswagen kann daher der Zeitraum von November bis Mai kaum für Erdbauarbeiten dieser Größenordnung genutzt werden.
- **Damböschungen und Einschnittböschungen** werden mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 (ca. 35°) herzustellen sein und sind unmittelbar nach Fertigstellung mit einer schnell wachsenden Einsaat zu begrünen. Eine Sicherung der Böschungen wird erforderlich, sofern der Böschungswinkel im Bauendzustand $> 35^\circ$ beträgt.
- Zur **Entwässerung der Böschung und der Dammfläche** sind die Schüttlagen der witterungsempfindlichen Schichten mit einem Quergefälle von mindestens 6 % anzulegen und jede Lage unmittelbar nach dem Schütten zu verdichten. Sollten während der Arbeiten Niederschläge abgehen, ist die verdichtete Fläche mit einer Glattwalze zu bearbeiten. Bei ungünstiger Witterung sind die Arbeiten einzustellen. Schichtwasseraustritte und Sickerwasser müssen vor dem Überschütten dauerhaft gedränt und ab geleitet werden um mögliche Erosionen im Dammkörper zu vermeiden. Bergseitiges Oberflächenwasser ist am Böschungsfuß des Einschnitts in Gräben, nötigenfalls mit dichter Sohle, abzuleiten. Um Wasseraustritte an der talseitigen Böschung des Dammkörpers zu verhindern, ist die Versickerung von Oberflächenwasser in den Dammkörper mit Neigungen von 6 – 10% abzuwenden. Anfallendes Niederschlagswasser ist durch hangparallele Rinnen oder Gräben, nötigenfalls mit dichter Sohle, fachgerecht zu sammeln und abzuleiten.

2.6.1 Verwertung der Böden aus umwelthygienischer Sicht

Aus gutachtlicher Sicht ist ein Wiedereinbau des Aushubmaterials sowie des gewachsenen Bodenmaterials unbedenklich, da mindestens die Z2-Werte nach LAGA eingehalten werden. Vor Einbau sollte die Zulässigkeit mit der zuständigen Behörde aber abgestimmt werden.

Im Bereich des Nebensiefens wurde eine Bodenprobe (BMP 5) entnommen, die einen geringen ph-Wert aufweist und dadurch unterhalb des Z2-Grenzwertes keiner Einbauklasse zuzuordnen ist. Dieses Bodenmaterial gilt als nicht einbaufähig und muss entsorgt werden. Sollte bei einer erneuten Untersuchung ein etwas höherer ph-Wert ermittelt werden, kann das Bodenmaterial ggf. wieder eingebaut werden.

Das aufgefüllte und das gewachsene Bodenmaterial aus dem Bereich, wo flächenhafter Erdbau vorgesehen ist, halten den DK0-Grenzwert ein, so dass eine Beseitigung auf einer DK0-Deponie möglich ist. Das Material der oben beschriebenen Bodenprobe BMP 5 aus dem Nebensiefen ist aufgrund der Unterschreitung des pH-Wertes der Deponieklasse III zuzuordnen und ist – sofern bei einer weiteren Untersuchung kein günstigerer Wert ermittelt wird – auf einer DIII-Deponie zu entsorgen.

Der Gutachter weist darauf hin, dass der in den Sondierungen festgestellte Ausbau des Untergrundes auf den gesamten Untersuchungsbereich extrapoliert wurde und daher nicht mit dem tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen muss. Sollte während der Tiefbauarbeiten eine andere als die gutachtlich ermittelte Untergrundsituation angetroffen werden, ist der Gutachter unverzüglich zu benachrichtigen und weitere Empfehlungen sind einzuholen.

2.7 Hydrogeologie

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich einzelne, kleinere Oberflächengewässer. Hier handelt es sich um private Teichanlagen im Bereich der Ortslage Junkernbusch. Ausgehend von diesen Teichen verläuft ein Siefen nach Norden, der parallel entlang der B 237 nach Westen in ein Feuchtgebiet mündet (Junkernbusch Bach).

Zu dem Bebauungsplan wurden durch das Geologische Büro Slach GmbH & Co.KG je ein hydrogeologisches Bodengutachten für den Bereich mit geplanter baulicher Entwicklung (Gewerbe, Allgemeines Wohngebiet) sowie für die weitläufigen Grünflächen im westlichen Abschnitt des Bebauungsplangebiets (sogn. „Dohrmannfläche“) erstellt. Gutachtlich sollte festgestellt werden, ob Niederschlagsabflüsse im Untergrund versickert werden können oder nicht. Dabei muss berücksichtigt werden, dass zur Schaffung von ausreichend großen und ebenen Gewerbegrundstücken ein umfangreicher flächenhafter Erdbau vorgenommen wird, wodurch sich die Topografie und auch die Bodenschichtung grundlegend verändern werden. Daher können hier Aussagen für die geplanten Bauflächen zur möglichen Versickerung von Niederschlagsabflüssen nur eingeschränkt getroffen werden. Die folgenden Ergebnisse sind aus dem Gutachten zusammenfassend entnommen.²

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich des Ebbe-Großsattels innerhalb des paläozoischen Grundgebirges.

Der tiefere Untergrund besteht aus Sedimentgestein des Mitteldevons. Entlang eines schmalen Streifens parallel zum Verlauf der B 237 besteht der Untergrund aus Tonstein, untergeordnet Sand- und Schluffsteine. Im übrigen Bereich des Untersuchungsgebietes sind die tonig, schluffigen Sandsteine der Mühlenberg Schichten verbreitet, bereichsweise sind Schluff- und Tonsteine zwischengelagert. Die Schichten des Grundgebirges werden in den Tallagen von quartären Siefen- bzw. Bachablagerungen überlagert. In den ansteigenden Bereichen des Talhanges fehlen die Siefen- bzw. Bachablagerungen. Das Grundgebirge wird hier erst von kiesig-schluffigen Verwitterungsprodukten und von Hanglehm überlagert.

Im Plangebiet werden zwei Grundwasserstockwerke unterschieden. Das obere Stockwerk wird durch quartäre Flussablagerungen gebildet, das zweite Grundwasserstockwerk ist innerhalb des zerklüfteten Festgesteins ausgebildet. Bei normalen Grundwasserverhältnissen ist die

² Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Hydrogeologisches Gutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch / Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth, November 2015.

Grundwasserfließrichtung im oberen Grundwasserstockwerk nach Norden bzw. Nordwesten gerichtet. Im Nördlichen Teil des Plangebietes ist von einer nach Westen gerichteten Strömungsrichtung aus zu gehen

Im Rahmen der Rammkernsondierungen durch das Geologische Büro Slach GmbH & Co.KG wurden an drei Sondierungen im Bereich des verfüllten Hauptsiefens im nordwestlichen Plangebiet, freies Untergrundwasser angetroffen. Die Grundwasserstände lagen dabei von 2,75 m bis 4,12 m unter Geländeoberkante (GOK). Die im Nebensiefen, auf dem Bergsporn sowie am Berghang angesetzten Sondierungen waren grundwasserfrei.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie einer festgesetzten Wasserschutzzone.

Mit den Rammkernsondierungen wurde die hydraulische Leitfähigkeit (k_f -Werte) der jeweiligen Untergrundbereiche bestimmt. Es wurden im Untersuchungsbereich große Unterschiede in der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes festgestellt. Die gutachtlichen Ermittlungen kommen für die geplanten Bauflächen (östlicher Bereich des Bebauungsplangebietes) zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen:

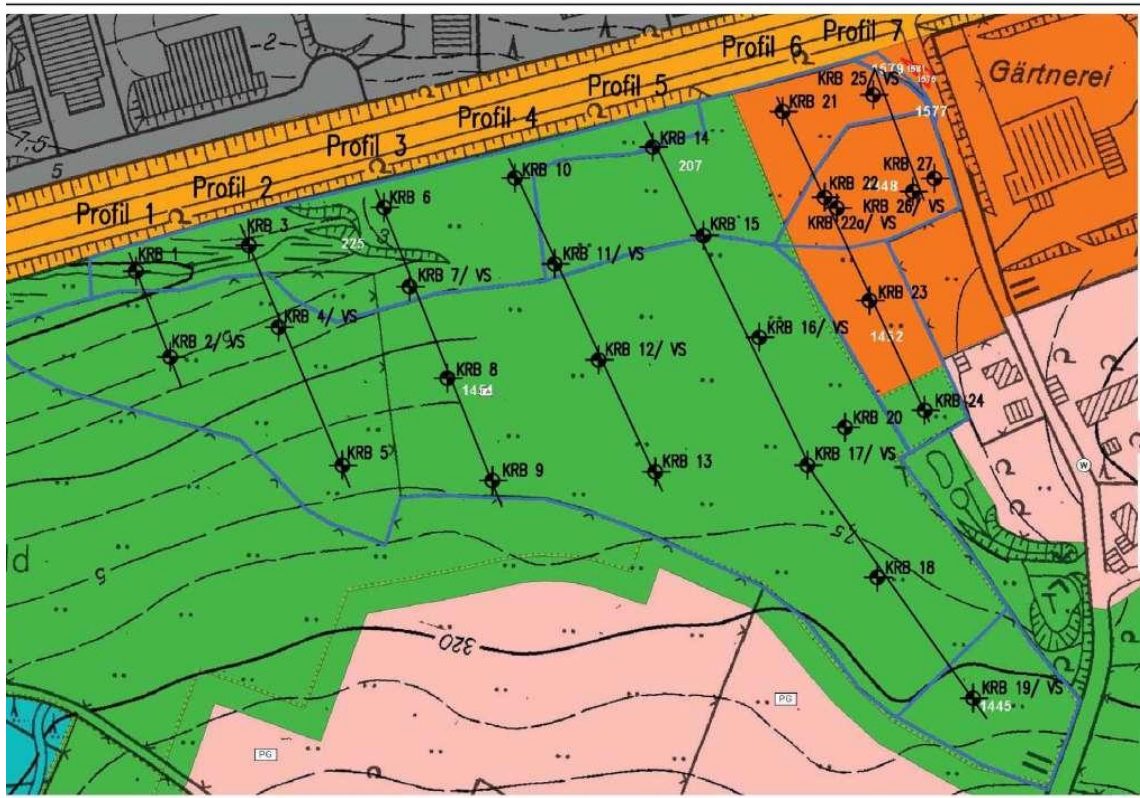
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird zukünftig nur in den Bereichen möglich sein, wo kein flächenhafter Erdbau stattfinden wird. Das sind voraussichtlich die Bereiche der Haupt- und Nebensiefen.
- Im Hauptsiefen erscheint ggf. die Anlage eines Rückhaltebeckens sinnvoll, wobei die Beckensohle oberhalb des Grundwasserspiegels liegen muss. Um die Grundwasserhöhe genau bestimmen zu können, werden für die Errichtung eines Rückhaltebeckens weitere Untersuchungen (Grundwassermessstellen) erforderlich. Unabhängig von den Ergebnissen aus der Schadstoffanalyse aus dem umwelthygienischen Gutachten wird empfohlen, bei Erstellung eines Erdbeckens eine stark abdeckende Bodenschicht (Tonschicht) herzustellen.
- Für die im Nebensiefen liegende Ortslage Junkernbusch ist eine dezentrale Versickerung im Zuge der Errichtung von Wohnbebauung denkbar.
- Auf der Grünfläche südlich der Ortslage Junkernbusch ist die Anlage eines Versickerungsbeckens denkbar, dass jedoch aufgrund der räumlichen Verhältnisse und der Nähe zur Bestandsbebauung in seiner Größe begrenzt ist. Im Zuge der Umsetzung sind hier weitere Untersuchungen erforderlich, als Variante wird die Anlage eines Rückhaltebeckens oder eine Kombination aus Versickerungs- und Rückhaltebecken vorgeschlagen.
- Die Bereiche Bergsporn und Berghang werden für eine Versickerung von Niederschlägen, die auf bebauten Flächen anfallen, nicht geeignet sein. Mit behördlicher Genehmigung kann eine Versickerung der Niederschlagswasser von Zuwegungen flächig über die Tragschicht des ungebundenen Oberbaus erfolgen.

Die weitläufigen Grünflächen im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets wurden durch das geologische Büro Slach GmbH & Co.KG hinsichtlich seiner hydrogeologischen Eigenschaften gesondert untersucht. Die nachfolgenden Ergebnisse sind aus dem vorliegenden Gutachten entnommen und zusammenfassend dargestellt (vgl.³).

³ Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: „Hydrogeologisches Bodengutachten zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen Junkernbusch“, Wipperfürth, April 2015

Die Untersuchungsfläche ist der westliche Bereich des Bebauungsplangebietes und stellt mit Ausnahme einer kleinen, weniger als 50 m² großen Asphaltfläche eine Grünlandfläche dar.

Abbildung 5 Lageplan Untersuchungsgebiet „Dohrmann-Fläche“



Quelle: Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG, Hydrogeologisches Gutachten zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen Junkernbusch, April 2015

Die ursprüngliche Topografie im Bereich der Untersuchungsfläche war durch zwei siefenartige Strukturen gekennzeichnet, die durch einen flächenhaften Bodenauftrag größtenteils verfüllt wurden. Der Hauptsiefen verlief im nördlichen Untersuchungsbereich mit nach Westen gerichteter Abflussrichtung. Der nordwestliche Teil der Untersuchungsfläche ist nicht von Aufschüttungen betroffen, so dass hier die rinnenförmige Struktur noch erhalten geblieben ist. Die Geländeoberkante in der Siefenachse liegt etwa 7 m höher als der weiter östlich gelegene, aufgefüllte Bereich. Der zweite Siefen (Nebensiefen) verlief im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes mit nach Norden ausgerichteter Abflussrichtung. Die Quelle des Nebensiefens liegt im südöstlichen Bereich der Untersuchungsfläche und ist noch erkennbar. Der Nebensiefen mündete im Norden in den Hauptsiefen, beide Siefen wurden im Zuge der Bodenauffüllungen verrohrt. Das Gelände südlich des Haupt- bzw. westlich des Nebensiefens steigt in südliche Richtung an und erscheint als gewachsener Berghang. In diesem Bereich sollen aber auch Bodenaufträge vorgenommen worden sein.

Im Untersuchungsbereich „Dohrmann-Fläche“ wurden an 27 Standorten insgesamt 28 Kleinrammbohrungen vorgenommen (vgl. Abb. 5). In den Bohrlöchern von 11 Kleinrammbohrungen wurde je ein Versickerungsversuch vorgenommen. Freies Untergrundwasser wurde nur an drei der 27 Standorten angetroffen. Die Standorte liegen im verfüllten und nicht verfüllten Hauptsiefen und haben einen Grundwasserabstand von 0,55 m bis

zu 4,60 m zur Geländeoberkante (GOK). Die Grundwasserstände zeigen für den Nebensiefen eine nach Norden gerichtete Strömungsrichtung, die Fließrichtung im Hauptsiefen geht nach Westen.

Die Untersuchungen der hydraulischen Leitfähigkeit des Untergrundes zeigen, dass die Untergrundbedingungen zur Versickerung von Niederschlagswasser in den topografischen ungünstigen Bereichen (am Berghang) gut und im topografisch günstigen Siefenbereich (im Haupt- und Nebensiefen) eher schlecht sind. Daher werden aus gutachtlicher Sicht folgende Empfehlungen zur Umsetzung der Planung gegeben:

- Für die Anlage von Versickerungsbecken eignet sich am ehesten der südöstliche Teil der Untersuchungsfläche. Versickerungsbecken in deutlicher Hanglage dürfen nur sehr schmal ausgebildet werden, wobei die Längsachsen der Versickerungsbecken senkrecht zur Neigung des Berghanges anzulegen sind.
- Von der Errichtung eines Versickerungsbeckens im Siefenbereich wird abgeraten.
- Im Siefenbereich könnte aufgrund der günstigen Topografie die Anlage eines Rückhaltebeckens sinnvoll sein. Die Beckensohle muss dabei oberhalb des Grundwasserspiegels liegen. Hierzu sind bei Umsetzung genauere Untersuchungen erforderlich. Wenn das Regenrückhaltebecken als Erdbecken ausgebildet werden sollte, ist es mit einer stark abdichtenden Bodenschicht (Tonschicht) auszukleiden.

2.8 Altlasten

Für das Plangebiet wurden je eine Gefährdungsabschätzung für den östlichen Bereich, der für die Entwicklung von Gewerbegebieten und Wohnen vorgesehen ist und für die westliche, sogenannte Dohrmann-Fläche, durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen durch das Geologische Büro Slach GmbH & Co.KG werden aus den vorliegenden Gutachten⁴ ⁵wie folgt zusammenfassend wiedergegeben:

Für den östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes mit den geplanten Gewerbeflächen beschränken sich die Untersuchungen auf den Hauptsiefen, da nur hier eine lateral wie vertikal ausgedehnte Altablagerung (Auffüllungskörper) vorhanden ist und mit dem Gartencenter eine Vornutzung existiert, in deren Zuge es zu einer nutzungsbedingten Kontamination des Untergrundes gekommen sein könnte (vgl. Fußnote Ziffer 4).

Für den westlichen Bereich (Dohrmann-Fläche) wurden zur Abschätzung des Schadstoffgehaltes der oberflächennah anstehenden Bodenschichten insgesamt 8 Mischproben auf ihren Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (KW C10-C22 und C10-C40) sowie an Schwermetallen, sowohl im Feststoff als auch zur Abschätzung der Mobilisierbarkeit im Eluat, untersucht.

Die im Zuge der hydrogeologischen und Baugrunduntersuchungen vorgenommenen Rammkernsondierungen im Plangebiet bzw. das dem dabei entnommenen Bodenmaterial wurde auch einer chemischen Analytik unterzogen. Zur Bewertung möglicher Gefahren für das

⁴ Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: „Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch“, Wipperfurth, Nov./Dez. 2015

⁵ Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: „Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen-Junkernbusch“, Wipperfurth, Mai 2015

Grundwasser wurde nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) auch eine Sickerwasserprognose erstellt.

Die Gefährdungsabschätzung für beide Bereiche wird auf den relevanten Wirkungspfad Boden – Grundwasser beschränkt, da die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze aufgrund der zukünftigen Erschließungsmaßnahmen nicht zum Tragen kommen werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass von den ermittelten (Schwer-)metallgehalten auf Grund der sehr geringen Schadstofffreisetzung keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht.

Für den Schadstoff PAK liegen im östlichen Untersuchungsbereich keine Prüfwertüberschreitungen im Eluat vor, so dass eine Verunreinigung des Grundwassers durch PAK nicht zu besorgen ist. Allerdings wird gutachtlich für die Zukunft eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch PAK innerhalb des verfüllten Siefens nicht ausgeschlossen. Dies wird durch die nicht vorhandene oder nur sehr gering mächtige lehmige Schutzschicht im Zusammenspiel mit dem hohen Grundwasserstand und der dadurch erhöhten Schadstoffmobilität begründet. Des Weiteren wurde im verfüllten Hauptsiefen, der auf der westlichen Untersuchungsfläche liegt (Dohrmann-Fläche) im Mai 2015 eine geringfügige Verunreinigung durch PAK nachgewiesen. Der untere Maßnahmenschwellenwert des LAWA (0,4 µg/l) wurde hier aber unterschritten. Obwohl hier nur geringe PAK-Gehalte im Feststoff innerhalb der Auffüllung festgestellt wurden und eine überwiegend geringe Schadstofffreisetzung nachgewiesen wurde, ist eine Gefährdung des Grundwassers durch PAK innerhalb des im verfüllten Siefen dokumentierten Bachschotters nicht auszuschließen.

Daher wird gutachtlich die Installation einer Grundwassermessstelle zur Ermittlung der PAK-Gehalte im Grundwasser empfohlen.

Ein zusätzlicher Eintrag von Niederschlagswasser über Versickerungseinrichtungen in die aufgefüllten Böden wird nicht empfohlen, da es hierdurch zu einer verstärkten Verlagerung von Schadstoffen (insbesondere PAK) in tiefere Bodenschichten und somit in das Grundwasser kommen wird.

Aus gutachtlicher Sicht sind die aufgefüllten Flächen, sowohl am unteren Berghang als auch im Bereich der verfüllten Siefen, nicht für eine flächenhafte Versickerung (z. B. Muldenversickerung) geeignet.

Eine Flächenversickerung kann aus umwelthygienischer Sicht nur in Bereichen mit ausschließlich natürlichen Böden erfolgen. Die Art der Versickerungseinrichtung ist in diesen Bereichen nach ihrem jeweiligen Grad der Durchlässigkeit abhängig.

Punktuell ist in nicht erkundeten Bereichen das Auftreten von weiteren belasteten Böden nicht ausgeschlossen, so dass auch unter umwelthygienischen/abfallrechtlichen Gesichtspunkten eine geotechnische Begleitung von Ausschachtungsarbeiten angezeigt ist.⁶

⁶ ebenda

2.9 Biotope und Arten

Die Biotope und Arten sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan detailliert ermittelt und aufgeführt. Im westlichen Plangebiet und im räumlich funktionalen Umfeld sind Biototypen mit besonderer Schutzwürdigkeit vorhanden. Hier handelt es sich um folgende Vorrangflächen:

- § 62 - § 30 Biotope GB-4809-138
- Biotopkataster BK-4809-047 „Bachtäler bei Winterhagen und an der B 237“
- Biotopverbund VB-K-4809-002 „Dörpetal nordwestlich Hückeswagen“
- Biotopverbund VB-K-4810-012 „Wipper- Wuppertal mit Seitentälern“

2.9.1 Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG sowie der Vorgaben von FFH- und Vogelschutz-Richtlinie eintreten bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen. Die Vorprüfung (Stufe I) der Artenschutzprüfung⁷ stellt fest, dass im eingriffsrelevanten Plangebiet keine europäisch geschützten Arten bekannt oder zu erwarten sind. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Säugetiere (Fledermäuse)

Im Plangebiet wurden keine Nachweise von Fledermäusen gefunden, gleichwohl ist eine Betroffenheit von Fledermäusen beim Abbruch von Gebäuden nicht auszuschließen. Die Gebäude im Plangebiet weisen als Fledermausquartiere geeignete Strukturen auf, wie z. B. Spaltenquartiere für Zwergfledermäuse.

Da derzeit kein Abbruch bestehender Gebäude geplant ist, erfolgt auch keine explizite Untersuchung der Bestandsgebäude.

Hinweise auf Fledermausquartiere in den Gehölzen des Plangebietes ergaben sich nicht, dennoch können Zwergfledermäuse als Nahrungsgäste im Plangebiet auftreten. Eine Beeinträchtigung von essentiellen Nahrungshabitaten ist aber nicht erkennbar.

Vögel

Im Plangebiet wurden die häufigen und relativ störungsunempfindlichen Vogelarten, wie z.B. Amsel, Buchfink, Rotkehlchen etc. nachgewiesen. Bruten in den Gehölzen können daher nicht ausgeschlossen werden. Ebenfalls können Bruten von nicht planungsrelevanten Gebäudebrütern, wie z. B. Hausrotschwanz im Bereich der bestehenden Gebäude nicht ausgeschlossen werden.

Hinweise auf Bruten von planungsrelevanten Vogelarten in den Gehölzen des Plangebietes und des angrenzenden Umfeldes ergaben sich nicht.

Jagende Greifvögel oder Eulen sind im Plangebiet und dessen näheren Umfeld nicht auszuschließen, da hier auch die Arten Turmfalke, Rotmilan und Mäusebussard nachgewiesen wurden. Ein mögliches Brutvorkommen des Neuntöters wird im Weiteren noch überprüft.

Im Bereich des heutigen Gartencenters besteht Brutverdacht der Goldammer, die in NRW auf der Vorwarnliste geführt wird. Eine Gefährdung der lokalen Population durch Verlust des

⁷ Planungsgruppe Grüner Winkel: Gewerbegebiet West III – Stadt Hückeswagen, Artenschutzprüfung Stufe I, Vorprüfung, Nümbrecht, Juli 2016

Brutplatzes bei Umsetzung des Vorhabens ist aber bei Berücksichtigung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Amphibien

Planungsrelevante Arten wie z.B. Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammmolch oder Kreuzkröte sind im Untersuchungsbereich aufgrund fehlender artspezifischer Habitats nicht zu erwarten. Für andere, nicht planungsrelevanten Arten geeignete Laichgewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Reptilien

Ein Vorkommen der planungsrelevanten Zauneidechse ist im Plangebiet aufgrund fehlender artspezifischer Habitats nicht zu erwarten.

Hinweise zu Vermeidungs- und /oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

Fledermäuse: Um vorsorglich etwaige Tötungen von Fledermäusen (insb. Zwergfledermaus) in potenziellen Sommer- oder Zwischenquartieren aber auch Winterquartieren zu vermeiden, sind vor Beginn der Bauarbeiten ein bis zwei Ein/Ausflugskontrollen für Fledermäuse durchzuführen, damit sichergestellt werden kann, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen identifiziert und geschützt werden können. Diese Kontrollen haben kurzfristig vor Beginn der Vorhabenumsetzung zu erfolgen.

Vögel: Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Daher dürfen notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar. Vor Abbruch/Umbau bestehender Gebäude ist eine erneute Kontrolle hinsichtlich möglicher Gebäudebrüter notwendig.

Unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenverbot, Gebäudekontrolle) ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht ausgelöst werden.⁸

2.10 Verkehrssituation / Prognose

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die B 237 bzw. ist auch an diese Hauptverkehrsstraße angebunden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, worin die Grundlagen der Verkehrserschließung für diesen Bereich entwickelt und abgestimmt werden. In diesem Verkehrsgutachten wird die geplante Umsetzung der B 237n, die sich derzeit im Planfeststellungsverfahren befindet, und die geplante Wohngebietserweiterung der Ortslage Heidt berücksichtigt werden. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren erarbeitet und die Ergebnisse im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

2.11 Lärmimmissionen

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, wird im Rahmen der Bauleitplanung für den BP Nr. 76 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Sicherstellung

⁸ Planungsgruppe Grüner Winkel: Gewerbegebiet West III – Stadt Hückeswagen, Artenschutzprüfung Stufe I, Vorprüfung, Nümbrecht, Juli 2016

des vorbeugenden Immissionsschutzes des gesamten Bebauungsplangebiets bedingt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der geplanten Gewerbeflächen in Zukunft unter Berücksichtigung der Vorbelastung bestehender Gewerbeflächen keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten dürfen. Die in der TA-Lärm festgeschriebenen Richtwerte müssen eingehalten werden. Des Weiteren sind die vorhandenen und zu erwartenden Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr in der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Die Ergebnisse und erforderlichen Maßnahmen werden in Kap. 5.6 der Begründung dargestellt.

2.12 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt.

2.13 Eigentumsverhältnisse

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 sind private und städtische Flächen betroffen.

3 Natur und Landschaft

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a (3) Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Der naturschutzrechtlich relevante Eingriff durch die Bauleitplanung wird in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan erfasst und bewertet. Darin werden außerdem geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangeltungsbereich beschrieben, die im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt bzw. zugeordnet werden. (vgl. Kapitel 6)

4 Auswirkungen und Kosten der Planung

4.1 Auswirkungen

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung und des Bauvorhabens auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 76 dargestellt. Dieser ist eigenständiger Teil B der Begründung.

4.2 Kosten

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch die Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft (HEG) der Schloss-Stadt Hückeswagen.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Die Ortslagen Junkernbusch, Kammerforster Höhe und eine Teilbebauung von Heidt werden entsprechend dem Bestand und Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dabei berücksichtigt die Festsetzung der Baugebiete mögliche geringfügige Ergänzungen und Arrondierungen der bestehenden Ortslagen. Entsprechend der Zuordnung zu den bestehenden Ortslagen werden die Allgemeinen Wohngebiete als WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig ist. Dieser Ausschluss begründet sich damit, dass in den Wohngebieten nicht zusätzliche Verkehre induziert werden, die ein Tankstellenstandort üblicherweise auslösen würde. Dies ist hier durch die Nähe zu dem geplanten Gewerbegebiet besonders zu berücksichtigen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (Ortslage Heidt) ist außerdem die Nutzungsart Nr. 4 Gartenbaubetriebe des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Dies begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, hier vorwiegend Wohngebäude in Ergänzung der bestehenden Ortslage Heidt zu errichten und somit die vorhandene städtebauliche Struktur folgerichtig fortzuführen. Die Anlage von Gartenbaubetrieben ist zudem an anderen Standorten, u. a. in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 zulässig.

5.2 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

Für den größten Teil des östlichen Plangebiets wird ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht der städtischen Zielsetzung, hier eine der - gemäß des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2004 - letzten Bauflächenreserven für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Ziel der Schloss-Stadt Hückeswagen ist es, insbesondere für die lokal ansässigen Gewerbebetriebe geeignete Flächen bereitzustellen, um diesen Betrieben die Möglichkeiten zur Sicherung und Erweiterung ihrer Standorte anzubieten. Entsprechend dieser Zielsetzung und entsprechend der Anforderungen an den Immissionsschutz wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt, das in seiner Nutzung hinsichtlich der

- Art der zulässigen Betriebe
- des Emissionsverhaltens der Betriebe und
- unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

gegliedert und eingeschränkt wird.

5.2.1 Nicht zulässige Nutzungen

Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes (GE 1.1 bis GE 1.6, GE 2.1 und GE 2.2) sind folgende allgemein zulässige Nutzungsarten nicht zulässig:

- Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher. Ausnahmsweise sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB – abweichend von der vorstehenden Regelung – zulässig nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen.

- Abweichend von vorstehender Festsetzung sind innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen GE 1.1 und GE 1.2a Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für **nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes** Kernsortiment entsprechend der sog. Sortimentsliste (vgl. Ziff. 11) zulässig.

Dies begründet sich darin, dass ein Flächenverbrauch im Plangebiet für Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort zulässig sind, vermieden wird. Das entspricht der Zielsetzung, die knappen Gewerbeflächen der Schloss-Stadt Hückeswagen einer entsprechenden Ausnutzung zuzuführen und vorrangig dem klassischen Gewerbe (produzierende und verarbeitende Betriebe, Handwerksbetriebe) mit einer in der Regel auch höheren Arbeitsplatzdichte vorzuhalten. Üblicherweise geht auch gerade von Einzelhandelsbetrieben ein Ansiedlungsdruck aus, der im Hinblick auf die damit verbundene Wertschöpfung geeignet ist, klassische verarbeitende und produzierende Gewerbebetriebe zu verdrängen. Der Ausschluss von Sexshops, Bordellen und bordellartigen Betrieben begründet sich außerdem mit den aus städtebaulicher Sicht zu befürchtenden „Grading-down-Effekten“.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Annexhandel), trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Gewerbebetriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Die Einzelhandelsbetriebe müssen im Verhältnis zum Produktionsbetrieb und Handwerksbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein. Diese geforderte Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug des Einzelhandelsbetriebs zum Produktions- bzw. Handwerksbetrieb voraus.

Des Weiteren sollen in den Gewerbegebietsteilflächen GE 1.1 und GE 1.2a Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der sogenannten Sortimentsliste der Schloss-Stadt Hückeswagen zulässig sein. Dies begründet sich damit, dass in der Schloss-Stadt Hückeswagen ein Bedarf an solchen Einzelhandelsangeboten besteht und hier aufgrund der Standortgegebenheiten gute Voraussetzungen für solche Betriebe gegeben sind. Dabei sollen nur solche Betriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment zulässig sein, was dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Schloss-Stadt Hückeswagen Rechnung trägt. Diese Zielsetzung entspricht auch den Empfehlungen des vom Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009, hier keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen anzusiedeln.

Der Ausschluss der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

begründet sich darin, dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“ für derartige Wohnungen keine geeigneten Standortvoraussetzungen bestehen, da ihr Flächenanspruch zu Lasten anderer, nur im Gewerbegebiet zulässiger und durch die Planung angestrebten Nutzungsarten geht. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Gewerbegebiet, insbesondere in der Ortslage Heidt, Wohnungen oder Häuser zu nutzen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, hier Flächen für das nicht wesentlich störende, produzierende und verarbeitende Gewerbe, vorzuhalten.

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen fünf Gruppen:

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit Center
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos
- Festhallen

Die Ansiedlung und Ausbreitung von Vergnügungsstätten beinhaltet zudem die Gefahr der Verdrängung der Funktion als Arbeitsstandort. Die Prägung eines Standorts ist für die Synergien zwischen Unternehmen sowie das Standortimage von herausragender Bedeutung. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte der Bereich in seiner hochwertigen Gewerbenutzung negativ in Bewegung gebracht werden und dadurch für attraktive Standortnachfrager erschwert werden. Außerdem induzieren diese Betriebe in der Regel auch ein hohes Verkehrsaufkommen, so dass auch aus diesem Grund - insbesondere wegen der benachbarten Ortslagen Heidt und Junkernbusch - sich der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet begründet.

5.2.2 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes

Nach § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit emissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst zu trennen, so dass schon deshalb keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. Im vorliegenden Planungskonzept ist der Trennungsgrundsatz dahingehend berücksichtigt, dass das geplante Gewerbegebiet zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen einer Gliederung nach zulässigen Nutzungsarten und einer eigenschaftsbezogenen Gliederung unterzogen wird.

Die Gliederung der zulässigen Nutzungsarten orientiert sich an den Empfehlungen des Abstandserlasses der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) sowie des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010). Die eigenschaftsbezogene Gliederung des Gewerbegebietes in mögliche weitere Teilflächen bezieht sich auf die zulässigen Lärmemissionen im Gewerbegebiet und wird im Kap 5.6 dargestellt.

Das nach § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet (GE 1.1 bis G 1.6) wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt in seiner Nutzung eingeschränkt:

Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII. Betriebsarten der Abstandsklasse VII

oder vergleichbare Betriebe sowie Betriebsarten der Abstandsklasse VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind oder vergleichbare Betriebe sind dann zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Die Zonen GE 2.1 und GE 2.2 werden gemäß § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass hier die in der Abstandliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig sind. Abweichend von dieser Festsetzung sind in dem gegliederten Gewerbegebiet GE 2.1 und GE 2.2 die Betriebsarten der Abstandsklasse VI bis V, die mit einem (*) gekennzeichnet sind oder vergleichbare Betriebe zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass durch besondere Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Der Abstandserlass 2007 soll dazu dienen, den am Planungsverfahren unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutz beteiligten Fachbehörden eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zu geben. Zu diesem Zweck werden in Anhang 1 (Abstandliste) die Schutzabstände bekanntgemacht. Die Abstandliste wurde auf Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV – Neufassung vom 14. März (BGBl. I. S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619, 1623) aufgestellt.

Die Einschränkung der Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan stellt sicher, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsemissionen auf den benachbarten schutzwürdigen Bauflächen, insbesondere im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung, erzeugen. Die nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebiete (Junkernbusch, Heidt und Kammerforster Höhe und Wiehagen) liegen unmittelbar zum geplanten Gewerbegebiet. Erst die Gewerbegebietsteilflächen GE 2.1 und GE 2.2 befinden sich in einem Mindestabstand von 100 m zu den nächstgelegenen Wohngebieten. Die bestehenden Wohnnutzungen sind daher mit den planerischen Festsetzungen für das Gewerbegebiet in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Die Gliederung des Gewerbegebietes in die Teilflächen GE 1.1 bis GE 1.6 sowie GE 2.1 und GE 2.2 berücksichtigt die vorliegenden Abstände zu den Wohngebieten. Die Zulässigkeit der Nutzung orientiert sich nach der Abstandliste des o.g. Abstandserlass. Ausdrücklich wird hierbei darauf verwiesen, dass sich bei den in der Liste angegebenen Abständen bei den mit Stern (*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt und auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz Reiner Wohngebiete basiert. Daher kann der Abstand gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet um eine Abstandsklasse, bei Mischgebieten sogar um zwei Abstandsklassen verringert werden.

In Kombination mit der Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente erfolgt in den jeweiligen Gewerbegebieten der Ausschluss von Betriebsarten der Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NRW, damit keine unzumutbaren Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen

auf den benachbarten Wohnbauflächen auftreten. Der Ausschluss dieser Abstandsklassen begründet sich darin, weil bei diesen Betriebsarten u. a. die Luft-, Schadstoff- und Geruchsemissionen das Abstandserfordernis begründen.

Die ausgeschlossenen Betriebsarten in den einzelnen Zonen sind dann zulässig, wenn der gutachterliche Nachweis vorliegt, dass die Betriebe und Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarten schutzwürdigen Gebiete verursachen. Dies begründet sich in der Vermeidung einer Übermaßregelung und um den örtlichen und jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen gerecht zu werden.

In Kombination mit dem Ausschluss von Betriebsarten der Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NRW erfolgt die Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente in den jeweiligen Gewerbebeteiligungen. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt, um sicherzugehen, dass die Richtwerte der TA Lärm, die in diesem Fall den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz in Städtebau“ entsprechen, an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Die Beurteilung des Gewerbelärms sowie die Ermittlung der Emissionskontingente (L_{EK}) wird unter Kapitel 5.6 näher erläutert.

5.2.3 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamer Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (sog. Seveso-II-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Mit dieser Bestimmung ist Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie⁹ in nationales Recht umgesetzt worden. Nach dieser Vorschrift haben die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, dass in der Bauleitplanung das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet.

Daher werden im Rahmen dieses Bebauungsplans zusätzlich zu der festgesetzten Gliederung nach Abstandserlass NRW und den Lärmemissionskontingenten in dem Gewerbegebiet auch alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I (Achtungsabstand bis 200 m) bis Klasse IV (Achtungsabstand bis 1500 m) des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Fassung November 2010, zuzuordnen sind. Diese Festsetzung erfolgt, da diese Betriebsbereiche nicht zwingend durch den festgesetzten Ausschluss von Betriebsarten nach der Abstandsklasse I – VII nach Abstandserlass NRW erfasst sind.

⁹ Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließende Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-III-Richtlinie) ist am 13.08.2012 in Kraft getreten und löst die vorherige Seveso-II-Richtlinie ab, die zum 01.06.2016 aufgehoben wird.

Es ist Zielsetzung der Schloss-Stadt Hückeswagen, mit der Festsetzung als Gewerbegebiet Betrieben, insbesondere solche, die bisher in Hückeswagen ihren Standort haben, eine Ansiedlungsmöglichkeit zu schaffen. Allerdings müssen nicht – besonders im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung im und in Nachbarschaft zum Plangebiet - stets und an jeder Stelle im Gewerbegebiet Vorhaben zulässig sein, die unter die 12. BImSchV fallen. Durch den Ausschluss solcher Betriebe wird die Eigenart und der Charakter des geplanten Gewerbegebietes jedoch nicht in Frage gestellt. Mit der Ausnahmeregelung, dass solche Anlagen dann zugelassen werden können, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist, wird einer Übermaßregelung im Bebauungsplan entgegengewirkt. Ob die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Festsetzung begründet sich in der planerischen Absicht der Schloss-Stadt Hückeswagen, unter Vorsorgegesichtspunkten - insbesondere im Hinblick auf Ortslagen Heidt, Junkernbusch, Kammerforster Höhe und Wiehagen - Regelungen über den Umgang mit Gefahrenstoffen im festgesetzten Gewerbegebiet bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu treffen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Werden für ein Baugebiet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, sind grundsätzlich die in § 17 Abs. 1 BauNVO angeführten Obergrenzen einzuhalten. Dies gilt auch dann, wenn eine der möglichen Festsetzungen zur Maßbestimmung im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten durch zulässige Höhen über Bezugspunkt – hier Normalhöhennull NHN - (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 werden zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) in Kombination mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl festgesetzt.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO in dem Gewerbegebiet und Wohngebiet hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO in dem Gewerbegebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da diese eine relativ hohe Ausnutzung am Standort ermöglicht und dadurch die Ausdehnung auf weitere Freiflächen vermindert, andererseits berücksichtigt sie aber auch die betriebstechnischen Anforderungen in dem Gewerbegebiet, dass auch ein Großteil der Fläche als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss. Eine gewerbliche Nutzung eines Grundstücks ist mit einer zulässigen Grundflächenzahl 0,8 auch mit Blick auf die betriebstechnischen Anforderungen (Umfahrten, Lager, Stellplätze) ausreichend gewährleistet.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 schöpft die vorgegebene Obergrenze in den Baugebieten aus. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ 0,4 auf bis zu 0,6 durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist zulässig. Dies begründet sich dadurch, dass eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 im Einzelfall den Bedürfnissen der Bauherren nicht gerecht werden könnte, da in Fortführung der baulichen Struktur in Heidt Grundstücksgrößen im kleineren bis

mittleren Größensegment vorgesehen sind, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient.

Baumassenzahl

Da die zukünftigen Nutzer in diesem Gewerbegebiet noch nicht konkret feststehen, es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten sehr großzügig festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Flexibilität bei Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück gewährleistet. Als zulässige Baumassenzahl wurde max. 9.0 festgesetzt, so dass im Gewerbegebiet auch die Errichtung von Betriebsgebäuden von bis zu 12 m ermöglicht wird. In Verbindung mit der Festsetzung zulässiger maximaler baulicher Höhen und der Grundflächenzahl ist sichergestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO dort nicht unzulässigerweise überschritten werden kann.

Höhen baulicher Anlagen

Die Festsetzung der baulichen Höhe über Bezugspunkt (über NHN) erfolgt aus dem Grund, da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und daher über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festzusetzenden baulichen Höhen berücksichtigen dabei die betrieblichen Anforderungen an die gewerbliche Nutzung sowie der notwendigen städtebaulichen Eingliederung der Gebäude. Da zum jetzigen Planungszeitpunkt die voraussichtlichen Geländehöhen nach dem umfänglichen flächenhaften Erdbau noch nicht feststehen, werden diese Festsetzungen im weiteren Planverfahren geprüft und ergänzt. Erst dann kann mit den festzusetzenden Höhen eine notwendige hohe Flexibilität für die Gebäudekonzeption gewährleistet werden und zugleich die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Wohnen) und das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhen bei Gebäuden soll verhindern, dass für untergeordnete Bauteile regelmäßige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden.

Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (max. II Vollgeschosse) und der Geschossflächenzahl von 0,8 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird der örtlichen Siedlungsstruktur entsprochen. Die Anforderungen an die Bedürfnisse moderner Wohnformen werden berücksichtigt und ermöglicht.

5.4 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes und der Allgemeinen Wohngebiete werden die Baugrenzen so geführt, dass genügend Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude- und anlagen bzw. Wohnhäuser bleibt.

5.5 Garagen und Carports

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

Diese Festsetzung erfolgt, damit für die Grundstücke ausreichende Freiflächen- und Begrünungsmöglichkeiten gewährleistet werden können und die zulässigen Nebenanlagen kein unverhältnismäßig hohes Gewicht hinsichtlich Gestaltung und Nutzung im Baugebiet erreichen können.

5.6 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BP Nr. 76 wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes werden im Bebauungsplan Emissionskontingente für die gewerbliche Nutzung festgesetzt.

Das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Accon Köln GmbH¹⁰ hat zu diesem Sachverhalt ein Schallgutachten erstellt, deren Ergebnisse Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan sind. Die folgenden Aussagen sind dem vorliegenden Gutachten entnommen und zusammenfassend dargestellt.

5.6.1 Gewerbelärm

Gewerbelärmimmissionen sind nach der TA Lärm zu beurteilen. Die Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes des Bebauungsplans bedingt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen in Zukunft unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbeflächen keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten dürfen. Die in der TA-Lärm festgeschriebenen Richtwerte müssen eingehalten werden. Daraus folgt, dass für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Sicherstellung der Schutzansprüche der Wohnbebauung im Einwirkungsbereich festgeschrieben werden müssen. Dabei ist dem Ansatz der Akzeptorbezogenheit zu folgen: Entscheidend sind die Gesamtmissionen, denen der Akzeptor (betroffener Anwohner) ausgesetzt ist. D.h. das Zusammenwirken aller Anlagen – auch derjenigen, die außerhalb des Plangebietes liegen – ist zu berücksichtigen.

Die folgende Tabelle enthält die für die Emissionskontingentierung ausgewählten Immissionspunkte und Richtwerte. Die Aufteilung der Richtwerte in die Planwerte berücksichtigt den Ansatz der Akzeptorbezogenheit (s.o.). Planungszielwerte der Immissionspunkte außerhalb des Plangebietes wurden gegenüber den jeweiligen Richtwerten abgesenkt (79%), da die zulässigen Immissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten zu berücksichtigen sind.

¹⁰ Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“ der Stadt Hückeswagen, Köln den 20.01.2017

Tabelle 1 Immissionspunkte, Richtwerte und Planungszielwerte

Immissionspunkt IP	Gebietsausweisung	Richtwert		Planungszielwert		Anteil an Gesamtmissionen	
		tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags	nachts
IP 1 Heidt, geplant	WA	55	40	55	40	100%	100%
IP 2 Junkernbusch, geplant	WA	55	40	54	39	79%	79%
IP 3 Junkernbusch, geplant	WA	55	40	54	39	79%	79%
IP 4 Birkenweg 32	WA	55	40	54	39	79%	79%
IP 5 Kastanienweg 37	WA	55	40	54	39	79%	79%
IP 6 Kammerforster Höhe	WA	55	40	55	40	100%	100%
IP 7 Kammerforster Höhe	WA	55	40	55	40	100%	100%
IP 8 Westhoferhöhe 2	WA	55	40	55	40	100%	100%

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich des Bebauungsplangebietes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten dürfen. Daher wurde das Gewerbegebiet in Gewerbeteilflächen GE 1.1 bis GE 1.6 sowie GE 2.1 und GE 2.2 gegliedert und für diese Flächen die zulässigen Emissionskontingente ermittelt.

Das Verfahren hierzu ist in der DIN 45691 “Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 2006-12, Deutsches Institut für Normung e. V. Berlin, beschrieben. Die Ermittlung der Emissionskontingente LEK erfolgt durch die Berechnung der ungehinderten, ungerichteten und verlustlosen Schallausbreitung in den Vollraum, d. h. ohne Berücksichtigung von Luftabsorption, Zusatzdämpfungen durch Boden und Meteorologie, Richtwirkungen, Abschirmungen oder Reflexionen. Die Berechnungen erfolgen iterativ anhand eines digitalen Modells das auf der Basis der Planunterlagen erstellt wurde, wobei die im vorangegangenen Abschnitt beschriebenen Kriterien einbezogen werden. Es wurden für die einzelne Teilflächen folgende Emissionskontingente ermittelt, die als Grundlage für die Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz im Bebauungsplan dienen:

Tabelle 2 Emissionskontingente

Teilflächen	LEK tags dB(A)/m ²	LEK nachts dB(A)/m ²
GE 1.1	58	43
GE 1.2a	55	40
GE 1.2b	55	40
GE 1.3	55	40
GE 1.4	57	42
GE 1.5	56	41
GE 1.6	58	43
GE 2.1	60	45
GE 2.2	60	45

Anmerkung: die Bezeichnungen der GE-Teilflächen im BP Vorentwurf und im vorliegenden schalltechnischen Gutachten weichen voneinander ab – die Festsetzungen zu den einzelnen Teilflächen sind jedoch kongruent.

Im Rahmen von bau- oder immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die festgesetzten EK eingehalten werden, die Pflicht zur Vorsorge ergibt sich aus der Nummer 3.3 der TA-Lärm.

Zur Prüfung der Zulässigkeit eines Einzelvorhabens muss festgestellt werden, ob die Geräuschemissionen der geplanten Anlage kleiner oder höchstens gleich dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingent sind. Dieser Nachweis wird in der Regel über eine Immissionsprognose erbracht.

Da die Immissionspunkte IP 2, IP 3, IP 6 und IP 7 tags und nachts die zulässigen Emissionskontingente nach oben hin begrenzen, an den übrigen Immissionspunkten aber die Planungszielwerte auch bei Ausschöpfung der Emissionskontingente mehr oder weniger unterschritten werden, sieht die DIN 45691 für diesen Fall im Anhang A 2 die Erhöhung der Emissionskontingente durch so genannte Zusatzkontingente in bestimmten Richtungssektoren vor. Dieser Sachverhalt ist von besonderer Bedeutung, da – wie die Praxis zeigt – in vielen Fällen erst durch die Inanspruchnahme dieser Zusatzkontingente die Realisierung eines Vorhabens ermöglicht wird.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente nach DIN 45691 um folgende Zusatzkontingente LEK, zus

Richtungssektor	Winkel	LEK, zus tags/ nachts dB(A)/m ²
A	306° / 21°	4 dB(A) / 4 dB(A)
B	21° / 63°	2 dB(A) / 2 dB(A)
C	116° / 215°	6 dB(A) / 6 dB(A)
D	215° / 257°	2 dB(A) / 2 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Richtungssektoren A bis D die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind.

Durch die Festsetzung der Zusatzkontingente im Richtungssektoren A bis D werden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der GE –Teilflächen erweitert.

5.6.2 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet grenzt direkt an die Bundesstraße B 237 bzw. geplante B 237 n. In dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten wurde geprüft, ob aufgrund der Verkehrsräusche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu erwarten sind bzw. welche Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden können.

Da noch keine aktuellen Zähl- und Prognosedaten der zu erstellenden Verkehrsuntersuchung vorliegen, wurden zur Ermittlung des Verkehrslärms die Daten der bundesweiten Verkehrszählung 2010 (SVZ 2010) entnommen. Zur Sicherheit wurde demgegenüber ein 5% höheres Verkehrsaufkommen angesetzt.

Die Darstellung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Kfz-Verkehr erfolgt flächendeckend im Plangebiet für die Höhe 6 m über Grund unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen. Es wurde festgestellt, dass das Plangebiet durch Verkehrslärmimmissionen deutlich vorbelastet ist. Die Lärmkarten in dem vorliegenden Gutachten zeigen die Verkehrslärmsituation einer freien Schallausbreitung. Dies bedeutet, dass die dargestellten Pegel jeweils für die ersten Fassaden gelten, Eigenabschirmungen der zukünftigen Häuser / Gebäude können so noch nicht erfasst werden. Diese Vorgehensweise erlaubt eine pessimale Einschätzung der zu erwartenden Verlärmung sowie auch die Herleitung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, falls die Bebauung von der bestehenden bzw. geplanten Situation abweicht, da mit dem Bebauungsplan Nr. 76 ein sogenannter Angebotsbebauungsplan vorliegt.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte für das östliche WA-Gebiet (Kammerforster Höhe) erheblich überschritten werden. Im Bereich der 20 m Bauverbotszone der B 237 liegen die Überschreitungen tags zwischen 10 und 15 dB(A), nachts zwischen 14 und 19 dB(A). Außerhalb der Bauverbotszone liegen die Überschreitungen tags zwischen 7 und 10 dB(A), nachts zwischen 10 und 14 dB(A). In dem westlichen WA-Gebiet (Junkernbusch) liegen die Verkehrslärmpegel tags in der Größenordnung des Orientierungswertes oder darunter, nachts liegen die Immissionspegel bis zu 5 dB(A) über dem Orientierungswert. In dem südlichen WA-Gebiet (Heidt) werden die Orientierungswerte unterschritten.

In den Gewerbeteilflächen liegen die Immissionspegel an den Rändern der Bauverbotszone in der Größenordnung des Orientierungswertes, in den übrigen Bereichen darunter. Da kein ausnahmsweises Wohnen in den Gewerbegebieten zugelassen wird, sind die Orientierungswerte hier nachts bedeutungslos, da gewerbliche Nutzungen nachts keinen höheren Schutzanspruch als tags genießen.

Je nach Belastung muss für passiven Schallschutz an den Neubauten gesorgt werden. Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, dient die Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1. Im Bebauungsplan werden daher die ermittelten Lärmpegelbereiche nachts gekennzeichnet. Es ist deutlich, dass nachts alle Baugebiete mindestens im Lärmpegelbereich II liegen, die Lärmpegelbereiche III – VI werden darüber hinaus im Plan gesondert gekennzeichnet. Daher sind für die Bebauung des Plangebietes, bzw. jeweils den Straßen zugewandten Fassadenseiten

die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bis zum Lärmpegelbereich VI maßgeblich. Daher wird für das Plangebiet entsprechend der gutachtlich ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen sind. Um eine mögliche Überdimensionierung von Schalldämmwerten zu vermeiden wird festgesetzt, dass eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zulässig ist, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht ist, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung oder Eigenabschirmung der Gebäude die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung (EnEG, EnEV) bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich LPB II (auch eingeschränkt im LPB III) werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch erforderliche doppelschalige Fenster erfüllt. Dies gilt jedoch nur im geschlossenen Zustand der Fenster. Liegen Fenster von Schlafräumen in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind in Schlaf- und Kinderzimmern daher Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Alternativ können die Gebäude mit internen Lüftungseinrichtungen (Niedrigenergiehäuser) ausgestattet werden. Dies betrifft eine kleine Fläche im Wohngebiet Junkernbusch und die bestehende Wohnbebauung Kammerforster Höhe. Hier wären bei Um- oder Neubaumaßnahmen entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

5.6.3 Zusammenfassung

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden Festsetzungen von zulässigen Lärmemissionskontingenten in den Gewerbebeteilflächen getroffen. Mit Einhaltung der berechneten Lärmemissionskontingente wird sichergestellt, dass die Geräuschemissionen zu keinen unzulässigen Immissionen führen.

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Für das östliche Wohngebiet (Kammerforster Höhe) überschreiten die Geräuschemissionen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 deutlich. Ja nach Lärmpegelbereich sind erhöhte Anforderungen an die bauakustische Qualität von Außenbauteilen zu stellen.

Im Plangebiet ist ansonsten mit Geräuschbelastungen unter den Orientierungswerten zu rechnen, so dass sich recht gute Verhältnisse für die Wohngebiete sowie für die gewerbliche Nutzung ergeben.¹¹

¹¹ Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“ der Stadt Hückeswagen, Köln den 20.01.2017

5.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Das geplante Gewerbegebiet wird von der B 237 von Norden mit einer neuen, leistungsfähigen Straße erschlossen. Diese Haupteerschließungsstraße, von der Stichstraßen die jeweiligen Bauflächen erschließen, endet in einer Wendeanlage im südlichen Plangebiet vor dem Junkernweg. Mit Herstellung der B 237n ist als Option ein Anschluss dieser Straße im Süden an die B 237n langfristig möglich.

Die heutige Zufahrt von der B 237n zu den Ortslagen Junkernbusch wird zukünftig abgebunden. Die Ortslagen Junkernbusch und Heidt werden ebenfalls über die geplante Erschließungsstraße zu erreichen sein.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der vorliegenden Fachplanung festgesetzt. Auf die vorliegende Erschließungsplanung des Büros Brechtefeld & Nafe wird hingewiesen. Die Entwurfsbeschreibung ist dem beigefügten Erläuterungsbericht¹² zu entnehmen.

5.8 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Im Zuge der Baureifmachung des Geländes werden auch die Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser) neu verlegt werden. Für das Plangebiet wurde eine Vorplanung der entwässerungstechnischen Anlagen erarbeitet. Die Planung (Lage der Kanäle, Lage der Entwässerungsanlagen) wurde im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend festgesetzt.

Die im Plangebiet festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigen den geplanten Verlauf von Kanalanlagen im Bereich privater Grundstücke. Hier ist das Recht für die Versorgungsträger zu sichern, diese Flächen zwecks Unterhaltung der unterirdischen Kanalanlagen zu begehen, befahren und Leitungen herzustellen und zu unterhalten. In diesen Flächen sind daher Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, wie z. B. Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern oder bauliche Anlagen, unzulässig.

Die Entwässerungsanlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung werden unter Berücksichtigung der vorliegenden geologischen und hydrogeologischen Bodenverhältnisse im westlichen Bereich des Plangebietes angeordnet. Vorgesehen ist die Ableitung des schwach belasteten Niederschlagswassers aus den Baugebieten in ein Retentionsbodenfilterbecken und Regenrückhaltebecken. Für diese Anlagen der Niederschlagswasserentsorgung werden im Bebauungsplan die entsprechenden Flächen für die Ver- und Entsorgung nach BauGB festgesetzt.

Die unbelasteten Niederschlagswasser werden über Mulden versickert. Diese werden im Freiraum nördlich der Ortslage Heidt und südlich der B 237 vorgesehen. Für die betreffenden Bereiche werden im Bebauungsplan Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Versickerungsmulden“ festgesetzt und somit auch planungsrechtlich gesichert.

¹² Brechtefeld und Nafe Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH: Erläuterungsbericht zur Vorplanung der verkehrstechnischen Erschließung des Gewerbegebietes West III – BPlan Nr. 76

Auf das vorliegende Konzept der entwässerungstechnischen Anlagen des Büros Brechtefeld & Nafe wird hingewiesen. Die Entwurfsbeschreibung ist dem beigefügten Erläuterungsbericht¹³ zu entnehmen.

5.9 Grünflächen

Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und der landschaftspflegerischen Konzeption (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan) werden im westlichen Plangeltungsbereich umfangreiche Grünflächen für den ökologischen Ausgleich festgesetzt. Diese Flächen befinden sich im privaten Eigentum der Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft (HEG) und sind daher als „private“ Grünflächen zu kennzeichnen. Gleichwohl bleibt die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und die Naherholungsfunktion für die Wohnbevölkerung erhalten. So wird z. B. entlang der südlichen Hangkante ein ca. 1,0 m breiter und unbefestigter Trampelpfad angelegt.

Die privaten Grünflächen im Süden zwischen der ausgewiesenen Wohnbaufläche Heidt und dem geplanten Gewerbegebiet dienen zur räumlichen Trennung und optischen Abschirmung dieser verschiedenen Nutzungen.

Innerhalb dieser Grünflächen „ökologischen Ausgleichsflächen“, sind Teilflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulden“ abgegrenzt. In diesen Bereichen ist entsprechend des vorliegenden Entwässerungskonzeptes die Anlage von Muldensystemen für die Ableitung von unbelasteten Niederschlagswassern vorgesehen.

Für die privaten Grünflächen in Zuordnung zu den Wohnlagen Heidt und Kammerforster Höhe wird die Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt was der Örtlichkeit und auch dem planerischen Ziel entspricht, den Wohngrundstücken entsprechend nutzbare Freiflächen direkt zuzuordnen.

5.10 Flächen für die Landwirtschaft

Weitere Freilandflächen in Nähe zur Ortslage Junkernbusch werden als Landwirtschaftsfläche festgesetzt. Dies begründet sich mit den Zielsetzungen aus der landschaftspflegerischen Konzeption, den bestehenden Offenlandcharakter und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen langfristig zu sichern.

Die Nutzung „Landwirtschaft“ ist aus dem Flächennutzungsplan, 5. Änderung, der für diese Flächen „Grünfläche“ dargestellt, entwickelt. Dies begründet sich damit, da diese Festsetzung der landschaftspflegerischen und städtebaulichen Konzeption entspricht, die auch Ziel und Inhalt der 5. Flächennutzungsplanänderung sind.

6 Natur- und Landschaft

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu

¹³ Brechtefeld und Nafe Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH: Erläuterungsbericht zur Vorplanung der entwässerungstechnischen Anlagen des Gewerbegebietes West III – BPlan Nr. 76

berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Zu diesem Bebauungsplan wurde durch das Büro Grüner Winkel ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag dient der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Auswirkungen der Planungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden erfasst. Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu vermeiden und auszugleichen oder zu ersetzen.

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelten und dargestellten Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Maßnahmen:

Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen
- Pflanzung von lebensraumtypischen Sträuchern innerhalb der Bauverbotszone 20 m
- Dichte, „kampartige“ Bepflanzung mit lebensraumtypischen Gehölzen als Trennung zwischen Gewerbe- und Wohngebieten
- Pflanzung großkroniger Einzelbäume im Bereich des westlichen Grünlandes

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Schutz von Einzelbäumen entlang der B 237 und im Bereich Kammerforster Höhe
- Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen
- Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades (z.B. Betonsteinpflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfuge, Rasenkammersteine, Schotterrassen.
- Wasserschutzmaßnahmen (z.B. keine Lagerung von Kraftstoffen und Ölen)
- Bauzeitenregelung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen

Ausgleichsmaßnahmen

- Feldgehölzpflanzungen mit lebensraumtypischen Gehölzen, Einbindung des Regenrückhaltebeckens
- Freilegung und Renaturierung des Junkernbuscher Siefens
- Erhalt und Entwicklung von Offenland
- Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese
- Ergänzung vorhandener Strauch- und Krautsäume
- Flächen für die natürliche Sukzession

Diese einzelnen Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben und erläutert. Sie sind Gegenstand der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs durch die Planung. Die naturschutzfachliche Eingriffsermittlung wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, auf den an dieser Stelle hingewiesen wird. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt auf, dass der Eingriff durch die festgesetzten Ausgleichs-

und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Die Kompensation der nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, erfolgt daher durch Zuweisung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Schloss-Stadt Hückeswagen. Die Zuordnung des Ausgleichsbedarfs von insgesamt 1.110.498 ökologischen Wertpunkten zu konkreten Projekten aus dem Ökokonto der Schloss-Stadt Hückeswagen erfolgt im weiteren Planverfahren.

7 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zu möglichen Kampfmitteln und archäologischen Bodenfunden aufgenommen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu berücksichtigen, da hier ein großflächiger Erbau (Erschließungsmaßnahmen, Geländemodellierungen) zur Umsetzung der Planung erforderlich werden wird.

Auf die vorliegende Artenschutzprüfung Stufe I und den erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung), wie sie auch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführt sind, wird hingewiesen.

Für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76, die als Baugebiet (gewerbliche Nutzung und allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden sollen, wurde durch das Geologische Büro Slach GmbH & Co.KG, Wipperfürth, ein baugrundtechnisches Gutachten erstellt. Darüber hinaus wurden Entsorgungsmöglichkeiten (Verwertung und Beseitigung) für die Aushubböden aufgezeigt. Auf die gutachtlichen Empfehlungen zu besonderen baugrundtechnischen Maßnahmen wird hingewiesen.

8 Kennzeichnungen

Für das Plangebiet wurden je eine Gefährdungsabschätzung für den östlichen Bereich, der für die Entwicklung von Gewerbegebieten und Wohnen vorgesehen ist und für die westliche, sogenannte Dohrmann-Fläche, durchgeführt.

Die Gutachten zeigen insgesamt, dass ein großer Bereich der untersuchten Flächen Auffüllungen aufweist, die z.T. neben Bodenaushub auch Anteile von Bauschutt, Schlacken und Asphalt aufweisen. Als Schwerpunkt dieser auffälligen anthropogenen Ablagerungen ist der nördliche Teil beider Flächen westlich und östlich von Junkerbusch anzusehen. Diese Ablagerungen sind bis zu 6 m mächtig.

Für den Pfad Boden-Grundwasser wird auf Grundlage einer Sickerwasserprognose eine Gefährdung nicht ausgeschlossen. Die Prüfwerte für PAK wurden in einer Teilfläche leicht überschritten.

Mit der nachgewiesenen Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV liegen konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung vor. Daher besteht die Notwendigkeit für weitere Sachverhaltsermittlungen. Da eine Kennzeichnungspflicht bei einer Prüfwert-Überschreitung besteht, werden die betreffenden Flächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Der Umfang des weiteren Untersuchungsbedarfs und die Vorgehensweise werden im Weiteren mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abgestimmt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Auf die gutachtlichen Empfehlungen zum Umgang mit den Böden und Überwachung des Grundwassers wird hingewiesen.

9 Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Daher werden in den Bebauungsplan Nr. 76 folgende Darstellungen nachrichtlich übernommen:

9.1 Bauverbotszone, Baubeschränkungszone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch den Verlauf der Bundesstraße B 237 weitläufig begrenzt. Daher sind Auflagen und Beschränkungen für die Nutzung des Geländes zu beachten.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 237 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. (Bauverbotszone). Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG sind innerhalb dieser Bauverbotszone bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücken bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Metern, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. (Baubeschränkungszone). Satz 2 des § 9 Abs. 2 FStrG gilt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG

Auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 6 FStrG zu Werbeanlagen wird hingewiesen.

9.2 Landschaftsschutzgebiet

Die Grenzen des LSG Nr. L 2.2-1 und Nr. L 2.2-2 „Hückeswagen“ werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

An dieser Stelle sei auf den § 20 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW) hingewiesen, wonach bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer

Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft treten, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Daher wird im Bebauungsplan auch die geplante, zukünftige Grenze des LSG dargestellt. Dies dient zum Verständnis und besseren Transparenz der Planung und ist keine Festsetzung.

10 Umweltbericht

Für den Bebauungsplans Nr. 76 wurde gemäß §§2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht durch das Büro Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, erstellt. Der Umweltbericht, in dem die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet werden, bildet einen gesonderten Teil - Teil B- der Begründung. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation werden im Umweltbericht aufgezeigt.

Als wesentliches Ergebnis des Umweltberichts ist festzuhalten, dass die Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen, bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen, für die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden erheblich sind.

Durch die Überschreitung der Prüfwerte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) an einigen Probestellen liegen nach Bundesbodenschutzverordnung konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast vor. Hier besteht die Notwendigkeit, weitere Sachverhaltsermittlungen vorzunehmen und mit der Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

Für die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Biotope, biologische Vielfalt, Tiere, Wasser und Klima sind die Umweltauswirkungen weniger erheblich.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Umweltauswirkungen sind nicht relevant.

11 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss, aber vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.

12 Flächenbilanz

Nutzung	Teilflächen qm ca.	Gesamt ha ca.
GE 1.1	15.760	
GE 1.2a	11.240	
GE 1.2b	28.435	
GE 1.3	8.285	
GE 1.4	7.730	
GE 1.5	23.805	
GE 1.6	2.375	
GE 2.1	7.100	
GE 2.2	18.685	
GE gesamt		12,3
WA 1 - Junkernbusch	7.835	
WA 2 Heidt	6.255	
WA 3 Kammerforster Höhe	2.880	
WA gesamt		1,7
Verkehrsfläche B 237	4.360	
Verkehrsfläche Planstraßen	17.110	
Verkehrsfläche Bestand Heidt / Junkernbusch	1.755	
Verkehrsfläche gesamt		2,3
Fläche für Ver-/Entsorgungsanlagen RRB/RBF	6.725	0,7
Grünfläche privat HG Junkernbusch	3.690	
Grünfläche privat HG Kammerforst	510	
Grünfläche privat HG gesamt		0,4
Grünfläche öA - gesamt	48.560	4,9
Fläche für die Landwirtschaft	7.735	0,8
Geltungsbereich gesamt	230.830	23,1

13 **Verfahrensübersicht**

Beschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“

Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“

Satzungsbeschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“

14 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.11.2016 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.2016 (GV NRW S. 933 bis 964)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GBV. NRW.S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. IS 1474).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. IS 1474).

Schloss-Stadt Hückeswagen, den
Im Auftrag

.....

Andreas Schröder

15 Verwendete Gutachten und Fachplanungen

Währenden des Aufstellungsverfahrens wurden die folgenden Gutachten und Fachplanungen erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange eingeflossen sind. Diese sind als Anlage der Begründung angefügt.

1. Dipl.-Ing. G Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel: Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“, Begründung Teil B, Umweltbericht“, Nümbrecht, 25. Januar 2017
2. Dipl.-Ing. G Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel: Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Nümbrecht den 25. Januar 2017
3. Dipl.-Ing. G Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel: „Gewerbegebiet West III – Stadt Hückeswagen“ Artenschutzprüfung Stufe I, Nümbrecht den 5. Juli 2016
4. Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“ der Stadt Hückeswagen, Köln den 20.01.2017
5. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Baugrundtechnisches Gutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 2.12.2015
6. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 4.12.2015
7. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Hydrogeologisches Bodengutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 18.11.2015
8. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 26.05.2015
9. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Hydrogeologisches Bodengutachten zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 04.05.2015
10. Brechtefeld- und Nafe Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH: Erläuterungsbericht zur Vorplanung der entwässerungstechnischen Anlagen des Gewerbegebietes West III – BPlan Nr. 76, Sprockhövel den...
11. Brechtefeld- und Nafe Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH: Erläuterungsbericht zur Vorplanung der verkehrstechnischen Erschließung des Gewerbegebietes West III – BPlan Nr. 76, Sprockhövel den...