

**Gemeinde Wachtberg  
Ortsteil Berkum**

**1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 02-15  
„Wachtberg Mitte, Berkum“**

**Textfestsetzungen/  
Begründung**

**Fassung für die Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB  
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

**Stand: Februar 2019**

**Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wachtberg**

**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) Textfestsetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
<b>3. Hinweise</b> .....	<b>12</b>
<b>B) Begründung</b> .....	<b>15</b>
<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>15</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation</b> .....	<b>16</b>
<b>3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung</b> .....	<b>17</b>
3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	17
<b>4. Planung</b> .....	<b>21</b>
4.1 Planungskonzeption.....	21
4.2 Verkehrserschließung und technische Erschließung .....	21
4.3 Art der baulichen Nutzung .....	22
4.4 Maß der baulichen Nutzung .....	23
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....	23
4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen .....	24
4.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten .....	24
4.8 Grünflächen .....	24
4.9 Pflanzfestsetzungen .....	25
4.10 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	26
4.11 Dachgestaltung.....	27
4.12 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	27
4.13 Werbeanlagen.....	28
4.14 Einfriedungen .....	28
<b>5. Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz</b> .....	<b>28</b>
<b>6. Bodenordnung</b> .....	<b>29</b>
<b>7. Realisierung und Kosten</b> .....	<b>29</b>
<b>C) Umweltbericht</b> .....	<b>30</b>
<b>1. Grundlagenermittlung</b> .....	<b>30</b>
<b>2. Landespflegerische Maßnahmen</b> .....	<b>30</b>
2.1 Gebietsinterne Maßnahmen .....	30
<b>3. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>30</b>
3.1 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung.....	30
<b>4. Zusammenfassung</b> .....	<b>32</b>



Anlagen:

- Planurkunde
- Verkehrsuntersuchung zum BPlan Nr 02-15 „Wachtberg-Mitte“ in Wachtberg, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 28.10.2018
- Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Erweiterung des Lebensmittelmarkts LIDL in Wachtberg-Berkum, CIMA Köln, 01.10.2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2-15 „Mitte Wachtberg“ in der Gemeinde Wachtberg, Kamer Schalltechnik GmbH Sankt Augustin, 28.02.2013



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (**BauO NRW**) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) SGV. NRW. 2023, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LnatSchG NRW) vom 21.07.2000, zuletzt neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (VG.NRW.S.934), in Kraft getreten am 25.11.2016 und am 01.01.2018
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - **LWG** -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) SGV. NRW. 77 zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14.08.2017 (BGBl. I S. 3122).
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (**StrWG NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW. S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327) SGV. NRW 91, zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).



## **A) Textfestsetzungen**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

##### **Sondergebiet SO1a Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§11 (3) Nr. 2 BauNVO)**

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verkaufsfläche maximal 930 m<sup>2</sup>) mit dem Sortiment „Lebensmittel“. Zulässig sind außerdem Stellplätze für den durch die Nutzungen des Sondergebiets verursachten Bedarf.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Im Plangebiet (Sondergebiet) werden folgende Maße zur baulichen Nutzung als Höchstgrenze festgesetzt:

Maximale Grundflächenzahl (GRZ)	<b>0,8</b>
Maximale Zahl Vollgeschossen	<b>II</b>
Maximale Wandhöhe (WH)	<b>252,00 m ü. NHN</b>
Maximale Oberkante (OK)	<b>252,00 m ü. NHN</b>

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch die max. Wandhöhe (WH) und die max. Höhen der Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Die Bezugshöhe ist NHN (Normalhöhennull).

Als oberer Bezugspunkt für die WH wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Bei Staffelgeschossen bemisst sich die WH durch den Abschluss der das Gebäude (nicht das Staffelgeschoss) umfassenden Wände. Die Brüstungen von Dachterrassen sind unabhängig von der Materialwahl mitzurechnen.

Die Oberkante der baulichen Anlage ergibt sich aus der oberen Dachabschlusskante.

Gemäß §16 (6) i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach §19 (4) BauNVO für die Anlage von Stellplätzen bis zu einem Höchstwert von 1,0 zulässig.



### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß §23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet für die Errichtung von Glasvordächern überschritten werden.

Gemäß §23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen für die Anlagen von Tiefgaragen überschritten werden, wenn deren nicht überbaute Bereiche mit einer Intensivbegrünung überdeckt werden. Ausnahmsweise können maximal 20 % der Tiefgaragendecke für die Anlage von Terrassen versiegelt werden.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Gebiets SO1a auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur untergeordnete oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 14 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Ausnahmsweise ist im Gebiet SO1a zusätzlich jeweils eine transparente, gläserne Einkaufswagenbox als untergeordnete oberirdische Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von maximal 38 m<sup>2</sup> zulässig.

### 1.5 Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der durch die Punkte A, B, C, D und deren Verbindungen definierten Fläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wachtberg bzw. der Versorgungsträger festgesetzt. Im vorgenannten Bereich ist der Durchgang barrierefrei zu gestalten.

### 1.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die als Grünflächen festgesetzten Flächen gärtnerisch zu gestalten sind.

Textliche Festsetzungen		
1.6.1	Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.	Die Vorgaben der Pflanzlisten sichern die Umsetzung der genannten Ziele in ökologischer und gestalterischer Hinsicht. Gleiches gilt für die sonstigen Festsetzungen und Anpflanzungen. Darüber hinaus bleibt die Pflanzung weiterer Gehölze in freier Wahl unbenommen.
1.6.2	Innerhalb der Stellplatzanlagen sind insgesamt 15 Bäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Dabei ist eine gleichmäßige Verteilung der Bäume über alle Stellplatzanlagen vorzusehen. Die	Die Baumpflanzungen dienen der gestalterischen Eingliederung der Stellplatzanlagen in das Ortsbild und, nach einer gewissen Entwicklungszeit, der



	<p>exakten Standorte sind im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen. Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine ausreichend große (mindestens 3 m<sup>2</sup>, z. B. 1,75 x 1,75 m), unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Die Sicherung kann z. B. durch Poller oder Rundhölzer erfolgen.</p> <p>Eine kleinere Ausführung der Baumscheiben ist bei der Verwendung von Wurzelbrücken zulässig. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.</p>	<p>Beschattung der Stellplätze. Mittelfristig können die Bäume sich durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchte ausgleichend auf das Kleinklima auswirken und eingeschränkt Biotopfunktionen übernehmen. Die unbefestigten Baumscheiben sind erforderlich, um für die Bäume geeignete Lebensbedingungen zu gewährleisten. Die Sicherung kann z. B. durch Poller oder Rundhölzer erfolgen.</p>
1.6.3	<p>Innerhalb der öffentlichen Grünflächen dürfen bis zu 30 % der Flächen, z. B. für Wege- sowie kleinere Aufenthalts- und Spielbereiche, befestigt werden. Die Befestigung dieser Flächen hat mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen. Mindestens 25 % der öffentlichen Grünflächen sind flächig mit Strauchgehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen haben nach Vorgabe der Pflanzenliste 2 zu erfolgen.</p>	<p>Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sichert eine Mindestqualität der Begrünung. Gehölze strukturieren das Ortsbild. Über die gestalterischen Funktionen hinaus können Gehölzstrukturen aus standortgerechten und einheimischen Arten nach einem gewissen Entwicklungszeitraum Habitatfunktionen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger erfüllen.</p>
1.6.4	<p>Die nicht überbauten, unbefestigten und nicht für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung kann z. B. aus Stauden, Bodendeckern oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren oder für zulässige Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind mit Strauchgehölzen der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, soweit vorhanden, auf diesen Anteil anzurechnen.</p>	<p>Durch die Festsetzung soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden. Dies ist sowohl für das Ortsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen von Bedeutung.</p>
1.6.5	<p>Die nach den Ziffern 1.6.1 bis 1.6.4 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen,</p>	<p>Für die angestrebte ökologische und optisch-ästhetische Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie</p>



	auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.	fachgerecht vorgenommen, gepflegt und auf Dauer erhalten werden.
1.6.6	In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke umgesetzt sind.	Damit die genehmigende Behörde nachvollziehen kann, in welcher Form die Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden, sollen in den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Begrünungsplan Art und Weise der Bepflanzung dargestellt werden.

### 1.7 Pflanzfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird die nachfolgende Pflanzliste rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z.T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände festgesetzt:

Pflanzenliste 1: Baumpflanzungen in Sondergebiets, Verkehrs- und Grünflächen. Aus der nachstehenden Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen.

Baumarten

Mindestqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18-20 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn „Olmstedt“	Acer platanoides „Olmstedt“
Säulen-Ahorn „Typ Ley I – III“	Acer platanoides „Columnare Typ Ley I – III“
Winterlinde „Rancho“	Tilia cordata „Rancho“
Stadtbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“

Pflanzenliste 2: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die in den öffentlichen Grünflächen zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

Baumarten

Mindestqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18-20 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche (Vogelbeere)	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata



#### Straucharten

Mindestqualität: Verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand ca. 1,5 m

Deutscher Name	Botanischer Name
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>
Gemeine Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Posa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>

Pflanzenliste 3: Strauchgehölze für private Garten- und Grünflächen. Die Gehölze für die privaten Garten- und Grünflächen sind aus folgender Liste auszuwählen:

#### Straucharten

Mindestqualität: Verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand ca. 1,5 m

Deutscher Name	Botanischer Name
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Deutzie	<i>Deutzia x magnifica</i>
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Ranunkelstrauch	<i>Kerria japonica</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gartenjasmin	<i>Philadelphus spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Johannisbeere	<i>Ribes nigrum, Ribes alpinum</i>
Acker-Rose	<i>Rosa agrestis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Mai-Rose, Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Bibernell-Rose	<i>Posa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Weigelia	<i>Weigela spec.</i>



### 1.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die zeichnerisch in der auf dem Rechtsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Dabei sind folgende Anforderungen an das bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile erforderlich: Die außenbauteile (Außenwände, Fenster sowie Dächer) von Büro- und Aufenthaltsräumen (Bei Wohnungen mit Ausnahme von Bädern, Küchen und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende Schalldämmmaß  $R'_{w.res}$  (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen
LBP	dB(A)	Erf. $R'_{w.res}$ des Außenbauteils in dB(A)	
I	Bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45



## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. (§ 86 (4) BauO NRW)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

Zulässige Dachformen im Gebiet SO1a sind ausschließlich Flachdach und Pultdach bis zu einer maximalen Dachneigung von 15°, jedoch nicht höher als die zulässige max. Höhe der Oberkante der baulichen Anlage (OK max.).

### **2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

Die Gebäudewände bzw. Fassaden sind mit den folgenden Materialien zu gestalten, welche aus der nachstehenden Auflistung ausgewählt werden können: Naturstein, Klinker, Steinzeug, Holz, Trespa, Schichtpressstoffplatten, Faserzementplatten mit einem Steinanteil von mindestens 20% der jeweiligen Gesamtwandfläche. Ausnahmsweise ist ein geringerer Steinanteil als 20% zulässig, wenn der Glasanteil über 80% der jeweiligen Gesamtwandfläche liegt. Als Steinanteil sind Naturstein, Klinker oder Steinzeug zulässig. Wärmedämmverbundsysteme bzw. Putzflächen sind nur zu einem Flächenanteil von max. 80% (immer in Bezug auf die betreffende Fassadenseite) der opaken Fassadenanteile zulässig.

Im Sondergebiet SO1a sind im Erdgeschoss die Gebäudewände bzw. Fassaden mit folgenden Materialien zu gestalten: Naturstein, Klinker, Steinzeug, Holz, Trespa, Schichtpressstoffplatten, Faserzementplatte, Aluminium, Glas. Ausnahmsweise sind im Erdgeschoss die Gebäudewände bzw. Fassaden der parkplatzabgewandten Seiten auch als Wärmedämmverbundsysteme bzw. Putzflächen zulässig.

Die Verblendung mit Metallblechen ist nur oberhalb einer Höhe von 3,0 m zulässig, als Lackierung sind nur Grau oder Silber zulässig.

### **2.3 Werbeanlagen**

(§ 65 (1) Nr. 33a BauO NRW)

Werbeanlagen mittels Pylonen oder anderen Werbetafeln, die auf zu diesem Zweck errichteten tragenden Konstruktionen fußt, sind im Plangebiet unzulässig.

Innerhalb des Sondergebietes SO1a sind Werbeanlagen nur zulässig, wenn die maximale Größe einer Werbeanlage nicht 2,75 m x 2,75 m überschreitet. Ausnahmsweise Werbeanlagen als selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig. Der Gesamtanteil der Werbeflächen an einer Fassade darf 10% nicht überschreiten. Wechselwerbeanlagen sind unzulässig, ebenso blinkende Werbeanlagen oder solche mit beweglichen Elementen.

An den zu den Mischgebieten zugewandten Fassaden sind selbstleuchtende sowie indirekt beleuchtete Werbeanlagen nicht zulässig.

### **2.4 Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW)**

Im Sondergebiet SO1a sind Einfriedungen unzulässig.



### 3. Hinweise

#### **Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischer Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Eichthal 1, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **Umgang mit Regenwasser**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 51a Landeswassergesetz (LWG). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten (Ing.-Büros Spitzlei & Jossen, Siegburg) nur sehr eingeschränkt möglich.

Für die Behandlung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers gelten die Regelungen des Trennerlasses (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren – RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004). Dabei haben Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor einer Niederschlagswasserbehandlung. Sofern eine Behandlung erforderlich ist (z.B. bei Dacheindeckungen aus Zink oder Kupfer) ist grundsätzlich eine dezentrale Behandlung auf dem Grundstück vor der Einleitung in das öffentliche Netz erforderlich. Die Art der Behandlung ist mit den Gemeindewerken Wachtberg, AöR abzustimmen.

#### **Abflussmindernde Maßnahmen**

Abflussmindernde Maßnahmen auf den Grundstücken sind erwünscht. Gemäß § 5 (4) der Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeindewerke Wachtberg sind diese dazu geeignet die Niederschlagswassergebühren zu senken, weil die Größe der versiegelten Fläche als Bemessungsgrundlage gilt. Schwach versiegelte Flächen werden nur mit 50 % der Fläche berücksichtigt (Rasengittersteine, Pflaster mit Versickerungsfuge (Mindestbreite 1,5 cm), Flächen mit festem Kiesbelag, wassergebundene Decken und fachgerecht hergestelltes „Ökopflaster“). Begrünte Dachflächen, ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> werden nur mit 40 % der Fläche berücksichtigt.

#### **Überflutungsschutz**

Bei Grundstücken mit mehr als 800 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ist ein förmlicher Überflutungsschutznachweis erforderlich. Die Anforderungen der DIN 1986-100 sind zu beachten.

#### **Schutz des Oberbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915. Es wird empfohlen, über-schüssigen Mutterboden der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

#### **Baugrunduntersuchungen**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2



Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### **Altlasten**

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes, bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind **vor der Abfuhr** dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### **Materialeinbau**

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

#### **Verkehrsflächen und Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen entlang der Landesstraße nicht verwendet werden. Eventuelle Beleuchtung ist so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

#### **Kampfmittel**

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historischen Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Hierzu ist das Formular zum Antrag auf Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst zu nutzen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden sie hierzu das Formular zum Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird empfohlen, eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Bodeneingriffe“ zu beachten. Weitere Informationen sind zu finden unter [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).



### **Erdbebengefährdung**

Die Gemarkung Berkum der Gemeinde Wachtberg ist der Erdbebenzone/ geologischer Untergrundklasse 1/R zuzuordnen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäuser etc..

### **Baumstandorte und Bepflanzungen**

Die Pflanzung von Bäumen soll außerhalb von Leitungstrassen erfolgen. Weitere Informationen hierzu sind im technischen Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt GW125, erschienen im März 2006 zu entnehmen.

Es gilt, Präventivmaßnahmen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln zu ergreifen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder.

### **Verfügbarkeit der DIN-Vorschriften und andere technische Regelwerke**

Alle Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können bei der Gemeinde Wachtberg eingesehen werden.



## **B) Begründung**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.-15 „Wachtberg Mitte“ sollen die Festsetzungen des Sondergebietes SO 1 geändert werden. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel lässt aktuell einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Lebensmittel zu. Die Gemeinde Wachtberg befürwortet die Bestrebungen des ansässigen Betriebs an dieser Stelle die Verkaufsfläche zu erweitern. Da sich die Gesamtverkaufsfläche bei der beabsichtigten Umnutzung bisheriger Lagerflächen auf ca. 930 m<sup>2</sup> vergrößert, wird die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) überschritten. Aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der Darstellungen des Flächennutzungsplans ist daher bei unveränderten Festsetzungen zu den baulichen Ausführungen eine Änderung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese werden im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt. In der vorliegenden Begründung wird die Verträglichkeit dieser Änderung nachgewiesen.

Die hier vorliegende Fassung der Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.



## 2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation

Der Geltungsbereich (ca. 5.590 m<sup>2</sup>) überdeckt das Sondergebiet 1 des bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“. Er ist vollständig erschlossen und bebaut, das Gefälle ist gering. Der Bereich wird im Wesentlichen von dem Discounter und zugehörigen Parkplatzflächen eingenommen. Unmittelbar westlich grenzt die K 58 (Wachtberggring) an.

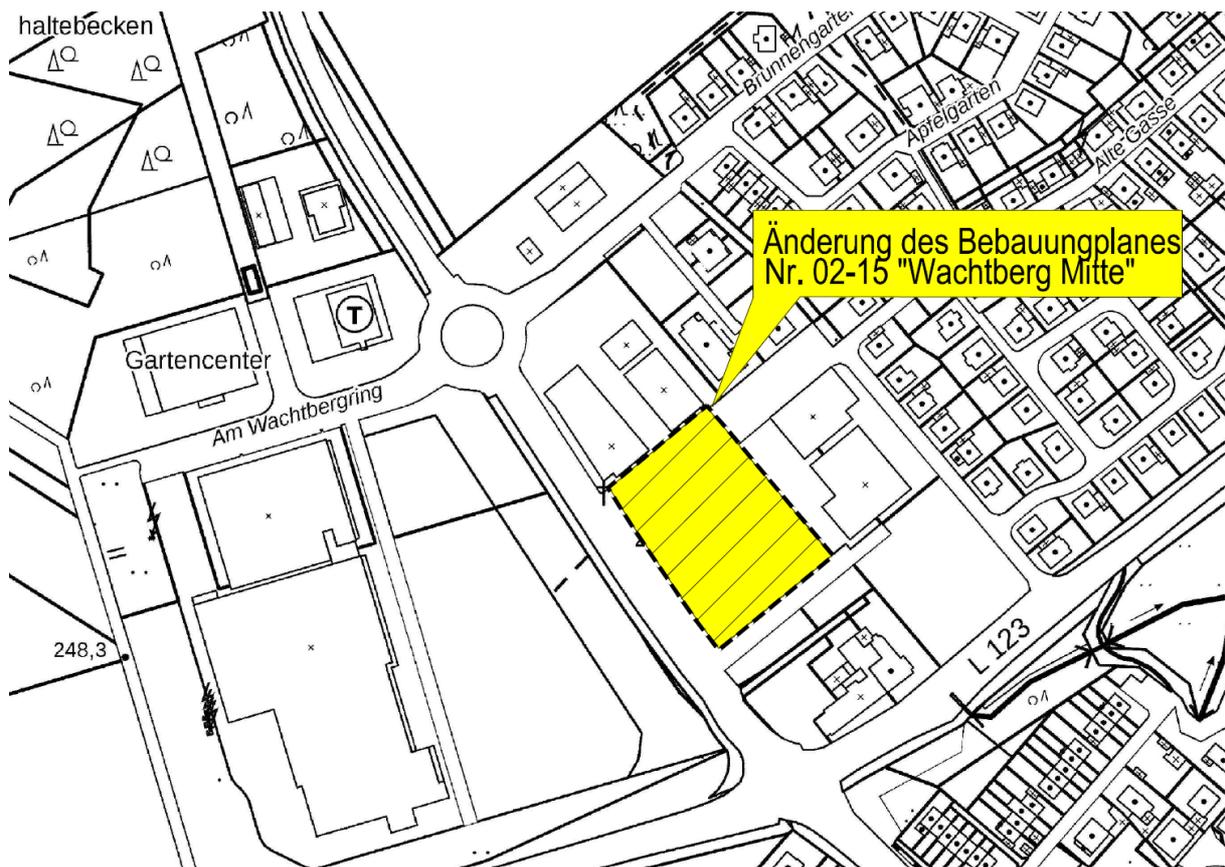


Abb. 1: Standort des Plangebiets

Folgende Flurstücke (ohne Straßenflurstücke) der Gemarkung Berkum (054105) liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

### Flur 6, Flurstücke

Vollständig: 870

Teilweise: 867, 869, 871

### Flur 9, Flurstücke

Teilweise: 572



### 3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

#### 3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm, Gebietsentwicklungsplan

Der Ortsteil Berkum gehört zur Gemeinde Wachtberg im nordrhein-westfälischen Rhein-Sieg-Kreis. In den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung wurden folgende Vorgaben und Aussagen für die Gemeinde Wachtberg im Allgemeinen und das Plangebiet im Besonderen getroffen:

##### Landesentwicklungsplan NRW (Stand 08.02.2017)

- an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung gelegen,
- Gebiet mit überwiegend ländlicher Nutzung (direkt an der Grenze zu „solitärem Verdichtungsgebiet“ - Bonn),
- Grundzentrum (Wachtberg),
- an einem Grünzug gelegen

Der zurzeit in Änderung befindliche LEP macht keine neuen, relevanten Aussagen zu der vorliegenden Planung.

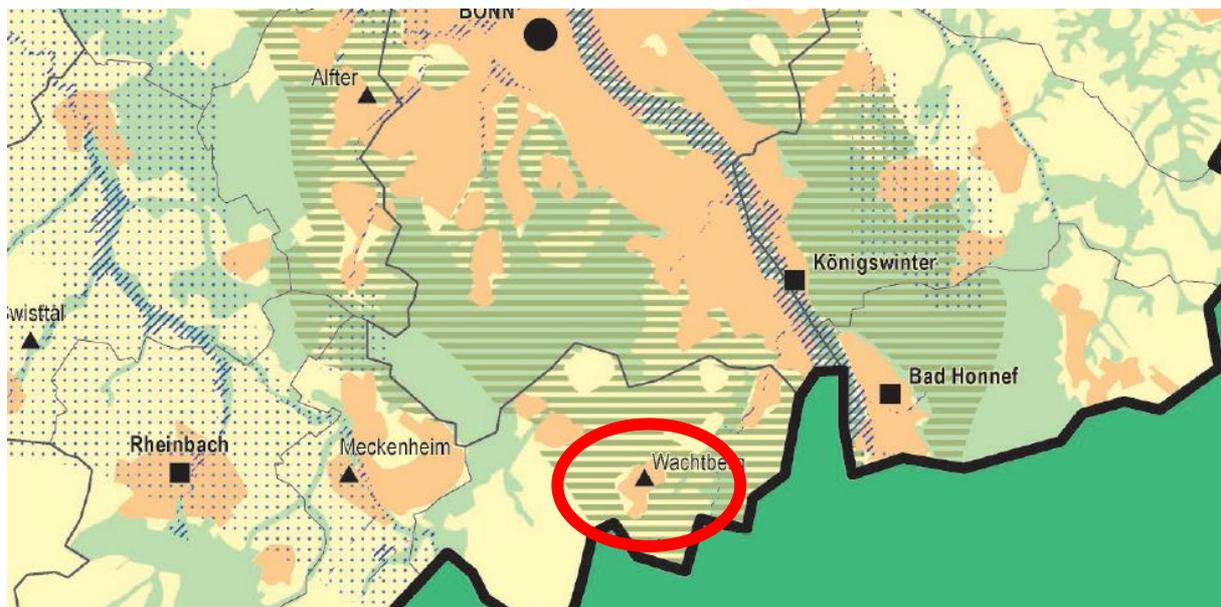


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP NRW

#### Ziele (gemäß LEP NRW)

##### 6.5 Großflächiger Einzelhandel<sup>1</sup>

- 6.5-1 Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels in einem Sondergebiet im Sinne §11 (3) BauNVO in Allgemeinen Siedlungsbereichen.

<sup>1</sup> Vgl. auch „Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes LIDL in Wachtberg-Berkum“ CIMA Beratung + Management GmbH, 01.10.2018



- 6.5-2 Lage in einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich, Betrieb mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- 6.5-3 Keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen von Gemeinden.
- 6.5-7 Keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen von Gemeinden im Rahmen der Erweiterung von Verkaufsflächen.

### Gebietsentwicklungsplan (GEP) Region Bonn/Rhein-Sieg

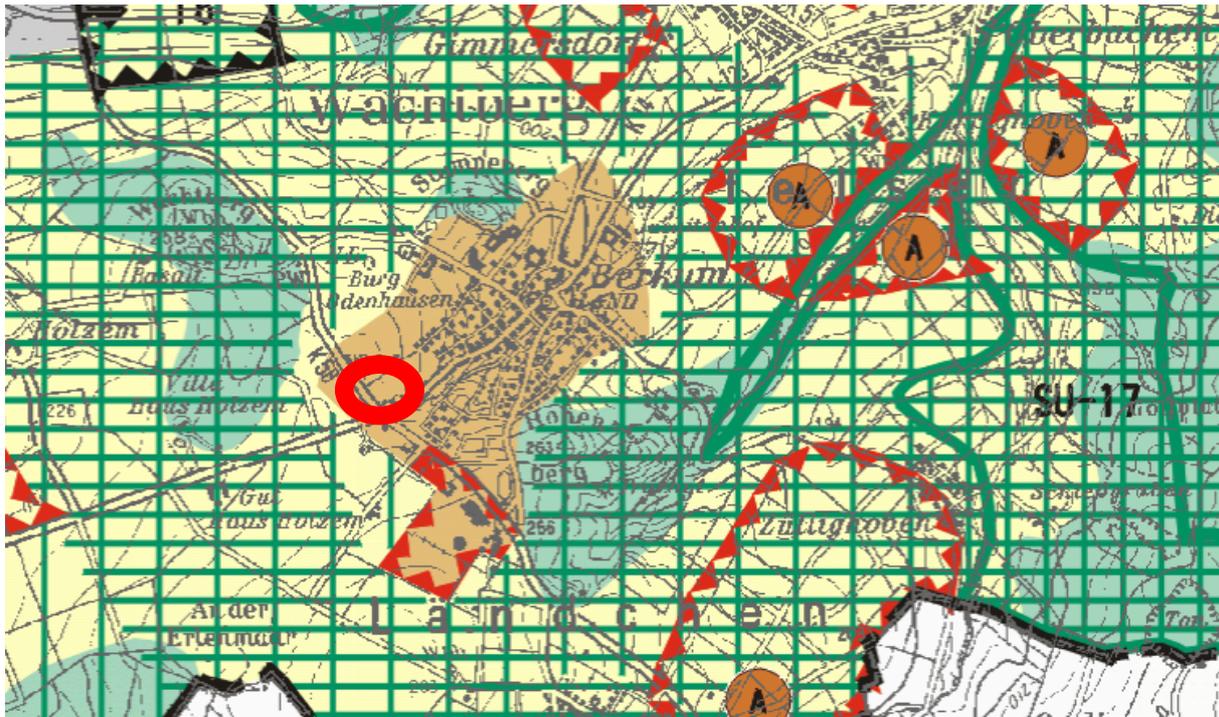


Abb. 3: Ausschnitt aus dem GEP Region Bonn/ Rhein-Sieg (2004) (Plangebiet in Rot umkreist)





Im Rahmen einer Untersuchung von Seiten der CIMA Beratung + Management GmbH vom 01.10.2018<sup>2</sup> zur Bewertung der geplanten Erweiterung der LIDL-Filiale in Wachtberg-Berkum wurde eine Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung um 130 m<sup>2</sup> auf ca. 930 m<sup>2</sup> basierend auf den erhobenen Grunddaten zu einer Studie aus dem Jahr 2013 ermittelt. Es wird entsprechend eine Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung attestiert:

*„Aufbauend auf der Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der Untersuchung der städtebaulichen Gegebenheiten kommt die vorliegende Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren der Gemeinde Wachtberg bzw. der Nachbarkommunen und die übrige wohnungsnahе Versorgung auszuschließen sind.*

*Zudem entspricht das Planvorhaben sowohl den im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Zielen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wachtberg als auch den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplan NRW. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass nach der durchgeführten Vorprüfung eine regionale Abstimmung gemäß den Vereinbarungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes nicht erforderlich ist.*

*Die CIMA sieht daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Markts als erfüllt an und stimmt dem Vorhaben zu. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das entsprechende Bauleitplanverfahren.“*

---

<sup>2</sup> „Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes LIDL in Wachtberg-Berkum“ CIMA Beratung + Management GmbH, 01.10.2018



Standortbereich	Umsatz (aktuell)		Umsatzverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	In % des aktuellen Umsatzes
LIDL (Wachtberg Mitte, Bestand)	4,7	4,7	-
Wachtberg/ Wachtberg Mitte (ZV, ohne LIDL)	22,7	0,5	2,2
Wachtberg/ Niederbachem (neuer ZV)	0,6	0,0	-
Übrige Gemeinde Wachtberg	2,5	0,0	-
Bonn/ Bad Godesberg ZV	19,0	0,0	-
Bonn/ Mehlem (ZV)	3,8	0,0	-
Bonn/ Friesdorf (ZV)	6,3	0,0	-
Bonn/ Heidersdorf (ZV)	3,0	0,0	-
Bonn/ Lannesdorf (ZV)	2,1	0,0	-
Bonn/ Pennenfeld (ZV)	< 2,0	0,0	-
Übriger Stadtbezirk Bad Godesberg	69,5	0,2	0,3
Meckenheim/ Alt-Meckenheim (ZV)	14,9	0,0	-
Meckenheim/ Neuer Markt (ZV)	23,5	0,1	0,4
Meckenheim/ Merl-Steinbüchel (ZV)	11,8	0,0	-
diffus	-	0,1	-
		5,6	

Auswirkungsanalyse für das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ Quelle: CIMA (2018)

## 4. Planung

### 4.1 Planungskonzeption

Die Änderung des Bebauungsplans sieht keine Anpassung der baulichen Vorschriften vor. Maß und Art der baulichen Nutzung bleiben ebenso unverändert wie die Baugrenzen selbst. Die Änderungen betreffen ausschließlich die Umnutzung von Lager- als Verkaufsflächen und die entsprechende Änderung der Betriebsgröße auf einen großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel).

### 4.2 Verkehrserschließung und technische Erschließung

#### 4.2.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebiets verbleibt unverändert. Die vorliegenden Verkehrsberechnungen<sup>3</sup> zum Bebauungsplan Nr. 05-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ wurden auf den aktuellen Planungsstand bezogen angepasst<sup>4</sup>. Es wurde außerdem eine Analyse der realen Bestandssituation im Vergleich zur Prognose von 2012 durchgeführt, die einen moderat höheren Verkehr von Norden kommend über den Wachtberggring, ansonsten aber teils erheblich niedrigere Verkehrszahlen als in der Prognose vermutet, für die Nachmittagspitzenstunde ermittelte.

<sup>3</sup> Verkehrsuntersuchung zum geplanten B-Plan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte“, Brilon Bondzoi Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Oktober 2012

<sup>4</sup> Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 02-15 „Wachtberg-Mitte“ in Wachtberg – Dokumentation Verkehrsnachfrage – Brilon Bondzoi Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 28.09.2018



Die neue Prognose sieht für die Spitzenstunden niedrige bis mittlere einstellige Zuwachszahlen für die Verkehrsbelastung in Kfz/h vor. Aufgrund dieser sehr geringen Mehrbelastung des Verkehrsnetzes, ist von einer Verträglichkeit der Planung auszugehen.

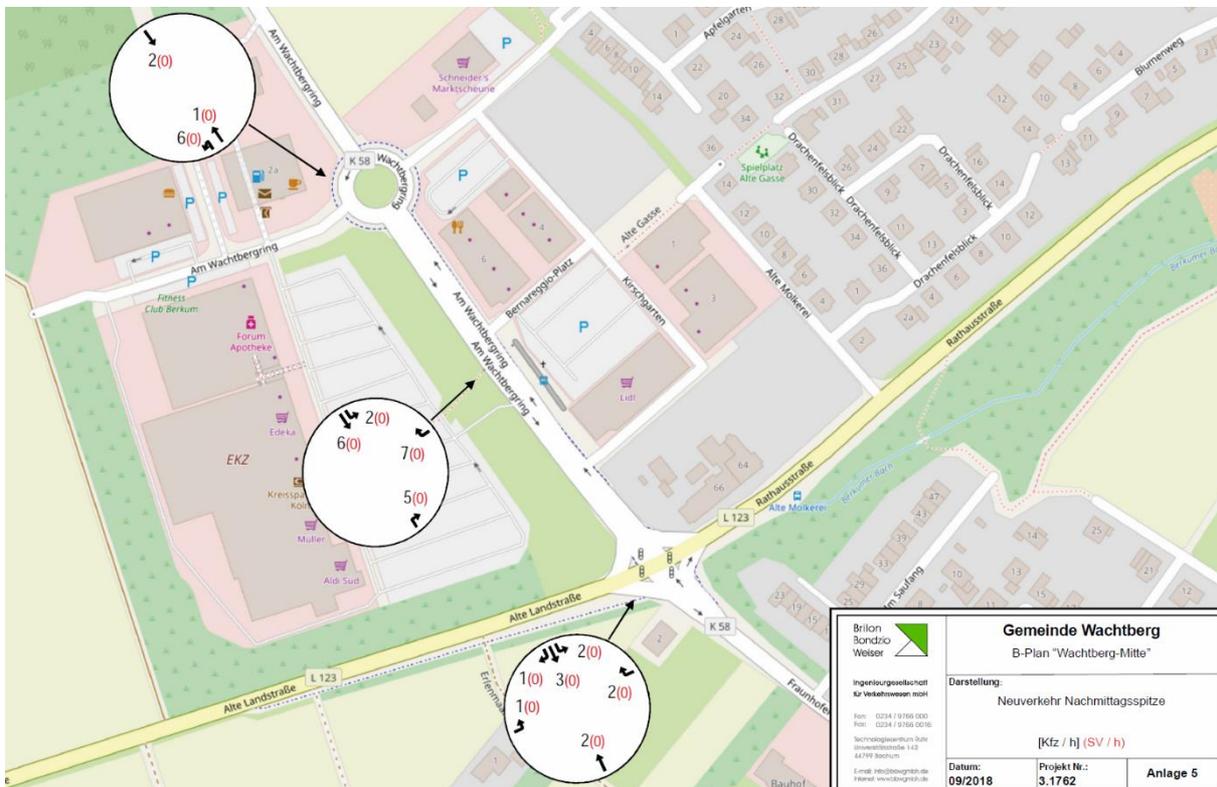


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Verkehrsgutachten<sup>5</sup> (ohne Maßstab)

#### 4.2.2 Wasserversorgung, technische Erschließung

Es finden keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ statt.

#### 4.2.3 Entwässerung

Es finden keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ statt.

#### 4.3 Art der baulichen Nutzung

*Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verkaufsfläche maximal 930 m<sup>2</sup>) mit dem Sortiment „Lebensmittel“. Zulässig sind außerdem Stellplätze für den durch die Nutzungen des Sondergebiets verursachten Bedarf.*

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel lässt aktuell einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Lebensmittel zu. Die Gemeinde Wachtberg befürwortet die Bestrebungen des ansässigen Betriebs an dieser Stelle

<sup>5</sup> Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 02-15 „Wachtberg-Mitte“ in Wachtberg – Dokumentation Verkehrsnachfrage – Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 28.09.2018



die Verkaufsfläche zu erweitern. Da sich die Gesamtverkaufsfläche bei der beabsichtigten Umnutzung bisheriger Lagerflächen auf ca. 930 m<sup>2</sup> vergrößert, wird die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) überschritten. Die bestehenden Festsetzungen zu baulichen Ausführungen bleiben dabei unverändert.

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

*Im Plangebiet (Sondergebiet) werden folgende Maße zur baulichen Nutzung als Höchstgrenze festgesetzt:*

<i>Maximale Grundflächenzahl (GRZ)</i>	<b>0,8</b>
<i>Maximale Zahl Vollgeschossen</i>	<b>II</b>
<i>Maximale Wandhöhe (WH)</i>	<b>252,00 m ü. NHN</b>
<i>Maximale Oberkante (OK)</i>	<b>252,00 m ü. NHN</b>

*Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch die max. Wandhöhe (WH) und die max. Höhen der Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Die Bezugshöhe ist NHN (Normalhöhennull).*

*Als oberer Bezugspunkt für die WH wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Bei Staffelgeschossen bemisst sich die WH durch den Abschluss der das Gebäude (nicht das Staffelgeschoss) umfassenden Wände. Die Brüstungen von Dachterrassen sind unabhängig von der Materialwahl mitzurechnen.*

*Die Oberkante der baulichen Anlage ergibt sich aus der oberen Dachabschlusskante.*

*Gemäß §16 (6) i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach §19 (4) BauNVO für die Anlage von Stellplätzen bis zu einem Höchstwert von 1,0 zulässig.*

Es finden keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ statt.

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

*Gemäß §23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet für die Errichtung von Glasvordächern überschritten werden.*

*Gemäß §23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen für die Anlagen von Tiefgaragen überschritten werden, wenn deren nicht überbaute Bereiche mit einer Intensivbegrünung überdeckt werden. Ausnahmsweise können maximal 20% der Tiefgaragendecke für die Anlage von Terrassen versiegelt werden.*

Es finden keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ statt.



#### **4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

*Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.*

*Gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Gebiets SO1a auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur untergeordnete oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 14 m<sup>2</sup> zulässig sind.*

*Ausnahmsweise ist im Gebiet SO1a zusätzlich jeweils eine transparente, gläserne Einkaufswagenbox als untergeordnete oberirdische Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von maximal 38 m<sup>2</sup> zulässig.*

Es finden keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ statt.

#### **4.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

*Auf der durch die Punkte A, B, C, D und deren Verbindungen definierten Fläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wachtberg bzw. der Versorgungsträger festgesetzt. Im vorgenannten Bereich ist der Durchgang barrierefrei zu gestalten.*

Es finden keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ statt.

#### **4.8 Grünflächen**

*Innerhalb der Stellplatzanlagen sind insgesamt 15 Bäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Dabei ist eine gleichmäßige Verteilung der Bäume über alle Stellplatzanlagen vorzusehen. Die exakten Standorte sind im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen. Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine ausreichend große (mindestens 3 m<sup>2</sup>, z. B. 1,75 x 1,75 m), unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Die Sicherung kann z. B. durch Poller oder Rundhölzer erfolgen.*

*Eine kleinere Ausführung der Baumscheiben ist bei der Verwendung von Wurzelbrücken zulässig. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.*

Die Baumpflanzungen dienen der gestalterischen Eingliederung der Stellplatzanlagen in das Ortsbild und, nach einer gewissen Entwicklungszeit, der Beschattung der Stellplätze. Mittelfristig können die Bäume sich durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchte ausgleichend auf das Kleinklima auswirken und eingeschränkt Biotopfunktionen übernehmen. Die unbefestigten Baumscheiben sind erforderlich, um für die Bäume geeignete Lebensbedingungen zu gewährleisten. Die Sicherung kann z. B. durch Poller oder Rundhölzer erfolgen.

*Innerhalb der öffentlichen Grünflächen dürfen bis zu 30 % der Flächen, z. B. für Wege sowie kleinere Aufenthalts- und Spielbereiche, befestigt werden. Die Befestigung dieser*



*Flächen hat mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen. Mindestens 25 % der öffentlichen Grünflächen sind flächig mit Strauchgehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen haben nach Vorgabe der Pflanzenliste 2 zu erfolgen.*

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sichert eine Mindestqualität der Begrünung. Gehölze strukturieren das Ortsbild. Über die gestalterischen Funktionen hinaus können Gehölzstrukturen aus standortgerechten und einheimischen Arten nach einem gewissen Entwicklungszeitraum Habitatfunktionen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger erfüllen.

*Die nicht überbauten, unbefestigten und nicht für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung kann z. B. aus Stauden, Bodendeckern oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren oder für zulässige Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind mit Strauchgehölzen der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, soweit vorhanden, auf diesen Anteil anzurechnen.*

Durch die Festsetzung soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden. Dies ist sowohl für das Ortsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen von Bedeutung.

*Die nach den Ziffern 1.6.1 bis 1.6.4 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.*

Für die angestrebte ökologische und optisch ästhetische Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie fachgerecht vorgenommen, gepflegt und auf Dauer erhalten werden.

*In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke umgesetzt sind.*

Damit die genehmigende Behörde nachvollziehen kann, in welcher Form die Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden, sollen in den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Begrünungsplan Art und Weise der Bepflanzung dargestellt werden.

#### **4.9 Pflanzfestsetzungen**

*Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird die nachfolgende Pflanzliste rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z.T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände festgesetzt:*

Die in den Textfestsetzungen vorliegenden Pflanzenlisten legen einen Fokus auf Sorten heimischer Arten um eine regionalverträgliche Bepflanzung zu ermöglichen, die dennoch dem gewerblich geprägten Charakter des Gebiets Rechnung trägt, indem auch nicht heimische, aber weithin gebräuchliche Arten aufgenommen wurden.



#### 4.10 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die zeichnerisch in der auf dem Rechtsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Dabei sind folgende Anforderungen an das bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile erforderlich: Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster sowie Dächer) von Büro- und Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Bädern, Küchen und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen
<i>LBP</i>	<i>dB(A)</i>	<i>Erf. <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils in dB(A)</i>	
<i>I</i>	<i>Bis 55</i>	<i>30</i>	<i>-</i>
<i>II</i>	<i>56 bis 60</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
<i>III</i>	<i>61 bis 65</i>	<i>35</i>	<i>30</i>
<i>IV</i>	<i>66 bis 70</i>	<i>40</i>	<i>35</i>
<i>V</i>	<i>71 bis 75</i>	<i>45</i>	<i>40</i>
<i>VI</i>	<i>76 bis 80</i>	<i>50</i>	<i>45</i>

Die nachfolgenden Beschreibungen nehmen Bezug auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“<sup>6</sup>. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die festgesetzten Lärmpegelbereiche ermittelt. In diesen wurden die Anforderungen an die Luftschalldämmungen von Außenbauteilen definiert. Für das Plangebiet werden dabei Einzelereignisse in der Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) als problematisch definiert. Entsprechende Lösungsvorschläge wurden umgesetzt, wie eine Überlagerung des aktuellen Luftbildes und des kritischen Bereiches zeigt. Der kritische Bereich ist nun Teil der Verkehrsflächen.

<sup>6</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2-15 „Mitte Wachtberg“, Kramer Schalltechnik GmbH, 21.11.2012





*geringerer Steinanteil als 20% zulässig, wenn der Glasanteil über 80% der jeweiligen Gesamtwandfläche liegt. Als Steinanteil sind Naturstein, Klinker oder Steinzeug zulässig. Wärmedämmverbundsysteme bzw. Putzflächen sind nur zu einem Flächenanteil von max. 80% (immer in Bezug auf die betreffende Fassadenseite) der opaken Fassadenanteile zulässig.*

*Im Sondergebiet SO1a sind im Erdgeschoss die Gebäudewände bzw. Fassaden mit folgenden Materialien zu gestalten: Naturstein, Klinker, Steinzeug, Holz, Trespa, Schichtpressstoffplatten, Faserzementplatte, Aluminium, Glas. Ausnahmsweise sind im Erdgeschoss die Gebäudewände bzw. Fassaden der parkplatzabgewandten Seiten auch als Wärmedämmverbundsysteme bzw. Putzflächen zulässig.*

*Die Verblendung mit Metallblechen ist nur oberhalb einer Höhe von 3,0 m zulässig, als Lackierung sind nur Grau oder Silber zulässig.*

Es finden keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ statt.

#### **4.13 Werbeanlagen**

*Werbeanlagen mittels Pylonen oder anderen Werbetafeln, die auf zu diesem Zweck errichteten tragenden Konstruktionen fußt, sind im Plangebiet unzulässig.*

*Innerhalb des Sondergebietes SO1a sind Werbeanlagen nur zulässig, wenn die maximale Größe einer Werbeanlage nicht 2,75 m x 2,75 m überschreitet. Ausnahmsweise Werbeanlagen als selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig. Der Gesamtanteil der Werbeflächen an einer Fassade darf 10% nicht überschreiten. Wechselwerbeanlagen sind unzulässig, ebenso blinkende Werbeanlagen oder solche mit beweglichen Elementen.*

*An den zu den Mischgebieten zugewandten Fassaden sind selbstleuchtende sowie indirekt beleuchtete Werbeanlagen nicht zulässig.*

Es finden keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ statt.

#### **4.14 Einfriedungen**

*Im Sondergebiet SO1a sind Einfriedungen unzulässig.*

Es finden keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ statt.

### **5. Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz**

Es finden keine, diese Aspekte betreffenden Änderungen im Plangebiet statt.



## **6. Bodenordnung**

Es finden keine, diesen Aspekt betreffenden Änderungen im Plangebiet statt.

## **7. Realisierung und Kosten**

Die Kosten des Verfahrens werden, geregelt über einen Städtebaulichen Vertrag durch den betroffenen Discounter übernommen.



## **C) Umweltbericht**

### **1. Grundlagenermittlung**

Das Plangebiet ist fast vollständig überbaut und wird von einem Discounter sowie den zugehörigen Stellplatzanlagen eingenommen. Entsprechend den bestehenden Festsetzungen wurden Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen gepflanzt. Die entsprechenden Festsetzungen betreffen das Plangebiet unverändert und wurden in die Änderung auf das Plangebiet angepasst übernommen. Es finden keine äußeren baulichen Veränderungen im Plangebiet statt, die entsprechenden Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Es sind durch die Planung daher keine relevanten Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Mensch zu erwarten.

### **2. Landespflegerische Maßnahmen**

#### **2.1 Gebietsinterne Maßnahmen**

Die entsprechenden Maßnahmen wurden auf das Plangebiet angepasst übernommen. So sieht die entsprechende Formulierung statt „35“ Bäumen, welche als Begrünung der Parkplatzanlagen für das gesamte Bebauungsplangebiet vorgesehen waren nun „15“ entsprechend des Anteils des Änderungsgebietes vor. Die sonstigen, auf das Plangebiet zutreffenden Festsetzungen verbleiben unverändert.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz, etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen.



Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets,
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.),
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung,
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen,
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik,
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit,
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte).

Die relevante Änderung im Plangebiet ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche eines Discounters um 130 m<sup>2</sup> ohne bauliche Veränderungen (z.B. Mehrversiegelungen). Es ergibt sich kein erhöhter Bedarf zur Kontrolle der Einhaltung der bestehenden Auflagen.



#### 4. Zusammenfassung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.-15 „Wachtberg Mitte“ sollen die Festsetzungen des Sondergebietes SO 1 geändert werden. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel lässt aktuell einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Lebensmittel zu. Die Gemeinde Wachtberg befürwortet die Bestrebungen des ansässigen Betriebs an dieser Stelle die Verkaufsfläche zu erweitern. Da sich die Gesamtverkaufsfläche bei der beabsichtigten Umnutzung bisheriger Lagerflächen auf ca. 930 m<sup>2</sup> vergrößert, wird die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) überschritten. Die bestehenden Festsetzungen zu baulichen Ausführungen bleiben dabei unverändert.

Aus diesem Grund wird eine Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Im Rahmen der Begründung wird eine Vereinbarkeit der Planung mit übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Gebietsentwicklungsplan, Einzelhandelskonzept) bescheinigt.

Die Planung wird keine erheblichen Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Mensch haben. Die bestehende Verkehrssituation im Bereich der Zu- und Abfahrt des Plangebietes wird nicht in nennenswerter Weise beeinträchtigt, eine relevante Mehrbelastung durch Emissionen ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Änderungen der Festsetzungen beschränken sich auf die Anpassung der Art der baulichen Nutzung von kleinflächigem zu großflächigem Einzelhandel (Lebensmittel). Die entsprechende Änderung führt zu keiner Veränderung der Natur des Plangebietes. Es kommt zu keinen äußeren baulichen Veränderungen oder Mehrversiegelungen. Es ist damit auch eine Verträglichkeit mit dem Umwelt- und Naturschutz zu attestieren.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/mh  
BA Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, Februar 2019