

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1.0 | Vorbemerkungen | 1 |
| 1.1 | Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung | 1 |
| 1.2 | Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand | 3 |
| 2.0 | Beschreibung des Plangebietes | 3 |
| 2.1 | Räumlicher Geltungsbereich/Lage des Plangebietes | 3 |
| 2.2 | Planerische Vorgaben | 4 |
| 3.0 | Inhalte der Änderung | 5 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen | 5 |
| 3.3 | Erschließung, Flächen für den ruhenden Verkehr | 6 |
| 3.4 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 6 |
| 3.5 | Leitungsrecht / Ver- und Entsorgung | 7 |
| 4.0 | Umweltbelange, Umweltbericht | 8 |
| 5.0 | Belange des Denkmalschutzes | 8 |
| 6.0 | Artenschutz, Umweltschadensgesetz | 9 |
| 7.0 | Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen/Waldflächen | 9 |
| 8.0 | Städtebauliche Daten | 10 |
| 9.0 | Kosten | 11 |

Anhang: Bergischer Kulturlandschaftsfonds "Niederwald Galgenberg"



Heilklimatischer Kurort
NÜMBRECHT

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19A - Rommelsdorf gemäß § 13a BauGB Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

pbs

planungsbüro
schumacher

September 2017/
November 2017

Anlage 4



Diese baulichen Erweiterungen sind, bezogen auf die überbaubaren Flächen, über den bestehenden Bebauungsplan baurechtlich abgedeckt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 A - Rommelsdorf gemäß § 13a BauGB Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Das Gewerbegebiet Rommelsdorf liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Rommelsdorf, nördlich der K 15 in der Gemeinde Nümbrecht.

Zur Standortsicherung der dort ansässigen Firma Sarstedt wurde bereits im Jahr 1981 der Bebauungsplan BP Nr. 19A Rommelsdorf rechtskräftig.

Die Firma Sarstedt betreibt die Produktion von Verbrauchsmaterialien für Medizin, Wissenschaft und Labor. Durch Produktionsprozesse wie Kunststoffspritzgut, Siebdruck und Werkzeugbau werden Gegenstände wie Spritzen, Messgeräte und Tablettenröhrchen gefertigt. Die bereits seit dem Jahr 1961 hier ansässige Firma beschäftigt in mehreren Werken weltweit ca. 2.250 Mitarbeiter. Der Standort Rommelsdorf ist der Sitz der Hauptverwaltung und beherbergt neben Teilen der Produktion auch das Entwicklungszentrum sowie den zentralen Lager- und Versandbereich.

Entsprechend den erforderlichen wirtschaftlichen Anpassungsprozessen der Firma an die Marktgegebenheiten wurden seit 1981 zahlreiche Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt. Im März 2017 hat die Firma Sarstedt erneut einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, um in einem Teilbereich die erforderlichen Umstrukturierungen durchführen zu können. Es ist geplant, die jetzige Halle V, die zurzeit als Lagerhalle mit Versand und Büro genutzt wird, zu einem zweiten Logistikzentrum umzubauen. Dabei bleibt das bestehende Gebäude weitestgehend erhalten und wird zu einem Hochregallager umgebaut. Hierzu wird die bestehende Halle langsseits zum bereits bestehenden Hochregallager hin erweitert und beide Logistikzentren mit einem Verbindungstrakt verbunden.

Diese baulichen Erweiterungen sind, bezogen auf die überbaubaren Flächen, über den bestehenden Bebauungsplan baurechtlich abgedeckt.

Für die entsprechende wirtschaftliche automatisierte Hochregallagernutzung ist im Bereich des neuen Gebäudes eine Höhe von ca. 14,00 m über dem heutigen Hallenniveau erforderlich. Da der Bebauungsplan in diesem Bereich nur eine Gebäudehöhe von 293 m ü.NHN zulässt, ist eine Änderung erforderlich, um die Höhe von 307 m ü.NHN für das Hochregallager realisieren zu können.

Das neue Hochregallager wird somit aufgrund der besonderen baulichen Situation (Aufbau auf der bestehenden Halle) das vorhandene Logistikzentrum um 7 m überragen.

Zusätzlich sind für das höhere LKW-Aufkommen Verlagerungen von PKW- und LKW-Stellplätzen dahingehend erforderlich, dass eine zusätzliche Reihe für Mitarbeiterstellplätze südlich der Erschließungsstraße entstehen soll.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 25.04.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 - Rommelsdorf - gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, für Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Wenn die zulässige Grundfläche unter dem Grenzwert von 20.000 m² liegt und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten nicht zu erwarten ist, kann er im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Planung gegeben.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ist nicht erforderlich. Zu erwartende Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Planungsziel der Gemeinde ist die Begleitung des kontinuierlichen Wachstums der Sarstedt-Gruppe am Standort Nümbrecht. Die bauliche Verdichtung im Bestandsbereich der Firma sowie die moderate randliche Inanspruchnahme von Straßenböschungen und angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen stellt die flächenschonendste Variante zur Realisierung der Betriebs-erfordernisse der Firma Sarstedt im Gemeindegebiet Nümbrecht dar.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes, die auf der Planzeichnung aufgeführt werden, zu entnehmen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13(2) S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dieses findet in der Zeit vom 02.10.2017 bis 02.11.2017 statt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB sowie auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes und eines Landschaftspflegeischen Fachbeitrages wird im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet

2.0 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen BP Nr. 19a Rommelsdorf, der sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Rommelsdorf nördlich der K 15 befindet. Der Änderungsbereich umfasst das bestehende Hochregallager nördlich der Erschließungsstraße sowie die hieran angrenzende Halle V, die derzeit als Lagerhalle mit Versand und Büro genutzt wird.

Daneben umfasst er den südlich des Hochregallagers befindlichen Abschnitt der Erschließungsstraße einschließlich eines ca. 15 m tiefen südlich der Straße gelegenen Streifens von 200 m Länge, auf dem neue PKW-Stellplätze geplant werden.

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,20 ha.

2.2 Planerische Vorgaben

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt den gesamten Bereich des BP 19A und somit auch den Änderungsbereich als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar, an die im Nordosten Waldbereiche angrenzen. Als Freiraumfunktion ist der Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt alle Flächen des Änderungsbereiches, die Gewerbebebauung, die Erschließungsstraße einschließlich eines südlich daran anschließenden Streifens, als gewerbliche Bauflächen dar.

Die 1. Änderung gemäß § 13a BauGB kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Verbindliche Bauleitplanung

Die 1. Änderung des BP 19A gemäß § 13a BauGB überlagert die rechtskräftige 1. förmliche Änderung des BP Nr. 19A von 1998. Die Baugrenzen der Flächen nördlich der Erschließungsstraße wurden entsprechend der 3. förmlichen Änderung von 2007 sowie der 1. vereinfachten Änderung im Bereich der 3. förmlichen Änderung von 2010 angepasst. Diese Baugrenzen werden für den nun vorliegenden Änderungsbereich übernommen. In der 1. förmlichen Änderung von 1998 ist die Straßenböschung südlich der Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit Pflanzbindung (G1) Abschirmungspflanzung festgesetzt. Südlich daran schließen sich die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 (beides Festsetzungen für Wald mit besonderen ökologischen Funktionen) sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, hier Regenrückhaltebecken und Regenversickerungsbecken, an.

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung weder mittelbar noch unmittelbar betroffen. Die nächsten Natura 2000-Gebiete befinden sich in über 3 000 m Entfernung südlich bzw. östlich des Plangebietes.

Das Gewerbegebiet Rommelsdorf liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 4 Nümbrecht-Waldbröl. Für den überwiegenden Bereich der ersten Änderung gemäß § 13a BauGB gelten keine Festsetzungen des Landschaftsplans. Lediglich im äußersten nordöstlichen Randbereich befinden sich die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

3.0 Inhalte der Änderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Firma beabsichtigt, an der Langsseite die Halle V zum bereits bestehenden Hochregallager hin zu erweitern. Zusätzlich ist ein Verbindungsstrahl zwischen dem bestehenden ersten Logistikzentrum und dem neu geplanten zweiten Logistikzentrum vorgesehen. Diese Erweiterungen können im Bereich der derzeit rechtskräftigen überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Es werden daher im Bereich der ersten Änderung gemäß § 13a BauGB die überbaubaren Flächen aus der dritten förmlichen Änderung des BP Nr. 19a in Verbindung mit der ersten vereinfachten Änderung im Bereich der dritten förmlichen Änderung übernommen. Ebenso werden die Abgrenzungen der unterschiedlichen Nutzungen sowie die sich hieraus ergebende Einteilung in die Bereiche GE1, GE2 und GE3 aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Hieraus ergibt sich auch, dass die Gliederung des Baugebietes im Hinblick auf den Immissionschutz gemäß den Abständen der 1. Änderung des BP Nr. 19A in die aktuelle Änderung des B-Planes aufgenommen wird. Es gilt der Erllass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, in der Fassung vom 22.09.1994, der dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegt.

Für das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird, zur Wahrung des Gebietscharakters, die allgemein zulässige Art der Nutzung "Tankstelle" und "Anlagen für sportliche Zwecke" ausgeschlossen. "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" sowie "Vergnügungsstätten", die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ebenso ausgeschlossen. Die Baulflächen werden so ausschließlich der gewerblichen Nutzung im Sinne der Firma Sarstedt vorbehalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird wie bisher festgesetzt beibehalten.

Um das geplante automatisierte Hochregallager am Standort Rommelsdorf wirtschaftlich zu realisieren, wird die Halle V um ca. 14,00 m aufgestockt. Hierzu wird die bisher zulässige Gebäudehöhe von 29,3 m ü NHN auf 307 m ü NHN geändert. Die Höhe des bestehenden Logistikzentrums von 300 m ü NHN wird beibehalten. Das neue Logistikzentrum wird demnach

um ca. 7 m höher sein als das bestehende. Veränderungen des Geländeneiveaus im Bereich der überbaubaren Fläche sind nicht vorgesehen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht, dass auch abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die Pflanzbindungen gemäß der 1. Änderung des BP Nr. 19A übernommen.

3.3 Erschließung, Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Festsetzung der Erschließungsstraße des südlichen Firmengeländes der Firma Sarstedt als öffentliche Verkehrsfläche wird aus der 1. Änderung des BP Nr. 19A übernommen. Südlich der Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 180 m wird ein Streifen in einer Tiefe von 6,50 m als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung PKW-Stellplätze festgesetzt. Diese PKW-Stellplätze dienen als Mitarbeiterstellplätze für ca. 65 PKW in Senkrechtaufstellung und sind der Firma Sarstedt zugeordnet. Der Bedarf an diesen Stellplätzen ergibt sich aus der Notwendigkeit, auf den heutigen Mitarbeiterstellplätzen nordöstlich der beiden Hallenkomplexe Park- und Wendemöglichkeiten für LKW vorzusehen. Die neu entstehenden Böschungen werden ebenfalls als private Verkehrsflächen mit Pflanzbindung (siehe Punkt 3.4) festgesetzt.

Im Zuge der Realisierung der neuen PKW-Stellplätze ist zu überprüfen, ob bis zum Erreichen des Bestandsschlusses der neuen Böschungsbepflanzung vorübergehend Maßnahmen zur Verhinderung von Blendwirkungen für die Kreisstraße getroffen werden müssen (z.B. abschnittsweise Sichtschutzwände).

3.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Pflanzbindungen aus der 1. Änderung des BP Nr. 19A im unmittelbaren Umfeld der Halle V und des Hochregallagers werden im Änderungsbereich übernommen. Es handelt sich hier sowohl um den Rückbau der Nümbrechter Straße (A1) sowie um Abschirmungspflanzungen (G1) und Einzelbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße (G2). Die Maßnahme

südlich der Erschließungsstraße G1 (Abschirmungspflanzung auf Straßenböschung), die durch die neuen PKW-Stellplätze in Anspruch genommen wird, wird auf den neu entstehenden Böschungen südöstlich der Stellplätze festgesetzt. Hier ist eine Neuanpflanzung entsprechend den Vorgaben der 1. Änderung des BP Nr. 19A, Maßnahme G1, durchzuführen. So wird mittel- bis langfristig die gleiche Qualität der Einbindung erzielt, wie sie heute im Bestand vorhanden ist.

3.5 Leitungsrecht / Ver- und Entsorgung

Im Bereich der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des BP Nr. 19A befindet sich eine unterirdische 10 KV-Stromleitung der Gemeindewerke Numbrecht. Diese verläuft in Teilen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, zum Teil kommt der erforderliche Schutzstreifen auf der privaten Verkehrsfläche zu liegen. In diesem Bereich ist hier für die GWN ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt, sodass jederzeit Reparatur- und Wartungsarbeiten an dem Kabel vorgenommen werden können.

Die Gas-, Strom-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist auf den Bedarf der Firma Sarstedt zugeschnitten und für die geplante Erweiterung ausreichend.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten neuen Logistikzentrums einschließlich der zusätzlichen Dachflächen ist ein Anschluss an das vorhandene Versickerungsbecken, in das auch die Dachflächen des bestehenden Logistikzentrums versickern, vorgesehen. Nach Angaben der Firma Sarstedt sind die Kapazitäten ausreichend. Die geplanten PKW-Stellplätze können sowohl über die Flächen selber, falls sie wassergebunden erstellt werden, als auch breitflächig über die Böschungsschulter entwässert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung/Regenbecken, werden in einem Umfang von ca. 130 m² durch neue Böschungen in Anspruch genommen. Faktisch wird jedoch die bestehende Versickerungsanlage, wie aus dem Plan ersichtlich, nicht tangiert. Eine Auswirkung auf die genehmigte Entwässerungssituation des Sickerbeckens besteht daher nicht.

Durch die Erweiterung sind keine zusätzlichen relevanten Schmutzwassermengen zu erwarten, sodass keine Auswirkungen auf das Schmutzwasserkanalsystem ergeben.

Das Firmengelände ist umfassend an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen, relevantere zusätzlicher Abfallanfall ist durch die Betriebserweiterung nicht vorgesehen.

Es werden keine dezidierten Aussagen im Bebauungsplan über den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen. Anlagen für regenerative Energien werden von den Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen ausdrücklich ausgenommen, sodass hier eine diesbezügliche Entwicklung möglich ist.

4.0 Umweltbelange, Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung unter 2 ha Grundfläche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist die Erarbeitung eines Landschaftsplanungsbegleitplans mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogene Information verfügbar sind, abgesehen.

Durch die Nachverdichtung im bestehenden Gewerbegebiet wird eine den Außenbereich und damit die Umwelt schonende Betriebsverweiterung ermöglicht. Als weitere Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf das Landschaftsbild ist die festgesetzte Abschirmungspflanzung auf den neu entstehenden Parkplatzböschungen zu nennen.

Die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen/Waldflächen des BP Nr. 19A, 1. Änderung, wird bilanziert und ist entsprechend zu kompensieren (siehe Kapitel 7.0).

Der humose Oberboden, der beim Neubau der Stellplätze anfällt, sollte im Plangebiet verbleiben.

5.0 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht berührt. Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Numbrecht als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege

im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51471 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmalentdeckungen sind zunächst unverändert zu erhalten.

6.0 Artenschutz, Umweltschadensgesetz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 für den Änderungsbereich durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Konflikte mit den Regelungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes zu erwarten sind.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens gehen auf Grundlage der eingestellten Sachdaten nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes (von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, von Gewässern nach Maßgabe des § 90 WHG, von Bodenfunktionen im Sinne des § 2(2) Bundesbodenschutzgesetz) einher.

Die Fällarbeiten sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis ausschließlich 1. März zulässig. Ausnahmen hiervon sind durch eine Begutachtung vor Ort und eine Freigabe durch die Gemeinde Numbrecht im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises möglich.

7.0 Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen/Waldflächen

Durch die neuen Stielplätze sowie die sich hieraus ergebenden Böschungen werden Gestaltungs- und Ausgleichsflächen des rechtskräftigen B-Plans in Anspruch genommen.

Grundsätzlich gelten im Verfahren nach § 13a BauGB die Eingriffe gemäß BNatSchG als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen des rechtskräftigen B-Plans sind jedoch im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle Flächen in eben dieser Qualität bereitzustellen.

Flächeninanspruchnahme A2, A3, K2, RB
durch neue Böschungen

1.017 m²

Flächeninanspruchnahme vorhandener Böschung, Maßnahme G1 (wurde zu 50% auf den Ausgleich angerechnet) durch Stielplätze und neue Böschungen: 1.374 m², davon 50% 687 m²

Neue Böschungsbepflanzung in der Qualität der Maßnahme G1 (Anrechnung 50%) 1.588 m², davon 50% 794 m²

Die Inanspruchnahme der Maßnahme G1 mit Ausgleichsfunktion kann durch die Bepflanzung der neuen Böschungen kompensiert werden. Für die Bepflanzung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans übernommen.

Ergänzend und darauf hingewiesen, dass die Arten Hainbuche und Fichte unmittelbar auf der Böschungsoberkante angeordnet werden sollten, um eine möglichst effektive visuelle Abschirmung der PKW-Stielplätze zu erzielen.

Es verbleiben 1.017 m² Ausgleichsflächen mit Waldfunktionen, die an anderer Stelle als Ersatz für den Verlust zu erbringen sind. Da die Firma Sarstedt aktuell keine Flächen zur Verfügung stellen kann ist geplant, die Ausgleichsflächen über das Okokonto der BAK abzusichern. Hierzu stehen Flächen der Maßnahme "Niederwald Galgenberg" (PWA_0009) in der Gemeinde Waldbrol zu Verfügung. Auf einer ehemaligen Fichtenfläche wurden hier nach dem Einschlag Stieleichen angepflanzt, die langfristig entsprechend der umgebenden Niederwaldbewirtschaftung gepflegt werden. Da die Aufwertung 12 Punkte/m² beträgt ist eine Zuordnung von 12.204 Punkten erforderlich, um den Verlust von 1.017 m² Ausgleichsflächen zu kompensieren. Die Kosten betragen 1,30 €/Punkt netto. Diese Zuordnung ist über einen städtebaulichen Vertrag entsprechend abzusichern.

8.0 Städtebauliche Daten

Der Änderungsbereich des BP Nr. 19A umfasst insgesamt ca. 2.20 ha.

Gewerbegebiet 17.619 m²
davon mit Pflanzbindung ca. 1.000 m²

Öffentliche Verkehrsfläche 1.560 m²

| | |
|---|----------------------|
| Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Stellplätze | 1 180 m ² |
| Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Pflanzbindung | 1 588 m ² |

9.0 Kosten

Der Gemeinde Nümbrecht entstehen Kosten für die Planung und die Durchführung des Verfahrens. Die Kosten für die Kompensation des Verlusts an Ausgleichsflächen trägt die Firma Sarsstedt.

Aufgestellt:
Wiehl, im September 2017.

ergänzt um die Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB, November 2017