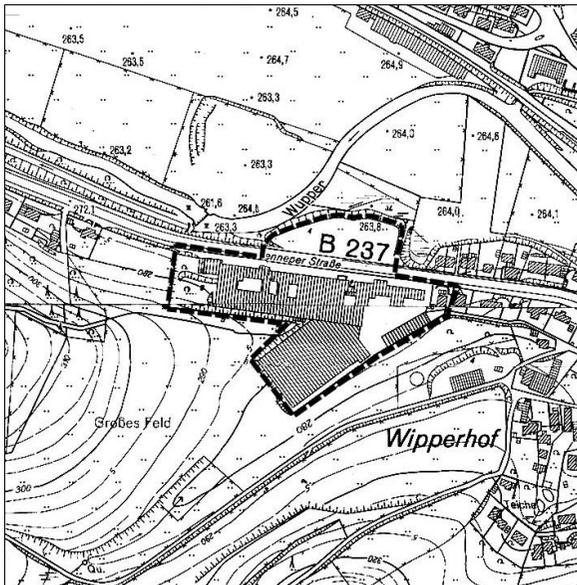


Stadt Wipperfürth

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44
„Wipperhof“



Satzung

Stand 03.12.2007

Inhalt

1. Ausgangssituation	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Anlass der Planaufstellung / Verfahren	4
1.3 Grundlage des Verfahrens	5
2. Rechtliche Grundlagen / Bestehendes Planungsrecht	5
2.1 Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne / Landschaftsplanung	6
2.4 Belange des Denkmalschutzes	6
2.5 Belange der Luftfahrt	7
3. Städtebauliche Situation	7
3.1 Situation im Plangebiet	7
3.2 Situation außerhalb des Plangebietes	8
4. Ziel und Zweck der Planung	8
4.1 Ziele der Planung	8
4.2 Städtebauliche Eignung des Standortes	8
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1 Nutzungsart / Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV – Anbindung	13
5.5 Ver- und Entsorgung	15
5.6 Immissionsschutz	16
5.7 Grünordnung	17
5.8 Flächen für die Landwirtschaft	19
5.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	19
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6.1 Fassadengestaltung	20
6.2 Dachgestaltung und -form	20
6.3 Werbeanlagen	20
6.4 Einfriedungen	21
7. Altlasten	21
8. Bodenordnende Maßnahmen	23
9. Städtebauliche Daten	23
10. Kosten und Finanzierung	23

11. Umweltbericht	23
11.1 Beschreibung des Planungsvorhabens	23
11.1.1 Angaben zum Standort des Planungsvorhabens	24
11.1.2 Art und Umfang des Planungsvorhabens/Bedarf an Grund und Boden	24
11.1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	25
11.2 Untersuchungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes	27
11.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	27
11.3.1 Geographisch/geologische Beschreibung des Untersuchungsgebietes	27
11.3.2 Schutzgutbezogene Beschreibung des Untersuchungsgebietes	28
11.4 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen	33
11.4.1 Zu erwartende Auswirkungen auf angrenzende Flächen	33
11.4.2 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Mensch'	33
11.4.3 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Pflanzen' und 'Tiere'	34
11.4.4 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Boden'	34
11.4.5 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser'	35
11.4.6 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima' und 'Luft'	36
11.4.7 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Landschaft'	36
11.4.8 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'	37
11.5 Prognose über die Ermittlung des Umweltzustandes	37
11.5.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens	37
11.5.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung des Planungsvorhabens	37
11.6 Beschreibung der vorgesehenen umweltrelevanten Maßnahmen	37
11.6.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	37
11.7 Eingriffsbilanzierung	39
11.8 Varianten/anderweitige Lösungsmöglichkeiten	39
11.9 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	39
11.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	40
11.11 Zusammenfassung	40

1. Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt in einer westlichen Randlage zur Kernstadt von Wipperfürth in der Gemarkung Wipperfürth. Es umfasst die Flurstücke 190/2, 815, 816, 823, 924, 931, 1005, 1006, 1007, 1556, 1574 (teilweise) der Flur 46 und das Flurstück 76 der Flur 88. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 3,2 ha.

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Süden und Südosten durch die unmittelbar angrenzenden Weideflächen begrenzt, im Westen befindet sich eine kleinere Gehölzfläche, an die sich weitere Weideflächen anschließen. Im Bereich der Lenneper Straße schließt sich östlich das Grundstück eines Einfamilienhauses an. Im Norden bildet die südliche Straßenbegrenzungslinie der Lenneper Straße für die westlichen und östlichen Randbereiche die Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Nördlich der Lenneper Straße grenzen Weideflächen bzw. Nasswiesenflächen an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Westlich bildet der Verlauf der Wupper die Grenze zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Anlass der Planaufstellung / Verfahren

Es ist beabsichtigt, die weitgehend ungenutzte, gewerblich genutzte Fläche des ehemaligen Möbelhauses „Wohnwelt Müller“, durch gewerbliche Folgenutzungen zu reaktivieren.

Durch den Investor – der Dipl. Ing. J. Schoofs GmbH – wurde eine konkrete Planung für den Bereich des ehemaligen Möbelhauses „Wohnwelt Müller“ vorgelegt.

Nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Zwischennutzungen soll der Bereich zu einem Gewerbestandort mit Einzelhandel, Tankstelle und Fast-Food-Restaurant entwickelt werden.

Für den vorgenannten Bereich wurde bereits 1985 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, welcher 2003 von den zuständigen Gremien der Stadt Wipperfürth bestätigt wurde. Aufgrund der vorgenannten konkreten Planung des Investors und der vorgesehenen kurzfristigen Umsetzung des Vorhabens hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz in seiner Sitzung am 14.03.2007 auf Antrag des Investors die Durchführung des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch beschlossen. Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in den Sitzungen vom 21.06.2006 und ergänzend am 26.09.2006 das städtebauliche Ziel für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes formuliert. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen vom 07.02.2007 wurde als städtebauliches Ziel über die Anordnung aller Baukörper beschlossen. In einer Sitzung des Rates vom 20.03.2007 wurden Inhalt und Ziel der städtebaulichen Entwicklung für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (für den Zeitraum zwischen dem 27.03.2007 bis 27.04.2007) gefasst. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 29.08.2007 über die eingegangenen Anregungen beraten und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zugestimmt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom 24.09.2007 bis 02.11.2007 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde den Behörden mit Schreiben vom 14.09.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.11.2007 gegeben.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ziele und auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages vom 02.05.2007 und des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Beseitigung der auf dem

Vorhabengrundstück vorhandenen, weitgehend ungenutzten gewerblichen Gebäude und die Errichtung folgender Vorhaben:

- Ein Lebensmittelmarkt mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit insgesamt maximal 799 qm Verkaufsfläche (VK). Das zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortiment darf max. 20% der Gesamtverkaufsfläche (VK) betragen.
- Ein Backshop mit separatem Zugang (ohne Verbindung/Zugang zum Lebensmittelmarkt).
- Ein Tier- und Tiernahrungsfachmarkt mit maximal 799 qm Verkaufsfläche (VK). Das zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortiment darf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche (VK) betragen.
- Ein Getränkemarkt mit maximal 799 qm Verkaufsfläche (VK). Das zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortiment darf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche (VK) betragen.
- Eine 24h-Tankstelle mit LKW-Betankung.
- Ein Fast-Food-Restaurant als Drive-in-Restaurant.
- Ein Fachmarkt ohne zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit maximal 799 qm Verkaufsfläche (VK). Das zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortiment darf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche (VK) betragen.

Einschließlich der oberirdischen Stellplätze sowie deren Erschließung, Freiflächengestaltung und Entwässerung. Die auf dem gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Grundstück Gemarkung Wipperfürth, Flur 46, Flurstück 823,1005 (teilweise) betrieben Diskothek soll in ihrem Bestand gesichert und deren Stellplätze im Vertragsgebiet auch auf dem Grundstück Gemarkung Wipperfürth, Flur 88, Flurstück 76 (bestehende Stellplatzanlage nördlich der Lenneper Straße) nachgewiesen werden.

Der Investor ist mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Verfügungsberechtigter der Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Struktur des Gebietes soll einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO entsprechen, daher sollen auch die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässigen Vorhaben angesiedelt werden. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGC NRW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615).

2. Rechtliche Grundlagen / Bestehendes Planungsrecht

2.1 Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes südlich der Lenneper Straße eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nördlich der

Lenneper Straße wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Unmittelbar nördlich schließen sich weitere Flächen für die Landwirtschaft an. Der Böschungsbereich stellt gleichzeitig weitgehend die Grenze für das nördlich angrenzende und entsprechend im FNP dargestellte bzw. nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiet, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet dar. Die Verkehrsfläche der Lenneper Straße ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Darüber hinaus wird die im Bereich der Stellplatzanlage geplante Trasse der B 237n als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth neu aufgestellt. Am 16.07.2007 wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 6 BauGB unter der Herausnahme von vier Teilflächen durch die Bezirksregierung genehmigt. Diese Teilflächen berühren das Plangebiet jedoch nicht. Zur Erlangung der Rechtssicherheit soll der Flächennutzungsplan erneut beschlossen werden und der Bezirksregierung erneut zur Genehmigung vorgelegt werden. In der Neufassung werden für die bisher als gewerbliche Baufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Verkehrsfläche der Lenneper Straße, der Überschwemmungsbereich und das Naturschutzgebiet werden unverändert in die Neufassung übernommen. In der Neufassung des Flächennutzungsplanes wird die vorgesehene Trasse der B 237n nicht mehr innerhalb des von der Planung berührten Bereiches dargestellt. Inhaltlich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne / Landschaftsplanung

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet von Wipperfürth wird derzeit aufgestellt. Gemäß der Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes verläuft die Grenze des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Naturschutzgebietes überwiegend entlang der Böschung der nördlich gelegenen Stellplatzfläche. Südlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ebenfalls ein Landschaftsschutzgebiet, dessen Abgrenzung entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft.

Im Auenbereich der Wupper befindet sich, in einer Entfernung von ca. 1 km zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das FFH-Gebiet DE-4810-301 „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“. Das europäische Schutzgebiet steht, aufgrund des naturnahen Gewässerverlaufes und der noch erhaltenen typischen Auenlandschaft des Mittelgebirges, unter besonderem Schutz. Das Naturschutzgebiet „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“ ist in weiten Teilen deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet. Als Trittstein für den Biotopverbund innerhalb des Bergischen Landes kommt diesen Flächen erhebliche Bedeutung zu.

2.4 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler oder Denkmalbereiche sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den Planbereich derzeit ebenfalls nicht vor. Bei Bodeneingriffen ist die Aufdeckung von Bodendenkmälern jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Deshalb wird vorsorglich folgender Hinweis bzgl. der Anzeigepflicht bei Aufdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchGNW) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

„Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in

unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind, gemäß dem Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein - Westfalen (DschG), umgehend an die Untere Denkmalbehörde oder das rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu richten.“

2.5 Belange der Luftfahrt

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches eines zivilen Flugplatzes. Aufgrund der Nähe zum Sonderlandeplatz Wipperfürth – Neye wird jedoch im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass für herausragende Bauhilfsanlagen (Kräne etc.) während der Bauzeit Tagesmarkierungen anzubringen sind, um eine eventuelle Gefährdung des Flugbetriebes auszuschließen.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Situation im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Textilproduktionsstätte die nachfolgend als Möbelhaus genutzt wurde. Der Gebäudebestand wird aus den ehemaligen Lager- und Verkaufshallen des Möbelhauses unmittelbar an der Lenneper Straße und den südlich anschließenden Hallen sowie einem ehemaligen Verwaltungsgebäude gebildet. Teile der rückwärtigen Hallen werden zurzeit durch einen Getränkegroßhandel zwischen genutzt. Mit Ausnahme des Getränkehandels und einzelner Lagerflächen stehen die sonstigen, potentiell gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb der vorhandenen Baustrukturen leer. Die Gebäude erreichen Firsthöhen bis zu ca. 285 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Bereich einer ursprünglich natürlichen Hanglage. Die Geländehöhen im Bereich der Lenneper Straße liegen bei ca. 270 m ü. NN (Osten) und ca. 271,5 m ü. NN (Westen). Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde so modelliert, dass sich das Geländeniveau nach Süden in Stufen bis auf eine Höhe von 274 m ü. NN entwickelt und damit der natürlichen Hanglage anpasst. In den südlichen, vor allem jedoch in den südwestlichen Randbereichen wird durch Stützmauern und Böschungen ein Anschluss an den natürlichen Verlauf des Bodenprofils hergestellt. Hier finden sich die maximalen Höhen von ca. 276 m ü. NN im Süden und ca. 288 m ü. NN im Südwesten. Nördlich der Lenneper Straße fällt das Gelände leicht bis auf ca. 269 m ü. NN ab.

Im Westen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich, im ehemaligen Kesselhaus, eine Diskothek. Eine unbefestigte Stellplatzfläche (St5) grenzt unmittelbar nördlich an die Lenneper Straße. Die Stellplatzfläche wird im Norden durch einen ca. 1,0 bis 1,5 m hohen, mit Gehölzen bestandenen Wall vom Auenbereich / Überschwemmungsbereich der Wupper abgegrenzt, der sich in nördlicher Richtung fortsetzt.

Im südwestlichen Böschungsbereich, am Rand des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes findet sich ein ausgeprägter Gehölzbestand der sich nach Westen verdichtet. Unmittelbar südlich der vorhandenen Diskothek (Kesselhaus) liegt eine Fläche mit dichtem Baum- und Gehölzbestand, der sich in westlicher Richtung fortsetzt.

Im östlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft ein verrohrter Bachlauf (Am Wipperhof), der unterhalb der bestehenden Gebäude den östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von Südwest nach Nordost quert.

3.2 Situation außerhalb des Plangebietes

Unmittelbar nördlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ein nach § 62 LG NW geschütztes Biotop (Hochstaudenfläche, Nasswiese), dass sich innerhalb einer Biotopverbundfläche befindet, die sich großräumig nach Norden weiterentwickelt. Das bereits beschriebene Naturschutzgebiet setzt sich ebenfalls jenseits des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fort. Westlich dieser Flächen, in einer Entfernung von ca. 1 km, befindet sich das bereits unter Punkt 2.4 beschriebene FFH-Gebiet DE-4810-301 „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“, eine aufgrund ihres typischen Charakters geschützte Auenlandschaft des Mittelgebirges. Südöstlich des Planbereiches befinden sich die Nutzbauten eines landwirtschaftlichen Betriebes (mit Güllebehälter, Remise und Stall), die sonstigen umgebenden Hanglagen im Süden, Südosten und Südwesten werden als Weideflächen genutzt.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt sich ein ca. 20 m breiter, dichter Gehölzbestand an, an den sich weitere Weideflächen anschließen. Die nächstgelegene Bebauung Richtung Westen befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m.

Östlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ein bebauter Bereich, der durch eine inhomogene, ein bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung und einzelne gewerbliche Nutzungen (Gaststätte etc.) geprägt ist.

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Wipperhof“ werden für die Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes die folgenden Hauptziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen und der dafür notwendigen Stellplatzflächen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle und eines Fast-Food-Restaurants, jeweils inklusive der zugeordneten Funktions- bzw. Stellplatzflächen.

Für die übrigen Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die folgenden Hauptziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Diskothek.
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Stellplatzanlage nördlich der Lenneper Straße.

Darüber hinaus soll durch einen gemeinsamen Verkehrsknoten im Bereich der Lenneper Straße (B 237) eine konfliktfreie Erschließung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet werden.

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht, nach Abbruch der derzeitigen Gewerbebauten, die Errichtung mehrerer freistehender Baukörper vor, die den heutigen Flächen- und Nutzungsansprüchen der vorgesehenen Nutzungen entsprechen. Ausschließlich die Diskothek nutzt mit dem ehemaligen Kesselhaus ein bereits vorhandenes Gebäude. Mit der Umsetzung der Planung des Vorhabenträgers wird eine bisher weitgehend untergenutzte bzw. brachliegende Fläche in der Ortseingangssituation von Wipperfürth, im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des in Aufstellung

befindlichen Flächennutzungsplanes, einer dem Lagepotential angemessenen Nutzung zugeführt und neu geordnet.

Die Lage der geplanten Baukörper orientiert sich im Nordwesten (Fast-Food-Restaurant und Tankstelle) orthogonal zur Lennepers Straße. Die übrigen Baukörper (Einzelhandelsmärkte) orientieren sich parallel zur südlichen bzw. südöstlichen Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausschließlich über einen zentralen Knotenpunkt, der als Kreisverkehr ausgebildet werden soll, von der Lennepers Straße aus. Der Straßenraum der Lennepers Straße wird durch eine beidseitige Baumreihe gefasst, die stadteinwärts auf der Höhe des Kreisverkehrs beginnt. Somit wird eine prägnante städtebauliche Ortseingangssituation geschaffen. Vom Kreisverkehr aus sollen die einzelnen Nutzungen über eine interne Haupterschließungsstraße erschlossen werden. Lediglich die Diskothek wird über einen weiteren, von der Haupterschließung in westlicher Richtung abzweigenden, kurzen Erschließungsstich angebunden. Die notwendigen Stellplätze werden als separate Parkplätze den einzelnen Nutzungen unmittelbar zugeordnet.

4.2 Städtebauliche Eignung des Standortes

Der gültige Regionalplan sieht für den Standort Wipperhof die Ausweisung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vor. Damit sind innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes die geplanten gewerblichen Nutzungen grundsätzlich zulässig und verstoßen nicht gegen die Ziele der Raumordnung. Auch der § 24 a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro), der ausschließlich Zielaussagen zu großflächigen Einzelhandelbetrieben enthält, steht somit den unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit geplanten Nutzungen nicht entgegen. In dem derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth (siehe hierzu Punkt 2.2 dieser Begründung) ist der Standortbereich als gewerbliche Fläche dargestellt, so dass die geplanten Festsetzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen. Darüber hinaus ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Wipperfürth (GMA) dieser Standort als Einzelhandelsstandort vorgesehen.

Die vorliegende Verträglichkeitsstudie weist nach, dass die geplanten Einzelhandelsvorhaben nicht zu einer Schwächung der Zentralität der Innenstadt Wipperfürths führen werden. Es ist auch nicht zu erwarten, dass die in der Innenstadt ansässigen konkurrierenden Betriebe durch das Ansiedlungsvorhaben geschädigt werden. Die Versorgung der Bevölkerung im zentralen Versorgungsbereich wird daher nicht beeinträchtigt.

Der geplante Getränkemarkt ist bereits am Standort vorhanden und wird von daher auswirkungsneutral sein. Aufgrund der Autoorientierung ist der Getränkemarkt an diesem gut mit Personenkraftwagen erreichbaren Standort richtig positioniert. Der geplante Tiernahrungs- und Zoofachmarkt kann aufgrund des geringen Flächenanteiles dieser Sortimente (1%-2% der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt) und der Tatsache, dass es sich im Bestandsangebot um Randsortimente der größeren Lebensmittel- und Baumärkte handelt, kaum städtebaulich und versorgungsstrukturell bedeutsame Restriktionen für die Innenstadtbetriebe auslösen. Die aufgrund des derzeit lückenhaften Angebotes im Tiernahrungssegment sehr hohen Kaufkraftabflüsse können mit Hilfe des Ansiedlungsvorhabens reduziert werden. Der geplante Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Sortiment wird per Definition keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel ausüben. Der Lebensmittelmarkt ergänzt den Standort und wird keine schädigenden Auswirkungen auf die Innenstadt ausüben, da im zentralen Versorgungsbereich eine Reihe starker, auch großflächiger konkurrenzfähiger Einzelhandelsbetriebe ansässig sind. Der geplante Lebensmittelbetrieb wird bestehende Kaufkraftabflüsse vermindern.

Die verkehrliche Anbindung des Standortes an die Kernstadt ist sowohl bezüglich des Individualverkehrs als auch des ÖPNV vorhanden. Die Bushaltestelle Wipperhof-Mitte befindet sich in der Nähe des Planobjektes. Die Frequenz ist mit 42 Bussen täglich in beiden Richtungen (Gummersbach oder Remscheid) als hoch zu bewerten. Durch die geplante Verlegung der Busbucht in unmittelbare Standortnähe wird eine sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit weiterhin gewährleistet.

Für die westlich der Innenstadt gelegenen Wohngebiete bietet der Standort Wipperhof eine zusätzliche Verbesserung der Versorgung. Die Kernstadt Wipperfürth mit insgesamt 13.127 Einwohnern wird in ihrem westlichen Teil, zwar mit einer deutlich geringeren Bevölkerungszahl, durch den Standort Wipperhof erschlossen. Die bestehenden bzw. auszubauenden Fuß- und Radwege sichern die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes für diese benachbarten Siedlungsgebiete und weisen dem Projektstandort eine Nahversorgungsfunktion im fußläufigen Einzugsbereich zu. Der fußläufige Einzugsbereich wäre jedoch nur für den geplanten nicht großflächigen Lebensmittelmarkt im Sinne einer Nahversorgungsfunktion zu beachten. Für die übrigen Nutzungen, die entweder nicht zentrenrelevant sind bzw. von ihrer Gebindegröße her (Getränke und Tiernahrung) eher autogebunden sind, ist der fußläufige Erschließungsbereich weniger maßgeblich.

Der Standort Wipperhof ist aufgrund der Autoorientierung der geplanten Einzelhandelsvorhaben, ergänzt durch einen fußläufigen Einzugsbereich und eine gute ÖPNV-Anbindung, für die geplante Ansiedlung geeignet, ohne die Innenstadtfunktion zu schwächen.

Das Projekt in Wipperfürth am Wipperhof ist in seiner geplanten Version als städtebaulich verträglich einzuschätzen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und -zentren im Stadtgebiet sind in keinem Fall ermittelt worden. Die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten erreichen kein kritisches Niveau. Die erreichbaren Marktanteile des Planobjektes liegen deutlich unterhalb der Grenzen, die eine Marktdominanz vermuten lassen würden. Das Projekt fügt sich in die Einzelhandelslandschaft Wipperfürths ein, erreicht keine Marktdominanz und ist insgesamt städtebaulich verträglich. Es trägt zur Bindung zusätzlicher Kaufkraft in Wipperfürth bei und vermindert somit die aufgezeigten Kaufkraftverluste der Stadt Wipperfürth im betrachteten Kernsortiment.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Nutzungsart / Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird abweichend von dem Baugebietskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Gewerbe“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird auf Grundlage des § 12 Abs. 3 BauGB getroffen, wonach die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und nach der auf Grundlage des § 9a BauGB erlassenen Verordnungen gebunden ist. Dementsprechend sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt mit dem Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit insgesamt max. 799 m² Gesamtverkaufsfläche (VK). Auf maximal 20% der Gesamtverkaufsfläche dürfen sonstige zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.
- ein Backshop mit separatem Zugang (ohne Verbindung/Zugang zum Lebensmittelmarkt).
- ein Getränkemarkt mit max. 799 m² Gesamtverkaufsfläche (VK). Auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche dürfen sonstige zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.
- ein Tier- und Tiernahrungsfachmarkt mit dem Kernsortiment Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter mit max. 799 m² Gesamtverkaufsfläche (VK). Auf maximal 10%

der Gesamtverkaufsfläche dürfen sonstige zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

- eine 24h - Tankstelle mit LKW - Betankung.
- ein Fast-Food-Restaurant als Drive-In-Restaurant.
- ein Fachmarkt ohne zentren- oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, mit insgesamt max. 799 m² Gesamtverkaufsfläche (VK). Auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche dürfen zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.
- Stellplätze und deren Zufahrten sowie Anlieferbereiche für den durch die Nutzungen im Bereich „Gewerbe“ verursachten Bedarf.
- Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzungen im Bereich „Gewerbe“ verursachten Bedarf.

Als Verkaufsfläche wird dabei die Fläche verstanden, die dem Verkauf dient. Dies schließt Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Schaufenster soweit sie dem Kunden zugänglich sind mit ein.

Die nachfolgend aufgeführten Sortimente sind zentren- oder nahversorgungsrelevant:

Babyartikel, Bastelbedarf, Bekleidung, Bettwaren/Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Drogerieartikel, Einrichtungsartikel, Eisenwaren/Hausratartikel, Elektrokleingeräte, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel (GPK), Handarbeitsartikel/Strickwaren, Hörgeräte, Kosmetische Artikel, Kunstgewerbe, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Musikalien, Nahrungs- und Genussmittel, Optische Artikel, Pelze, Papier-, Büro- und Schreibwaren (PBS), Pharmazeutische Artikel, Radio/TV/Videogeräte (inkl. Bild- und Tonträger), Raumausstattungsartikel, Reform-/Naturwaren, Sanitätsartikel, Schuhe, Spielwaren, Spiegel, Sportbekleidung/Sportartikel, Tabakwaren, handgefertigte Teppiche, Telefone/Telefonzubehör, Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter, Uhren und Schmuck, Wäsche/Miederwaren/Badeartikel, Zeitschriften.

Diese Liste der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente entspricht der „Wipperfürther Sortimentsliste“.

Durch die Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortiments auf 10 bzw. 20 % werden ansonsten denkbare Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Wipperfürth ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen zur Nutzungsart wird gewährleistet, dass das Vorhaben entsprechend den detaillierten Planungszielen der Stadt umgesetzt wird und der städtebaulich gewünschte gewerbliche Charakter der Bauflächen entsprechend der Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (siehe hierzu Punkt 2.2 dieser Begründung) erhalten bleibt.

Für die übrigen Bauflächen, außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans, wird entsprechend der beabsichtigten Bestandssicherung der Diskothek Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise Vergnügungstätten. Die übrigen üblicherweise allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Dies begründet sich insbesondere in der Verhinderung von weiteren gewerblichen Betrieben, die auf Grund ihrer typischerweise intensiven gewerblichen Freiflächennutzung an dieser Stelle städtebaulich und gestalterisch nicht erwünscht sind. Bei Umnutzung der Diskothek in eine andere zulässige Gewerbenutzung ist im Rahmen der dann notwendigen Genehmigungsverfahren die Bewältigung der Lärmproblematik nachzuweisen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Mit der GRZ von 0,6 wird eine städtebaulich verträgliche Dichte festgesetzt, die sich aus den Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen herleitet und sich innerhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen bewegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO u.a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässigen Grundflächen (hier 0,6) dürfen durch die vorgenannten Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,8 (Kappungsgrenze).

Die geplanten Nutzungen zeichnen sich heutzutage durch einen hohen Flächen- und Nutzungsanspruch vor allem in Bezug auf die flächenintensiven Stellplatzanlagen aus. Um eine diesen spezifischen Flächen- und Nutzungsansprüchen angemessene und erforderliche Versiegelung der im Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorhandenen Nutzungen realisieren zu können, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, durch die Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Umfahrungen, die vorgesehene 50%-Grenze und die Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Hauptgebäude die zulässige GRZ von 0,6 nicht überschreiten, die notwendigen Nebenanlagen aber in einem kontrollierbaren Maße ermittelt werden können. Trotz dieser Überschreitung der Kappungsgrenze sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da es sich bereits jetzt um weitgehend versiegelte Flächen handelt.

Die zwischen 276,0 m ü. NN. und 283,0 m ü. NN. festgesetzte Firsthöhen entsprechen in etwa der derzeitigen maximalen Höhenentwicklung des Gebäudebestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch untergeordnete, technikbedingte und genutzte Aufbauten (wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln usw.) dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Da dies ausschließlich untergeordnete Bauteile betrifft, bleibt die gesamte Höhenentwicklung in der Fernwirkung hiervon unbeeinflusst. Ergänzend zu den maximal zulässigen Firsthöhen wird für die einzelnen Baufelder die Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG) festgesetzt. Zusammen mit den Festsetzungen zu der Höhenlage der Verkehrsflächen, der Stellplatzflächen und der Höhen der Erdgeschossfertigfußböden (OKFF EG) wird eine der Umgebung angemessene Höhenentwicklung des Geländes und der geplanten Baukörper sichergestellt. Die Höhenpunkte können dabei um bis zu 0,2 m von den festgesetzten Höhen abweichen, ausnahmsweise ist auch eine Abweichung um bis zu 0,5 m zulässig. Damit wird im Rahmen der Ausbauplanung bzw. der Errichtung eine geringfügige Toleranz gewährleistet.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Dabei orientieren sich die Baugrenzen an der projektierten gewerblichen Bebauung, so dass eine genaue Umsetzung des städtebaulichen Konzept zugrunde liegenden Entwurfes gewährleistet wird.

Die im südlich der Lennepfer Straße festgesetzten Gewerbegebiet (Diskothek) über die äußeren Abmessungen des ehemaligen Kesselhauses hinausgehenden festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen spätere Erweiterungen ermöglichen.

5.4 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV-Anbindung

Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsfläche der Lenneper Straße (B 237). Über diese Straße ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Stadtzentrum von Wipperfürth verbunden. Die Straße ist Teil der regional bedeutsamen Verkehrsachse Remscheid/Hückeswagen - Wipperfürth. Über die 18 km entfernt liegende Anschlussstelle der Bundesautobahn A1 ist das überregionale Verkehrsnetz gut zu erreichen. Über die Bushaltestellen Lenneper Straße / Wipperhof mit der Linie 336 ist der Standort in östlicher Richtung mit dem Zentrum von Wipperfürth und im weiteren Verlauf mit Gummersbach, in westlicher Richtung mit Hückeswagen und im weiteren Verlauf mit Remscheid verbunden.

Zur Klärung der durch die gewerblichen Nutzungen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung innerhalb und außerhalb des Planungsraumes und zur Beurteilung der denkbaren Knotenvarianten wurde durch das Ingenieurbüro Runge + Küchler im Oktober 2006 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurde die zu erwartende Verkehrserzeugung aus dem Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Auswirkungen auf den Verkehrsstrom auf der Lenneper Straße ermittelt. Der entstehende Quell- und Zielverkehr setzt sich aus tatsächlichen Neukunden sowie aus dem „gebrochenen Durchgangsverkehr“ der B 237 (Mitnahmeeffekt) zusammen. Demnach erzeugt das geplante Gewerbegebiet Wipperhof an der Lenneper Straße zusätzlich 1.900 - 2.500 Kfz-Fahrten am Tag. Die Lenneper Straße weist zum Zeitpunkt der Untersuchung eine Verkehrsbelastung von knapp 15.000 Kfz/Tag auf. Bis zum Jahre 2015 wird die Belastung voraussichtlich auf 16.500 Kfz/Tag ansteigen. Unter Einbeziehung des geplanten Gewerbegebietes und unter Berücksichtigung des bereits heute gegebenen Quell- und Zielverkehrs werden somit bis zu 18.000 Kfz/Tag erwartet. Um einen möglichst leistungsfähigen und gefahrungsarmen Zu- und Abfluss zu gewährleisten wurden die denkbaren Knotenpunktvarianten unter verschiedenen Belastungsszenarios untersucht.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Knotenpunktformen durch das Ingenieurbüro Büro Angenvoort + Barth untersucht. Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung hat die denkbaren Knotenpunkte auf ihre Leistungsfähigkeit hin geprüft. Demnach kommt ein unsignalisierter Knotenpunkt, aufgrund seiner mangelhaften Qualitätsstufe E, nicht in Betracht, da sonst mit langen Wartezeiten und Stauungen zu rechnen ist. Die erforderliche Leistungsfähigkeit ist nur mit einem signalisieren konventionellen 4-armigen Knotenpunkt oder einem Kreisverkehrsplatz erreichbar.

Die letztendlich in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW gewählte Knotenpunktform als Kreisverkehrsplatz verbindet dabei das Ziel der Aufrechterhaltung der Verkehrsqualität auf der Bundesstraße 237 mit dem Anspruch einer konfliktarmen Gestaltung der Zufahrtsbereiche in das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. auf die vorhandene nördlich gelegene Stellplatzfläche. Um zu vermeiden, dass außer den geplanten Anschlüssen am Kreisverkehr zusätzliche Anbindungen an die Lenneper Straße entstehen, werden beidseits dieser Hauptverkehrsachse Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Nur im Bereich des südlich der Lenneper Straße festgesetzten Gewerbegebietes wird die bestehende Zufahrtmöglichkeit für eine unmittelbare Anlieferung der Diskothek ausschließlich für Personenkraftwagen und Lieferwagen über eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert.

Die innere verkehrliche Erschließung des südlichen Teilbereiches des zu beplanenden Gebietes erfolgt über eine öffentliche Stichstraße, die unmittelbar an die projektierte Kreisverkehrsanlage der Lenneper Straße angebunden ist. Der

Straßenstich endet nach ca. 70 m in einer den Nutzungsanforderungen angemessen dimensionierten Wendeanlage. Von dieser, im Trennprinzip auszubauenden, Erschließungsstraße werden alle angrenzenden Bauflächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes erschlossen. Über einen ca. 50 m langen privaten Erschließungsstich, der an den inneren Haupterschließungsstich angebunden ist und in westliche Richtung führt, wird die Diskothek verkehrstechnisch erschlossen. Diese Verkehrsfläche wird, aufgrund ihres untergeordneten Erschließungscharakters, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt und soll entsprechend als Mischfläche ausgebaut werden.

Die nördlich der Lenneper Straße bestehende unbefestigte Stellplatzfläche (St 5) wird direkt vom Kreisverkehr aus erschlossen. Zur Sicherstellung einer gefahrlosen Fußwegeverbindung von der überwiegend durch Diskothekbesucher genutzten Stellplatzfläche wird ein entsprechender Fußweg entlang des Kreisverkehrs bis zu der vorgesehenen Querungshilfe innerhalb der Verkehrsfläche der Lenneper Straße geführt. Den bereits vorgebrachten Bedenken des Landesbetriebes Straßenbau NRW bzgl. des Schmutzeintrages von der unbefestigten Stellplatzfläche auf die Bundesstraße wird durch Befestigung des Zufahrtbereiches Rechnung getragen.

Die im Bereich der Lenneper Straße vorhandenen Buskaps sind derzeit nicht funktionsfähig. Im Zuge des Umbaus der Bundesstraße erfolgt der Neubau in Form von Busbuchten. Damit wird auch eine Verbesserung der Anbindung des Standortes an den ÖPNV erreicht. Die neue Busbucht Richtung Hückeswagen wird in Höhe der nördlichen Stellplatzfläche (ST 5) angelegt. Die Festsetzung berücksichtigt zur Sicherstellung einer gefahrlosen Erreichbarkeit der Haltestelle die Anlage eines Fußweges. Die Busbucht in Fahrtrichtung Wipperfürth wird in Höhe der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes errichtet. Zur sicheren Querung der Lenneper Straße wird zwischen den Busbuchten eine weitere Querungshilfe für Fußgänger eingerichtet.

Die im Rahmen der verkehrlichen Erschließung erforderlichen baulichen Maßnahmen werden im Rahmen der Ausbauplanung detailliert mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW sowie den übrigen Fachbehörden abgestimmt.

Ruhender Verkehr

Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der zu diesem Zweck ausgewiesenen Flächen sowie der überbaubaren Flächen zulässig, damit sind weitere Stellplätze auf den Grundstücken ausgeschlossen. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze der geplanten gewerblichen Betriebe innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen.

Die Stellplätze für die bestehende Diskothek außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes können zum Einem unmittelbar an der Diskothek (St 1), auf dem eigenen Baugrundstück, nachgewiesen werden (ca. 25 Stellplätze) und zum Anderem auf der nördlich der Lenneper Straße liegenden Stellplatzfläche (St 5, bis zu ca. 110 Stellplätze) nachgewiesen werden. Mit den somit insgesamt bis zu ca. 135 Stellplätzen können der Diskothek auch unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungen der Gasträume eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Die Frage der Anzahl der Stellplätze bei der Erweiterung der Diskothek wird in dem dann notwendigen Genehmigungsverfahren geklärt. In diesem Zusammenhang ist auch die Bewältigung der Lärmproblematik nachzuweisen. Nicht vertretbare Immissionsbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung können so vermieden werden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Strom, Erdgas, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten an die jeweiligen Versorgungsleitungen sind in der Lenneper Straße vorhanden bzw. werden in der neu angelegten Erschließungsstraße hergestellt. Südlich des Kreisverkehrs, unmittelbar westlich des Haupterschließungssstiches wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt. Die Fläche dient als Standort für einen von der Bergischen Energie- und Wasser- GmbH betriebenen Transformator, der der Versorgung der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient. Die an der östlichen Plangebietsgrenze stehenden Schaltschränke müssen in Abstimmung mit der Bergischen Energie- und Wasser- GmbH planungsrechtlich nicht gesichert werden. Durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises, wird jedoch der Bestand und Zugänglichkeit gesichert.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Flächen für die Müllsammelstellen der einzelnen Gewerbebetriebe sind in den überbaubaren Flächen in ausreichendem Maß vorhanden.

Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Wipperfürth wird durch die ortsansässige freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht nach Angaben des zuständigen Versorgungsträgers, der Bergischen Energie- und Wasser- GmbH, eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung. Ein grundsätzlich höherer Löschwasserbedarf ist derzeit nicht erkennbar. Dies gilt auch für die geplante Tankstelle, die nach Aussage des Brandschutzsachverständigen keinen erhöhten „Objektschutz“ bzgl. des Brandschutzes erfordert. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVWG - sicherzustellen und in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Rahmen dieses Verfahrens erfolgt auch die letztendliche Prüfung durch die zuständige Fachbehörde, der Brandschutzstelle in Gummersbach.

Wasserversorgung

Die Versorgung der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Verkehrsfläche der Lenneper Straße bzw. über das Leitungsnetz in der neu angelegten Erschließungsstraße.

Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer. Für die Gewerbeflächen südlich der Lenneper Straße besteht eine solche Verpflichtung jedoch nicht, da die Fläche bereits vor diesem Stichtag bebaut bzw. versiegelt worden ist. Aufgrund der ungünstigen Bodensituation und der beabsichtigten hohen Nutzungsdichte wird darüber hinaus von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen.

Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Oberbergischen Kreis, dem Wupperverband und der Stadt Wipperfürth abgestimmt und festgelegt. Die Entwässerung soll demnach im Trennsystem erfolgen, wobei das Schmutzwasser dem vorhandenen Mischsystem in der Lenneper Straße zugeführt wird.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Wupper eingeleitet, wobei das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser mit dauerbespannten Schlammfängen, gemäß DIN EN 858, vorbehandelt und erst dann dem neuen Regenwasserkanal zugeführt wird. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann als unbelastet eingestuft werden, so dass es ohne Vorbehandlung in den geplanten Regenwasserkanal geleitet werden kann.

Das Regenwasser der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße wird über Senken mit Nass-Schlammfängen an den Kanal angeschlossen. Für die Tankstelle sind über die oben angesprochene Vorbehandlung hinausgehende Maßnahmen zur Reinigung des Abwassers erforderlich. Der zur Ableitung des Niederschlagswassers erforderliche Regenwasserkanal wird in der projektierten öffentlichen Erschließungsstraße angelegt und verläuft parallel zum geplanten Schmutzwasserkanal. Dieser Schmutzwasserkanal schließt an den neu angelegten Schmutzwasserkanal im Bereich der Lenneper Straße an, der östlich der Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem vorhandenen Mischwasserkanal verbunden wird. Der Regenwasserkanal quert den Kreisverkehr und wird, außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, bis zum Einleitungspunkt in die Wupper, über ein Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers (L 2) gesichert. In Abstimmung mit dem Oberbergischen Kreis und dem Wupperverband wird der Auslauf im Bereich der Wallflanke über eine offene Rinne am Fuß der Böschung erfolgen. Zur Sicherstellung eines niedrigen Einleitungspunktes ist im Bereich des nördlich der Lenneper Straße festgesetzten Gewerbegebietes ein Absturzbauwerk vorgesehen. Die Entwässerung der nördlichen Stellplatzfläche wird nicht verändert. Zur Entwässerung der Verkehrsflächen der Lenneper Straße und des neu angelegten Kreisverkehrs wird der bereits in der Lenneper Straße vorhandene Regenwasserkanal genutzt.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen im Bereich der Diskothek wird auf der östlich anschließenden Baufläche ein Leitungsrecht (L 3) zugunsten des westlich angrenzenden Baugebietes (GE) festgesetzt. Das Leitungsrecht wird bis zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Kreisverkehr) geführt, wo die Einleitung in den geplanten Regenwasserkanal erfolgt.

Einleitung in die Wupper

Für die Einleitung der Niederschlagswässer in die Wupper ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies erfolgt in Anlehnung an das BWK-Merkblatt M3 und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des auf der vorhandenen Bebauung anfallenden Niederschlags bereits jetzt über den verrohrten Bach in die Wupper geleitet wird, so dass nicht mit einer Erhöhung der Einleitungsmenge in die Wupper zu rechnen ist. Durch fehlende Informationen über die bestehende Entwässerungssituation kann dies jedoch nicht genau bestimmt werden.

Bachlauf

Der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorhandene Bachlauf „Am Wipperhof“ wird, um auch in Zukunft Wartung und Pflege zu gewährleisten, in Abstimmung mit dem Oberbergischen Kreis parallel zu den südlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenzen verlegt und über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L 1) zugunsten des Wupperverbandes planungsrechtlich gesichert. Eine Einleitung der Niederschlagswässer der angrenzenden Bauflächen in den Bach ist zukünftig nicht vorgesehen.

5.6 Immissionsschutz

Durch die TÜV Nord Systems wurde im Februar 2007 eine gutachterliche Untersuchung bezüglich der aus der Planung resultierenden Geräusch-emissionsbelastungen für die westlich und östlich liegende Wohnbebauung erstellt.

Mittlerweile wurde das Gutachten aufgrund der nun konkreter vorliegenden Planungen im Juli 2007 überarbeitet. Das Gutachten untersucht dabei sämtliche aus den unterschiedlichen Nutzungen resultierende Lärmemissionen. Dies sind insbesondere die Geräusche der vorhandenen und geplanten Parkplätze, unter Berücksichtigung der damit einhergehenden Bewegungshäufigkeiten, die Geräusche durch Einkaufswagen, die Geräusche die durch die Anlieferfahrzeuge und die Be- und Entladung verursacht werden, die Geräusche der Papierpresscontainer inklusive der Containerwechsel, die Geräusche der Außengastronomie des Fast-Food-Restaurants, die Geräusche die von der Andienung der Tankstelle inklusive der Errichtung der dazugehörigen PKW-Waschhalle ausgehen sowie technischer Einrichtungen wie z.B. Heiz-, Lüftungs- und Kühlanlagen.

Bei der Schallausbreitungsrechnung wurden u.a. die geplanten unterschiedlichen Höhenlagen der geplanten Parkplätze sowie 2 Varianten für den nördlich der Lenneper Straße befindlichen Stellplatz (St 5, im Gutachten als P5 bezeichnet) betrachtet, die sich in der Größe der Stellplatzanlage sowie der Lärmschutzanlage östlich des Stellplatzes unterscheiden. Nach den Ausbreitungsberechnungen kann an den maßgeblichen nächstgelegenen Immissionspunkten von einem Mittelungspegel zwischen 40,6 und 54,8 dB(A) tags und zwischen 36,4 und 44,8 dB(A) nachts ausgegangen werden. Damit werden die maßgeblichen Richtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an allen Immissionspunkten eingehalten und teilweise deutlich unterschritten.

Die errechneten Spitzenpegel liegen maximal 14 dB(A) tags und maximal 10 dB(A) nachts über den zulässigen Richtwerten. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte um mehr als die zulässigen 30 dB(A) tags bzw. 20 dB(A) nachts überschreiten, ist daher nicht zu rechnen.

Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 TA Lärm zeigt, dass eine Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mehr als 2 dB(A) nicht zu erwarten sind. Zusätzliche organisatorische Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich in dem nördlich der Lenneper Straße festgesetzten Gewerbegebiet wird eine Fläche für eine, für den Stellplatz der Diskothek, ggf. erforderliche Lärmschutzanlage festgesetzt. Die Höhe der Lärmschutzanlage darf die zeichnerisch festgesetzte Maximalhöhe nicht überschreiten. Selbst bei Errichtung einer maximal möglichen Stellplatzzahl von 110 (entspricht Variante 1 des Immissionsgutachtens vom 09.08.2007) kann gewährleistet werden, dass der Richtwert an dem nächstgelegenen Immissionspunkt um 1dB(A) zur Nachtzeit unterschritten wird. Somit ist auch bei Abweichungen der durch den Gutachter getroffenen Annahmen ein ausreichender Lärmschutz der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gewährleistet.

Darüber hinaus ist aus Gründen des Lärmschutzes die Ausführung der Oberfläche der Stellplatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer Asphaltdeckung oder mit ungefasten Betonsteinen erforderlich. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird durch Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

5.7 Grünordnung

Im Umweltbericht dieser Begründung werden die Auswirkungen der Planungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ausführlich dargestellt und bewertet. Die detaillierten Ergebnisse hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Um die Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftsschutzes durch die Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfassen zu können, wurde durch das Büro FPG, Landschaftsarchitekten Heller + Kalka GbR, im Juli 2007 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese Bilanzierung wurde nach der Methode „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein - Westfalen, durchgeführt. Demnach steht dem derzeitigen Gesamtflächenwert des Untersuchungsgebietes mit ca. 44.641 Wertpunkten nach Umsetzung der Planung ein Gesamtflächenwert von ca. 51.620 Wertpunkten gegenüber. Somit ergibt sich eine ökologische Verbesserung von ca. 6.979 Punkten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können somit, im Sinne der zugrunde liegenden Gesetze (vgl. § 19 Abs. 2 BNatSchG; § 4 Abs. 4 LG NRW), als ausgeglichen angesehen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Im Einzelnen werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen zur Eingriffsminderung bzw. -vermeidung innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen:

1. Zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation wird, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, die Anpflanzung von 25 standortgerechten Laubbäumen auf den festgesetzten Standorten vorgesehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Der Schutz der entlang der Südgrenze der Lenneper Straße verlaufenden Leitungstrassen ist dabei durch technische Maßnahmen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern sicherzustellen. Zur Sicherstellung einer hohen Gestaltungsqualität wird darüber hinaus eine dauerhafte Bepflanzung der zugeordneten Baumscheiben mit bodendeckenden Gehölzen festgesetzt.
2. Als gestalterische Abgrenzung zur Verkehrsfläche der Lenneper Straße und zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen voneinander, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, die ebenfalls mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode Ersatzpflanzungen gemäß der zugeordneten Pflanzliste vorzusehen.
3. Um den Erhalt des hochwertigen Gehölzbestandes im Wallbereich nördlich der Lenneper Straße zu sichern, wird ein Streifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als „Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die dauerhafte Erhaltung der Grünstruktur wird durch die Festsetzung adäquater bodenständiger Ersatzpflanzungen innerhalb der nächsten Pflanzperiode gesichert.
4. Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes L2 auf der Fläche für Landwirtschaft sind nach Abschluss der Erdbauarbeiten für die gerodeten Pflanzen innerhalb der nächsten Pflanzperiode Ersatzpflanzungen anzulegen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird für den Lärmschutzwall, der als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt ist, aus gestalterischen Gründen die Anlage eines Landschaftsrasens mit Kräutern nach RSM 7.1.1 festgesetzt. Alternativ wird, zur Verbesserung der landschaftlichen Einfügung, eine Bepflanzung der Fläche mit bodenständigen Heckengehölzen oder bodendeckenden Pflanzen festgesetzt.
6. Zum Schutz des ausgeprägten und sich nach Westen verdichtenden Gehölzstreifens am westlichen bzw. südwestlichen Rand des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung 1a“ festgesetzt, innerhalb der der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten ist. Bei Abgang von Gehölzen sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzusehen. Neben der Erhaltung des Lebensraumes von Vögeln, Kleinsäugetern und

Insekten wird so eine Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber dem Landschaftsraum geschaffen.

7. Zur gestalterischen Aufwertung der Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung im Osten wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung 1b“ festgesetzt, die dauerhaft mit Heckengehölzen zu bepflanzen ist.

8. Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün an Straßen und Wegen“ wird aus gestalterischen Gründen im Bereich der vorgesehenen Fußwegeverbindung am Kreisverkehr festgesetzt

9. Zur gestalterischen Aufwertung innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Zäune, mit Ausnahme der Zäune, die unmittelbar an die festgesetzten Verkehrsflächen angrenzen, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

10. In Ergänzung dieser Maßnahmen sollen, als Ersatz für den Verlust der vorhandenen Mehlschwalbennistplätze, künstliche Nistmöglichkeiten geschaffen werden. Diese Maßnahme kann über eine Auflage im Rahmen des notwendigen Genehmigungsverfahrens von der zuständigen Genehmigungsbehörde gesichert werden. Unter den o.g. Voraussetzungen wurde die notwendige artenschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG von der zuständigen Behörde bereits in Aussicht gestellt. Zur Sicherstellung eines besonderen Schutzes in der Brutzeit werden die Abbrucharbeiten außerhalb des Zeitraumes Anfang Mai bis Mitte September durchgeführt. Dies wird über eine entsprechende Regelung zur Sicherstellung entsprechender Maßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert.

11. Zur Verhinderung einer späteren zusätzlichen Versiegelung im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage wird festgesetzt, dass die Stellplatzfläche ausschließlich mit einer wassergebundenen Decke zu erstellen ist

5.8 Flächen für die Landwirtschaft

Nördlich, östlich und westlich der bestehenden Stellplatzanlage nördlich der Lenneper Straße schließt der Bereich der Wupperaue an. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche ist Teil des Flurstückes 76, welches auch die Stellplatzanlage umfasst und wurde zur geometrisch eindeutigen Abgrenzung mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Auf der Fläche sind, mit Ausnahme der Errichtung eines Kanalschachtes und einer offenen Rinne zur Niederschlagswasserableitung in die Wupper, keine Veränderungen des derzeitigen Zustandes geplant. Die auf der gesamten Fläche für Landwirtschaft bestehende Schutzausweisung „Naturschutzgebiet“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Dementsprechend wird auch die in diesem Bereich im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Überschwemmungsgebiet“ nachrichtlich übernommen.

5.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Durch eine textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, auf den Baugrundstücken angelegt werden können und dort geduldet werden müssen. Damit können u.a. technisch notwendige Anpassungen der Erschließungsplanung, die aufgrund der Bestandssituation zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erkennbar sind, ohne Änderung der zeichnerischen Festsetzungen umgesetzt werden. Soweit der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und/oder des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile einen

Höhenunterschied von bis zu 1,0 m über den zeichnerisch festgesetzten Höhenkoten aufweisen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB werden Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, durch Festsetzung der Firstrichtung und die Begrenzung des Material- bzw. Farbspektrums die städtebauliche Konzeption der Planung umzusetzen und andererseits gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

6.1 Fassadengestaltung

Vor diesem Hintergrund ist als Fassadenmaterial im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich weißer/hellgrauer Putz, weißer/hellgrauer Klinker sowie weiß/hellgrau geschlammtes Ziegelmaterial zulässig. Die Sockel sind in Naturstein, Putz oder Klinker auszuführen. Glänzende, spiegelnde oder glasierte Fassadenmaterialien sind nicht zulässig. Für die Giebelbereiche der Baukörper sind auch Metallverkleidungen zulässig. Durch das untergeordnete Erscheinungsbild der Giebelseiten ergibt sich keine negative Beeinflussung des Ortsbildes. Durch die Begrenzung der Fassadenmaterialien bzw. -Farben auf eine Auswahl wie sie für das Ortsbild typisch ist, wird, gerade vor dem Hintergrund der benachbarten hochwertigen Landschaftsräume, eine bessere Einordnung der Baukörper in die Umgebung sichergestellt.

6.2 Dachgestaltung und -form

Für die Dacheindeckungen sind ausschließlich die Materialien Ziegel, Betondachsteine oder Schiefer in den Farbspektren Hellgrau bis Dunkelgrau sowie Anthrazit bis Schwarz zulässig. Glänzende, spiegelnde oder glasierte Oberflächen werden ausgeschlossen, Ausnahmen für die Nutzung regenerativer Energien sind jedoch zulässig. Die Dachformen werden dabei auf Satteldächer, Tonnendächer und Flachdächer begrenzt. Die Beschränkung der Materialien, der Oberflächeneigenschaften bzw. der Farbgebung und der Dachformen führt zu einer Dachlandschaft, die dem Orts- und Landschaftsbild angemessen ist und in ihrem Charakter, trotz des größeren Maßstabes, eine Verbindung zur umgebenden Wohnbebauung herstellt.

In Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes orientiert sich die Firstrichtung der Baukörper an der Lenneper Straße senkrecht zur Verkehrsfläche. Im südlichen und südöstlichen Randbereich orientiert sich die Firstrichtung, analog zur Orientierung der projektierten Baukörper in diesem Bereich, parallel zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

6.3 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Werbeanlagen ausschließlich als Standtafeln am Ort der Leistung und an den Fassaden der Baukörper zulässig. Ausnahmsweise sind im Bereich der Lenneper Straße zwei Werbepylone zulässig.

Damit selbstständig stehende Werbeanlagen gegenüber den zugeordneten Baukörpern nicht dominieren, werden sie bei einer maximalen Fläche von 5,0 m², in ihrer Höhe, auf max. 4,0 m über dem geplanten Gelände begrenzt.

Um sicherzustellen, dass die Werbeflächen an den jeweiligen Baukörpern gegenüber dem Gebäude als deutlich untergeordnetes Element erscheinen, dürfen sie jeweils eine Fläche von 6,5 m² nicht überschreiten, die Fläche pro Wand wird dabei auf 8,0 m² begrenzt.

An den beiden festgesetzten Werbestandorten im Bereich der Lenneper Straße ist je ein Werbepylon zulässig, die jeweils eine Höhe von 16,0 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten dürfen. Durch die Höhenbeschränkung wird eine dem Nutzungszweck der Gewerbebetriebe entsprechende Außendarstellung sichergestellt. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig, jedoch wird durch den Ausschluss von Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen und Laufflichtanlagen vor allem für den Nachtzeitraum eine unangemessene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert und die negative Fernwirkung minimiert.

6.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu angrenzenden Grundstücksflächen dürfen nur als Zäune mit einer Höhe von maximal 1,8 m über dem geplanten Gelände ausgeführt werden. Stützmauern dürfen, soweit keine anderweitige zeichnerische Festsetzung getroffen wurde, eine Höhe von 1,0 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten. Durch die Höhenbegrenzungen kann die gewünschte offene Gesamtwirkung sichergestellt werden.

Aus Gründen der Kriminalprävention wird für die Zäune, die an die Verkehrsflächen angrenzen, keine Bepflanzung festgesetzt, die übrigen Zäune innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zur gestalterischen Aufwertung zu begrünen.

7. Altlasten

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises vor. Um genauere Erkenntnisse zur Belastungssituation zu gewinnen, wurde durch das Büro GBU, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Untersuchung der Altlastensituation, jeweils getrennt für den nördlich bzw. südlich der Lenneper Straße, gelegen Teilbereichen durchgeführt.

Südlich der Lenneper Straße

Für den südlichen Teilbereich erfolgte im September 2006 eine Baugrund- und Gründungsbeurteilung, inklusive einer Stellungnahme zur Altlastensituation, durch das Büro GBU. Durch Rammkernuntersuchungen im Bereich der bekannten und vermuteten Belastungspunkte konnte der Verdacht auf mögliche schädliche Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG bestätigt werden. So werden im Bereich der ehemaligen Betankungsanlagen die Prüfwerte (Pfad Boden-Grundwasser) für Kohlenwasserstoffe im Eluat sowie diverse Vorsorgewerte überschritten. Daher ist in den mit 1 m im Kreis gekennzeichneten Bereichen der im Rahmen der Erdarbeiten anfallende Aushub, bis in eine Tiefe von, bis auf weiteres, 4,5 m unter Geländeoberfläche, auszukoffern und der Aushub, nach einer vollständigen Deklarationsanalyse, einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. In diesen Bereichen ist eine Begleitung der Tiefbaumaßnahmen durch einen Fachgutachter erforderlich. Die Kohlenwasserstoffkonzentration im Feststoff, im Bereich der ehemaligen Benzintanks bzw. der ehemaligen Zapfsäulen, erfordern eine Einstufung der bei Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien in die LAGA-Zuordnungs-kategorie >2. Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung der Bereiche südlich der Lenneper Straße gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Aufgrund des begrenzten Untersuchungsraumes können weitere Belastungsquellen für den Plangebietsbereich südlich der Lenneper Straße nicht ausgeschlossen werden. Weitere Angaben zu den ermittelten Bodenbelastungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Zuge der historischen Recherche wurden Anhaltspunkte gefunden, die auf das Vorhandensein von Erdtanks im unmittelbar östlich an den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzenden Bereich am Kesselhaus deuten. Bei den weiteren Untersuchungen (Gutachten vom 29.05.2007) wurden vier Tanks

geortet, die als Öllager zum Betrieb der Brenneranlage im Kesselhaus dienen. Ausschließlich in einer Probe wurde ein erhöhter Kohlenwasserstoffgehalt im Feststoff nachgewiesen. Da es sich hierbei vermutlich um Heizöl handelt und die Kohlenwasserstoffe nicht eluierbar sind, ist vor dem Hintergrund der ansonsten negativen organoleptischen Befunde davon auszugehen, dass von den Erdtanks keine Gefährdung ausgeht.

Nördlich der Lenneper Straße

Ergänzend zum Gutachten vom September 2006 wurde im Mai 2007, durch das Büro GBU, das Umfeld von zwei Tanks im Bereich der Stellplatzfläche nördlich der Lenneper Straße untersucht. Die Untersuchung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises und sollte der Abschätzung umweltrelevanter Bodenkontaminationen (Pfad Boden-Grundwasser) und einer abfallrechtlichen Beurteilung des anfallenden Bodenaushubs dienen, dazu wurden insgesamt fünf Bohrungen niedergebracht. Unter dem Parkplatzaufbau wurde dabei in allen Bohrungen eine Auffüllung aus den im Untersuchungsgebiet (nördlich der Lenneper Straße) anstehenden Böden nachgewiesen.

Bis auf eine Bodenprobe konnten keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt werden. Eine Bodenprobe zeichnete sich durch einen leichten Geruch nach Kohlenwasserstoffen aus, die Analyse konnte für diesen Bereich jedoch nur einen geringen Kohlenwasserstoffgehalt von unter 100 mg/kg feststellen, eluierbare Anteile wurden nicht nachgewiesen. Die sonstigen Bodenproben wiesen teilweise einen geringfügig erhöhten Nickelgehalt auf. Die Tanks werden voraussichtlich im Rahmen der Ausbauplanung der Lenneper Straße bzw. der Errichtung des Kreisverkehrs entfernt.

Als Ergebnis der Untersuchung kann damit zusammengefasst werden, dass von den Tanks bzw. den Aufschüttungen im Bereich der Stellplatzfläche keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ausgeht. Das Aufschüttungsmaterial ist gemäß LAGA M 20 in die Zuordnungs-kategorie Boden 1.1 einzustufen. Nach Abfallverzeichnisverordnung ist das Aufschüttungsmaterial als nicht gefährlicher Abfall zu klassifizieren. Durch die Begrenzung des Untersuchungsraumes auf das unmittelbare Umfeld der Tanks ist für den Abschnitt nördlich der Lenneper Straße dennoch ein auftreten von Kontaminationsquellen möglich.

Gesamtes Plangebiet

Eine im Rahmen einer historischen Recherche durchgeführte Untersuchung des Büros GBU, beratende Geologen vom 11.5.2007, zur Aufdeckung noch nicht bekannter potentieller Kontaminationsquellen im gesamten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erbrachte keine konkreten Anhaltspunkte auf weitere Belastungsquellen. Aufgrund des punktuellen Untersuchungsrasters ist jedoch grundsätzlich die Aufdeckung weiterer Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund erfolgt aus Gründen der Vorsorge für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft, nördlich bzw. südlich der Lenneper Straße eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB mit entsprechenden Hinweisen zur Vorgehensweise im Rahmen der Bauarbeiten zur Umsetzung des Vorhabens.

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze nicht betrachtungsrelevant, da kein Nutzpflanzenanbau vorgesehen ist. Aufgrund der nahezu vollständigen Oberflächenversiegelung bzw. der notwendigen Geländemodellierungsarbeiten, findet darüber hinaus kein direkter Kontakt Boden-Mensch statt. Beim derzeitigen Planungsstand ist gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz nur das Schutzgut Grundwasser als relevant zu betrachten. Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen ist über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach Umsetzung der o.g. Maßnahmen keine Gefährdung zu besorgen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bis auf die bestehende Verkehrsfläche, ist der Investor Verfügungsberechtigter aller Grundstücksflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach der baulichen Realisierung an die Stadt übertragen.

9. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Wipperhof“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,2 ha mit folgender Unterteilung:

Gewerbegebiete	ca. 1,60 ha	50,0 %
Fläche „Gewerbe“	ca. 0,58 ha	18,13 %
Flächen für Versorgungsanlagen (Transformatorstandort)	ca. 0,01 ha	0,31 %
Verkehrsflächen	ca. 0,48 ha	15,00 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung , verkehrsberuhigter Bereich	ca. 0,04 ha	1,25 %
Grünflächen	ca. 0,22 ha	6,87 %
Fläche Landwirtschaft	ca. 0,27 ha	8,44 %
Gesamtfläche insgesamt	ca. 3,20 ha	100 %

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vom Investor übernommen.

Die Kosten der notwendigen Erschließungs- und Baumaßnahmen werden ebenfalls durch den Investor getragen. Somit entstehen bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Haushalt der Stadt Wipperfürth keine investiven Kosten. Grundlage für die Abwicklung und Kostenteilung ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß dem Ratsbeschluss vom 20.03.2007. Die Durchführung der Maßnahmen wird in einem mit der Stadt Wipperfürth bereits abgeschlossenen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB gesichert.

Darüber hinaus wird zum Ausbau des Knotenpunktes eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau und der Stadt Wipperfürth geschlossen. Die Kosten des Ausbaus werden dabei durch den Investor übernommen.

11. Umweltbericht**11.1 Beschreibung des Planungsvorhabens**

Die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH/Kevelaer beabsichtigt in Wipperfürth die Errichtung eines Gewerbestandortes mit Lebensmittel- und Fachmärkten sowie einer Tankstelle und eines Fastfood Restaurants. Zur Durchführung der Maßnahme wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (nachfolgend auch kurz als 'Bebauungsplan' bezeichnet) aufgestellt. Der Planungsbereich gliedert sich dabei in einen vorhabenbezogenen Bereich (Vorhaben- und Erschließungsplangebiet) und einem, im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB, einbezogenen Bereich. Der flächenmäßig größte Teil des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines überwiegend ungenutzten Gewerbegebietes südlich der 'Lenneper Straße'. Mit der Realisierung des

Planungsvorhabens würde ein Großteil der vorhandenen Gebäude abgerissen und durch die geplante Neubebauung ersetzt. Nördlich der 'Lenneper Straße' umfasst das Bebauungsplangebiet einen Parkplatz der zum momentanen Zeitpunkt durch die Besucher einer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Diskothek genutzt wird. Aus Schallschutzgründen ist im östlichen Bereich dieses Parkplatzes die Anschüttung eines bis zu 6,0 m hohen Erdwalles geplant.

Der Umweltbericht, der eine frühzeitige Prüfung der Umweltauswirkungen sicherstellen und eventuelle Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durch das geplante Bauvorhaben erfassen soll, wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro FPG • Freiraum - Planung & Gestaltung/Herne aufgestellt. Der Bericht, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die umweltrelevanten Angaben zur Verfügung, wie sie in § 2/2a des Baugesetzbuches (BauGB) gefordert werden. Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile orientiert sich dabei an der Gliederung, wie sie in der Anlage zu den oben genannten Paragraphen vorgegeben ist.

11.1.1 Angaben zum Standort des Planungsvorhabens

Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
Das Bebauungsplangebiet liegt westlich des Innenstadtbereiches von Wipperfürth und wird durch die 'Lenneper Straße' in einen südlichen und einen nördlichen Teilbereich untergliedert. Die südlich gelegene Teilfläche umfasst den zentralen Bereich des Bebauungsplanes, der nördliche Bereich beinhaltet die Flächen eines bereits bestehenden Schotter-Parkplatzes. Die Grenze dieses Stellplatzbereiches wird durch einen, dem Überschwemmungsgebiet der Wupper vorgelagerten Erdwall gebildet, der als Sichtschutzwall für den Parkplatz angelegt wurde; weiter nördlich verläuft die Nordgrenze des Bebauungsplangebietes. Westlich erstreckt sich das Bebauungsplangebiet bis hinter die Gebäude der vorhandenen Diskothek. Die südliche Grenze verläuft hinter den bestehenden Gebäudekomplexen; im Osten erstreckt sich das Planungsgebiet bis an die vorhandene Wohnbebauung an der 'Lenneper Straße'.

Vorhaben- und Erschließungsplangebiet:

Die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes verlaufen im Süden und Osten deckungsgleich mit den Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Nordgrenze verläuft abweichend am nördlichen Straßenrand der 'Lenneper Straße' und schließt den geplanten Kreisverkehr in das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet mit ein. Westlich des Kreisverkehrs quert der Grenzverlauf die 'Lenneper Straße' und setzt sich in westliche Richtung bis zum Grundstück der vorhandenen Diskothek fort; von hier verläuft die Grenze in südliche Richtung bis zur gemeinsamen Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

11.1.2 Art und Umfang des Planungsvorhabens/Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtlängengröße des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 3,2 ha. Für die Bauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird 'Gewerbe' festgesetzt. Die verbleibenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans werden als 'Gewerbegebiete' (GE) festgesetzt; als Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Bebauungsplangebiet ein Wert von 0,6 festgesetzt (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 Wipperfürth/Maß der baulichen Nutzung). Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbestandortes soll über die 'Lenneper Straße' erfolgen; hierzu wird durch den Vorhabenträger auf der Achse der 'Lenneper Straße' ein Kreisverkehr eingerichtet.

Die ausführlichen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Eine

detaillierte Übersicht der momentanen bzw. der geplanten Flächennutzungen für das geplante Bauvorhaben ist im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan dargestellt (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 'Wipperhof').

Gemäß Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt weder das Gewerbegebiet im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, noch der nördlich gelegene Parkplatz im einbezogenen Bereich einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-pflichtige Vorhaben).

11.1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Regionalplan:

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan:

Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth neu aufgestellt (siehe hierzu Punkt 2.2 dieser Begründung) Der Entwurf des Flächennutzungsplanes setzt den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes als 'Gewerbegebiet' fest; lediglich das Überschwemmungsgebiet der Wupper nördlich des Schotter-Parkplatzes wird als 'Fläche für Landwirtschaft' dargestellt.

Landschaftsplan:

Für das Stadtgebiet von Wipperfürth befindet sich ein Landschaftsplan in der Aufstellung; aktuell besteht kein Landschaftsplan.

Bebauungspläne:

Für das Untersuchungsgebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft:

Im Bereich bzw. im Anschluss an das Untersuchungsgebiet wurden die nachfolgend aufgeführten, im öffentlichen Interesse besonders zu schützenden Teile von Natur und Landschaft, festgesetzt. Der genaue Grenzverlauf der Gebiete ist der Anlage (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Karte 01 'Biotop/Karte 02 'Eingriffe und Maßnahmen') zu entnehmen.

Naturschutzgebiete (§ 20 LG NRW):

Nördlich des Schotter-Parkplatzes an der 'Lenneper Straße' und der östlich angrenzenden Bebauung ist ein ca. 5,0 ha großer Talauenbereich der Wupper als Naturschutzgebiet festgesetzt (Wupperau bei Wipperhof). Die südliche Grenze dieses Schutzgebietes verläuft auf der Böschung des Erdwalles am Schotter-Parkplatz. Eine kleine Teilfläche des Naturschutzgebietes liegt somit im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes 'Wipperhof'. Von den Baumaßnahmen ist jedoch nur der Böschungsabschnitt betroffen, der sich im Arbeitsraum eines hier anzulegenden Entwässerungskanals befindet; ansonsten ist im Bereich des Naturschutzgebietes von keinen Eingriffen auszugehen.

Das beschriebene Naturschutzgebiet ist Teil eines Biotopverbundsystems und mit einem westlich gelegenen FFH-Gebiet im Bereich der Wupperau verknüpft [DE-4810-301/Wupper und Wipper bei Wipperfürth (vgl. Natura 2000 Schutzgebiete)].

Landschaftsschutzgebiete (§ 21 LG NRW):

Die Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Lindlar und Marienheide sowie in der Stadt Wipperfürth sollen neu festgesetzt werden. Das hierzu notwendige Verfahren befindet sich kurz vor dem Abschluss. Sofern die geplanten Festsetzungen im Umfeld des Bebauungsplanes 'Wipperhof' ohne Änderungen realisiert würden, verläuft die Nord- und Ostgrenze des zukünftigen Landschaftsschutzgebietes direkt bzw. in der Nähe der südlichen und westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes bzw. für Teile des Geltungsbereiches ist eine Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet nicht vorgesehen.

Naturdenkmale (§ 22 LG NRW):

Naturdenkmale im Sinne des § 22 LG NRW sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht festgesetzt worden.

Natura 2000 Schutzgebiete (§ 32 BNatSchG):

Als Natura 2000 wird ein länderübergreifendes Schutzgebietsystem innerhalb der Europäischen Union bezeichnet, welches die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und die Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union umfasst.

FFH-Gebiete (Richtlinien 92/43/EWG):

FFH-Gebiete sind spezielle Schutzgebiete, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesen werden und dem Schutz von Pflanzen (Flora), Tieren (Fauna) und Habitaten (Lebensraumtypen) dienen sollen. Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine FFH-Gebiete festgesetzt worden.

Innerhalb des Auenbereiches der Wupper, der nördlich des vorhandenen Schotter-Parkplatzes an das Bebauungsplangebiet angrenzt, wurden Teilabschnitte als FFH-Gebiet festgesetzt (DE-4810-301/Wupper und Wipper bei Wipperfürth). Das Schutzgebiet wird durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (NANUV NRW/ex. LÖBF) wie folgt beschrieben:

"Diese Abschnitte der Wupper stellen einen charakteristischen Ausschnitt der typischen Auenlandschaft im Bereich des Naturraumes Bergische Hochflächen dar, wie sie früher über weite Strecken landschaftsbestimmend war und heute durch die Erweiterung von Industrie- und Siedlungsflächen zunehmend seltener wird. Der Flusslauf wird streckenweise von Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwäldern begleitet und bietet Lebensraum für Bachneunauge, Groppe, Wasseramsel und Eisvogel" (vgl. Kapitel 11.2: 'Untersuchungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes').

Der Teilabschnitt des zuvor beschriebenen FFH-Gebietes der dem Bebauungsplan am nächsten liegt, befindet sich westlich des in der Wupperau gelegenen Kleinflugzeug-Landeplatzes; die Entfernung zum Bebauungsplangebiet beträgt ca. 1 km. Alle anderen Teilabschnitte des Schutzgebietes liegen östlich des Stadtzentrums von Wipperfürth.

EU-Vogelschutzgebiete (Richtlinien 79/409/EWG):

Die Vogelschutzgebiete innerhalb der Europäischen Union [Special Protected Areas (SPA)/Besondere Schutzgebiete (BSG)] sollen den Schutz und die Erhaltung aller wildlebenden Vögel in Europa sicherstellen. EU-Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht festgesetzt worden.

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG NRW):

Innerhalb des bereits aufgeführten Naturschutzgebietes befindet sich ein nach § 62 LG NRW geschütztes Biotop (Teilbereich des Überschwemmungsgebietes der Wupper). Die südliche Grenze dieser vernässten Wiesen- und Hochstaudenfläche tangiert das Bebauungsplangebiet an seiner nördlichen Grenze.

Sonstige erhaltenswerte Landschaftsbestandteile:

Geotope

Besonders erhaltenswerte Geotope (Fels-/Bodenaufschlüsse; Fundstellen von Mineralien/Fossilien etc.) liegen nach Aussage des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vor.

11.2 Untersuchungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes

Aus dem weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes liegt eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vor (FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlängerung der Startvorlaufstrecke des Verkehrslandeplatzes Wipperfürth-Neye; Planergemeinschaft Hellmann + Kunze/Reichshof); daneben werden zum momentanen Zeitpunkt ökologische Erhebungen im Rahmen des geplanten Straßenbauvorhabens 'B 237 N Ortsumgehung Wipperfürth' durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen NRW) durchgeführt.

FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung bestätigt die hohe ökologische Wertigkeit der Auenbereiche der Wupper, die sich bereits in der Ausweisung der bestehenden Schutzgebiete widerspiegelt. Konkrete Untersuchungen liegen durch das Gutachten in erster Linie für die Avifauna vor; in diesem Zusammenhang konnten auch besonders schützenswerte Arten wie Eisvogel (*Alcedo atthis*), Wasseramsel (*Cinclus cinclus*) und Neuntöter (*Lanius collurio*) angesprochen werden. Eine detaillierte ökologische Einschätzung des Gebietes kann dem zuvor erwähnten Gutachten entnommen werden.

Ortsumgehung Wipperfürth

Die ökologischen Erhebungen für das geplante Straßenbauvorhaben 'B 237 N Ortsumgehung Wipperfürth' werden derzeit erarbeitet. Der Untersuchungsraum dieses faunistisch-artenschutzrechtlichen Gutachtens erstreckt sich in erster Linie auf den Talraum der Wupper östlich des Bebauungsplangebietes 'Wipperhof'. Die westliche Untersuchungsgebietsgrenze quert die Wupperaue nördlich des vorhandenen Schotter-Parkplatzes von Südwesten nach Nordosten. Nach Aussage des Landesbetriebs Straßenbau NRW (Straßen NRW) stehen die abschließenden Ergebnisse erst nach Fertigstellung der Untersuchungen zur Verfügung; eine vorzeitige Veröffentlichung ist nicht vorgesehen.

11.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**11.3.1 Geographisch/geologische Beschreibung des Untersuchungsgebietes**Naturräumliche Gliederung:

Das Wipperfürther Stadtgebiet liegt in einer in die Bergischen Hochflächen eingesenkten Talmulde, der so genannten Wippermulde und ist somit dem Bergischen bzw. Oberbergischem Land zuzuordnen. Die Bergischen Hochflächen stellen eine großwellig bewegte Rumpffläche der rheinzugewandten Schiefergebirgsabdeckung dar, die von einem Netz aus kleinen Flüssen, Bächen, Siefen und Quellen durchzogen ist. Die engen Täler des Bergischen Landes sind dicht bewaldet, die lehmbedeckten Hochflächen werden dagegen landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Bergische Land wird im Norden von der Ruhr, im Westen vom Rhein, im Süden von der Sieg und im Osten von der Wasserscheide zwischen Ennepe und Volme begrenzt.

Geologie:

Geologisch betrachtet ist der Großraum Wipperfürth dem rechtsrheinischen Schiefergebirge zuzuordnen. Der geologische Aufbau wird dabei von den Schichten des Devon bestimmt. Die gesamte Wechsellagerung ist im Karbon durch einen von Südost nach Nordwest wirkenden Seitendruck zu Sätteln und Mulden zusammengeschieben worden und durch eine ausgeprägte Bruchtektonik geprägt. Die Bildungen des Devon, die sich ursprünglich in einem flachen Meer abgelagert haben, setzen sich in erster Linie aus Ton-, Schluff- und Sandsteinen zusammen. Während der Auffaltung des Gebirges wurden die Sedimentgesteine durch Druck und Temperatur zum Teil geschiefert. Bis zum Beginn des Tertiärs entstand durch Abtragungsprozesse ein flachwelliger Gebirgsrumpf. Im weiteren Verlauf des Tertiärs

und des anschließenden Quartärs hob sich das Gebiet, wodurch sich Bäche und Flüsse in das Rumpfgebirge einschneiden. In der letzten Kaltzeit wurden in den Talböden grobe Kiese abgelagert und Lößaufwehungen überdeckten das gesamte Gebiet. Die Lößdecke wurde zunächst durch Bodenkriechen und Abschwemmungsprozesse zu Schwemmlöß umgewandelt und verwitterte schließlich zu Lößlehm. Da die Morphologie des Mittelgebirges die Verlagerung der Sedimentdecke begünstigte, finden sich von der einstigen Lößabdeckung heute nur noch rudimentäre Reste.

Morphologie:

Als typische Mittelgebirgslandschaft zeichnet sich das Bergischen Landes durch den Wechsel von kleinen Mulden, Hängen und Bergkuppeln aus. Die Geländehöhen liegen etwa zwischen 200 und 400 m ü. NN.

Die ehemalige Morphologie im Bereich des Untersuchungsgebietes wurde in der Vergangenheit durch massive anthropogene Abgrabungen und Aufschüttungen überformt, da für die angestrebte Nutzung als Industrie- und Gewerbestandort große und plane Bauflächen benötigt wurden.

Der gesamte Bereich des Untersuchungsgebietes ist dementsprechend relativ eben. Während für einen Großteil des Untersuchungsgebietes der anstehende Fels in der Vergangenheit abgetragen wurde und die hierdurch verursachte Höhenstufe über Stützmauern und die Gebäudekomplexe auf verschiedenen Ebenen abgefangen wurde, ist an der westlichen Plangebietsgrenze noch der ehemalige Geländeverlauf der Talböschung zu erkennen.

Die durchschnittliche Geländehöhe im Untersuchungsgebiet beträgt in etwa 270 m ü. NN.; der Parkplatzbereich nördlich der 'Lenneper Straße' liegt mit ca. 269 m ü. NN nur geringfügig tiefer. An der südlichen Plangebietsgrenze, d. h. in den Bereichen in denen noch die natürliche Talböschung erhalten ist bzw. dort wo das Gelände durch Mauern und Gebäudeteile abgefangen wird, steigt das Gelände auf Höhen zwischen 275 und 290 m ü. NN an.

11.3.2 Schutzgutbezogene Beschreibung des UntersuchungsgebietesSchutzgut 'Mensch':

Im Rahmen des Umweltberichtes sind allein die Auswirkungen relevant, die sich direkt auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Auswirkungen, die zu einer Veränderung von wirtschaftlichen oder sonstigen materiellen Grundlagen beitragen werden im Umweltbericht nicht betrachtet, auch wenn Konsequenzen auf die menschliche Gesundheit nicht ausgeschlossen werden können.

Umweltbelastungen, die in direkter Weise auf den menschlichen Organismus oder die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Klima und Luft (Gerüche) sowie von Lärmbelastungen aus. Über Wechselwirkungen, d. h. auf indirektem Wege, wie durch die Anreicherung von Schadstoffen in Lebensmitteln (Schutzgut 'Boden'/Wasser), können aber alle im Text behandelten Schutzgüter die menschliche Gesundheit beeinflussen. Mit Ausnahme der Beschreibung möglicher Lärmemissionen und Geruchsbelastungen erfolgt die Betrachtung des Schutzgutes 'Mensch' sowie die Betrachtung der Wechselwirkungen daher nicht in einem separaten Kapitel, sondern ist jeweils in den Darstellungen der beschriebenen Schutzgüter integriert.

Lärm: Innerhalb des Untersuchungsraumes kommt es vor allem durch den fließenden Verkehr auf der 'Lenneper Straße' (B 237) zu Lärmimmissionen. Die Verkehrsbelastung auf dem betrachteten Streckenabschnitt ist mit 15.000 Kfz/24h als hoch einzustufen. Neben den Lärmbelastungen durch die Hauptverkehrsstraße besteht die Möglichkeit von Immissionen durch den Diskobetrieb und die hiermit verbundene Parkplatznutzung sowie durch den Betrieb des Sportflugplatzes nördlich des Planungsgebietes. Die zuletzt genannten Beeinträchtigungen bestehen jedoch in

erster Linie an Wochenenden bzw. schwanken auch nach Jahreszeit und Wetterlage (Sportflugplatz).

Gerüche: Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen keine Geruchsbeeinträchtigungen, die über die üblichen, mit der landwirtschaftlichen Nutzung der südlich gelegenen Flächen verbundenen Gerüche, hinausgehen.

Schutzgut 'Pflanzen' und 'Tiere':

Pflanzen (Potentielle natürliche Vegetation):

Im Gegensatz zu der heutigen Vegetation, die sich aufgrund einer langen Folge von natürlichen Prozessen und menschlichen Einwirkungen aus einer ursprünglichen Waldlandschaft entwickelt hat, stellt die potentielle natürliche Vegetation die theoretische Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes dar.

Es ist somit die Vegetationsform (Pflanzengesellschaft), die sich nach Ausschluss der menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und nach Ablauf der entsprechenden Vegetations-Entwicklungsstadien auf einem spezifischen Areal einstellen würde.

Die potentielle natürliche Vegetation des Rheinischen Schiefergebirges wird aufgrund der basen- und nährstoffarmen Böden in erster Linie von den Hainsimsen-Buchenwäldern (Luzulo-Fagenion) bestimmt. Diese Gesellschaft stellt die häufigste Ausprägung der Buchenwälder im Bergland dar. Der Hainsimsen-Buchenwald lässt sich in viele, hier nicht näher erwähnte Subassoziationen mit leicht differierendem Arteninventar untergliedern. Ferner lassen sich, je nach Basen- und Nährstoffgehalt des Bodens, artenarme und artenreiche Gesellschaftsformen unterscheiden.

Auf den stau- und grundwasserfeuchten Auenböden der Bach- und Flusstälern wird die potentielle natürliche Vegetation überwiegend durch die Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (Stellario-Carpinetum) bestimmt. Diese relativ nährstoffreichen Böden können wegen ihrer kontinuierlichen Feuchtigkeit von der Buche nicht oder nur noch in untergeordneter Position eingenommen werden.

Bei stärkerer Vernässung findet sich mit dem Schwarzerlen-Eschenwald (Alno-Fraxinetum) eine Waldgesellschaft die zwischen dem 'feuchten' Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald und den 'nassen' Erlen-Bruchwäldern vermittelt.

Pflanzen (Tatsächliche Vegetation):

Das Untersuchungsgebiet kann aufgrund der Vegetationsstrukturen in drei Teilbereiche untergliedert werden, die nachfolgend kurz erläutert werden.

a) Die gewerblich genutzten Flächen im Norden

Der zentral gelegene Bereich des gewerblich genutzten Gebietes ist größtenteils durch Gebäude sowie durch gepflasterte oder asphaltierte Verkehrsflächen versiegelt und somit relativ vegetationsarm.

b) Die gehölzbestandenen Flächen im Westen

Angrenzend an die vorhandene Bebauung stockt heute an der südwestlichen Grenze des Untersuchungsgebietes ein größerer, zusammenhängender Gehölzbestand, der sich über die Plangebietsgrenze nach Süden und Westen hin fortsetzt.

c) Die Parkplatzflächen nördlich der 'Lenneper Straße'

Der Parkplatz nördlich der 'Lenneper Straße' wird durch einen, dem Überschwemmungsgebiet der Wupper vorgelagerten Erdwall begrenzt, auf dem ein überwiegend durch Weiden gebildeter Gehölzbestand stockt. Eine Teilfläche dieses Bestandes reicht bis in das Bebauungsplangebiet.

d) Die Auenbereiche im Tal der Wupper

Der Auenbereich der Wupper wird in erster Linie durch (vernässte) Wiesen- und Hochstaudenflächen sowie gewässerbegleitende Ufergehölze geprägt.

Eine genaue Beschreibung der vorgefundenen Vegetation kann dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan entnommen werden (vgl.: Landschaftsarchitekturbüro FPG • Freiraum - Planung & Gestaltung/Herne).

Tiere:

Als Grundlage für die Erstellung des zuvor genannten Landschaftspflegerischen Begleitplanes, wurde im September 2006 eine Biotoptypenkartierung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Durch die Kartierung der Lebensräume sind Rückschlüsse auf potenziell vorkommende Tierarten im Bebauungsplangebiet möglich.

Die an den Kernbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Freiflächen stellen einen potentiellen Lebensraum für verschiedene Insekten-, Vogelarten, Klein- und Großsäuger dar. Obwohl von diesen peripheren Bereichen ausgehend der Kernbereich des Bebauungsplangebietes zumindest temporär genutzt wird (z. B. als Nahrungsraum), stellen diese zentralen Flächen für die meisten Tiergruppen nur einen sehr eingeschränkt nutzbaren Lebensraum dar. Da der Kernbereich des Bebauungsplangebietes zudem durch die Neubebauung in ähnlicher Weise wiederhergestellt wird, wurde auf eine detaillierte Untersuchung einzelner Tiergruppen verzichtet. Auf Grund von Fledermaus- und Mehlschwalben-Sichtungen und diesbezüglichen Hinweisen der im Rahmen des Scoping-Verfahrens beteiligten Naturschutzverbände, wurden jedoch die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf das Vorhandensein von Nist- und Quartiersplätzen besonders schützenswerter gebäudebewohnender Tiere überprüft. Hierbei wurden die leerstehenden Gebäude, neben einer Sichtkontrolle der Außenfassaden, auch von innen begangen. Im Rahmen dieser Begehung konnten mehrere Mehlschwalbennester im Eingangsbereich des vorhandenen Getränkemarktes angesprochen werden, die auf Grund der Jahreszeit nicht belegt waren. Bei einer weiteren Bestandsaufnahme im Mai 2007 wurden an der gleichen Stelle 16 Brutpaare gezählt. Mit Ausnahme der im Bebauungsplangebiet brütenden Mehlschwalben (*Delichon urbica*) konnten keine weiteren Nist- oder Quartiersplätze besonders schützenswerter gebäudebewohnender Tiere nachgewiesen werden.

Der nördlich an das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet angrenzende Auenbereich der Wupper dient u. a. besonders schützenswerten Vogelarten, die stark an das hier verlaufende Gewässer gebunden sind, als Brut- und/oder Nahrungsbiotop (z. B. Eisvogel/Wasseramsel).

Schutzgut 'Boden'

Überformte Böden/Altlasten:

Die Böden ehemaliger Industriestandorte sind meist kein Produkt natürlicher Entwicklung, sondern bestehen aus einem durch den Menschen geschaffenen Mosaik aus unterschiedlichsten Substraten. Die natürlichen Böden, d. h. die ehemals vorhandene Abfolge der Bodenhorizonte, wurden im Zuge der Nutzung durch natürliche und künstliche Stoffe wie Bergematerial, Bauschutt, Schlacke, Kies, Sand oder vergleichbare Materialien stark beeinträchtigt bzw. unwiderruflich zerstört.

Neben diesen stofflichen Veränderungen der anstehenden Böden fanden in der Regel auch chemische Umwandlungen (übermäßiger Eintrag chemischer, zum Teil toxischer Stoffe in den Boden) sowie mechanische Beanspruchungen (Verdichtungen) des Bodens statt.

Im Hinblick auf die städtebauliche Folgenutzung des Untersuchungsgebietes wurde durch das Ingenieurbüro GBU/Alfter eine Baugrund- und Gründungsbeurteilung für den Untersuchungsraum erarbeitet. Das Gutachten sollte neben einer Einschätzung des Bodenaufbaus bezüglich der Gründungseigenschaften eine Analyse des Untergrundes auf mögliche Verunreinigung durch Altlasten ermöglichen.

Im Rahmen des Gutachtens wurden im Juni 2006 auf dem Gelände 9 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 5,0 Metern unter der Geländeoberfläche niedergebracht. Daneben wurden zur Ermittlung der Lagerungsdichte 2 Sondierungen mit der schweren Rammsonde abgeteufelt und Bodenproben aus den Rammkernsondierungen auf standortspezifische Schadstoffe überprüft.

Durch die Rammkernsondierungen wurden im Bereich der asphaltierten Hoffläche sowie im Bereich der südlich gelegenen Sheddachhalle Aufschüttungen zwischen 0,7 und 4,15 m Mächtigkeit nachgewiesen. Das Auffüllmaterial besteht neben teilweise vorhandenem Unterbaumaterial (Tragschichten) hauptsächlich aus Kies, Steinen, Sand und Schluff; daneben finden sich Beimengungen von Ziegelbruch.

Eine zusammenfassende Beurteilung der Ergebnisse der Schadstoffüberprüfung wird in Auszügen nachfolgend wiedergegeben:

"Die Überschreitung der Zink-Vorsorgewerte können mit dem geogen bedingten Hintergrundgehalt der Böden in Teilen des Bergischen Landes erklärt werden und können aus gutachterlicher Sicht als unbedenklich angesehen werden. Die Überschreitung der Vorsorgewerte von Benzo(a)pyren bzw. der gesamten PAK-Gehalte lässt jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der hohen KW-Gehalte im Feststoff eine schädliche Bodenveränderung besorgen. Der Prüfwert für eluierbare Kohlenwasserstoffe (0,2 mg/l) wird bei der Probe MP 7/2 + 7/3 + 7/4 fast um das 20-fache überschritten (3,7 mg/l), wobei der Ort der Beurteilung (Übergangsbereich ungesättigter - gesättigter Bodenhorizont nicht exakt definiert werden kann." "Nach den Untersuchungsergebnissen hat sich der Verdacht einer möglichen schädlichen Bodenveränderung ... bestätigt".

Als Ergänzung zu dem zuvor erwähnten Gutachten wurde im Bereich des Parkplatzes nördlich der Lenneper Straße eine weitere Sondierung des Untergrundes durchgeführt. Hierbei sollte die Lage eines in historischen Planunterlagen verzeichneten Kraftstoff-Tanks ermittelt werden und u. a. eine Abschätzung umweltrelevanter Bodenkontaminationen durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden im April 2007 auf dem Gelände 5 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 5,0 Metern unter der Geländeoberfläche niedergebracht.

Durch die Sondierung konnten 2 Tanks detektiert werden. An einer Bodenprobe konnte ein leichter Kohlenwasserstoff-Geruch festgestellt werden; alle anderen Proben waren organoleptisch unauffällig. In den Bodenproben konnten nur geringe Kohlenwasserstoffgehalte im Feststoff (< 100 mg/kg) nachgewiesen werden, eluierbare, d. h. lösliche Anteile wurden nicht festgestellt.

Im Zuge einer weiteren historischen Recherche wurden Anhaltspunkte gefunden, die auf das Vorhandensein von Erdtanks im unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich am Kesselhaus deuten. Bei den Untersuchungen im Mai 2007 wurden vier Tanks geortet, die als Öllager zum Betrieb der Brenneranlage im Kesselhaus dienten. Ausschließlich in einer Probe wurde ein erhöhter Kohlenwasserstoffgehalt im Feststoff nachgewiesen. Da es sich hierbei vermutlich um Heizöl handelt und die Kohlenwasserstoffe nicht eluierbar sind, ist vor dem Hintergrund der ansonsten negativen organoleptischen Befunde davon auszugehen, dass von den Erdtanks derzeit keine Gefährdung für das Schutzgut 'Boden' in der derzeitigen Nutzung ausgeht.

Eine ausführliche Beschreibung der vorgefundenen Bodenhorizonte im Untersuchungsgebiet sowie eine genaue Darstellung der Analyse- und Bodenkennwerte sind den zuvor erwähnten Gutachten zu entnehmen.

Für das Untersuchungsgebiet liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises vor, die durch das Gutachten zur Baugrund- und Gründungsbeurteilung bestätigt wurde.

Natürliche Böden:

Unterhalb der anthropogenen Auffüllungen bzw. dort wo die natürlichen Bodenbildungen nicht überformt wurden, steht ein grusiger bis steiniger, feinsandiger Lehmboden an. Aus dem Verwitterungsmaterial des anstehenden Schiefergesteins bildeten sich hauptsächlich (Para)braunerden aus. Stellenweise können diluviale Lößablagerungen nachgewiesen werden, die mittlerweile zu Lößlehm verwittert sind.

Schutzgut 'Wasser':

Niederschlagswasser/Abwasser:

Die momentan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Niederschlagswässer werden hauptsächlich über einen verrohrten Bachlauf in die Wupper eingeleitet. Auf wasserdurchlässigen Untergründen können die Niederschlagswässer versickern (z. B. Vegetationsflächen/geschotterte Stellplatzflächen); Regenwässer die auf der 'Lenneper Straße' anfallen sowie alle auf den Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Schmutzwässer, werden dem Trennkanal-System im Bereich der 'Lenneper Straße' zugeführt.

Grundwasser:

Den Untergrund des rheinischen Schiefergebirges bilden in der Regel grundwasserarme Festgesteine mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit. Ein Wassertransport ist somit nur über vorhandene Kluftsysteme möglich. Dementsprechend wurde im Rahmen der Baugrund- und Gründungsbeurteilung (vgl. Kapitel 11.3.2.3) in den abgeteuften Bohrungen auch kein Grundwasser angetroffen. Es ist somit nicht mit einem zusammenhängenden ergiebigen Grundwasserleiter zu rechnen; teilweise liegen jedoch Schichtwasserhorizonte an. Gute Grundwasserleiter bilden nur die tertiären Lockersedimente der Flussterrasse der Wupper, die sich nördlich der 'Lenneper Straße' ansprechen lassen.

Die Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen stellt den Bereich als 'Gesteinsbereich mit wechselnder Filterwirkung' dar, in den Verschmutzungen zwar stellenweise eindringen können, die Verschmutzungsausbreitung jedoch behindert wird. Verschmutztes Grundwasser unterliegt in dem betrachteten Bereich einer unterschiedlichen Selbstreinigung. Die nördlich gelegene Flussterrasse der Wupper wird als 'Grundwasserleiter der Lockergesteine im Kontakt mit Oberflächenwässern (Talausfüllungen)' beschrieben. Verschmutzungen können im Terrassenbereich dem Grundwasser durch Infiltration der Oberflächenwässer unmittelbar zusitzen und es besteht die Gefahr einer schnellen Ausbreitung der Verschmutzung über den Vorfluter (Wupper).

Oberflächengewässer:

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Einzugsbereich der Wupper, die bei Leverkusen in den Rhein mündet. Die Wupper überschreitet auch bei Hochwasser nicht die 'Lenneper Straße', so dass im Plangebiet nicht mit einer Überflutung gerechnet werden muss. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein verrohrter Bach, der nördlich der 'Lenneper Straße' in die Wupper eingeleitet wird. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete.

Schutzgut 'Klima' und 'Luft'

Die vorherrschenden Westwinde im Untersuchungsraum sorgen für die Zufuhr überwiegend atlantischer Luftmassen, die nach dem Überqueren der niederländischen/norddeutschen Tiefebene im Bergischen Land zum Anstieg und somit zur Kondensation gezwungen werden. Durch die hiermit verbundenen Steigungsregen liegt der durchschnittliche Jahresniederschlag mit ca. 1200 bis 1300 mm weit über dem Bundesdurchschnitt von 750 bis 800 mm. Die ergiebigsten Niederschläge fallen im Januar, der Mai stellt den niederschlagsschwächsten Monat dar. Die mittlere Lufttemperatur (Tagesmittel) beträgt im langfristigen Mittel zwischen 6 und 7°C. Charakteristisch für Freiland-Klimatope der Mittelgebirge sind teilweise sehr kleinflächige Klimavariationen, die durch das Boden- oder Gebirgsrelief hervorgerufen werden. Kennzeichnend für diese Klimavariationen sind in erster Linie höhenabhängige Temperaturabnahmen, gut ventilierte Kuppelzonen, Kaltluftansammlungen in den Tälern sowie veränderte Einstrahlungsbedingungen durch unterschiedliche Hangneigungen und Hangrichtungen. Eine Klimaanalyse bzw. eine Kartierung der Klimatope liegt für das Wipperfürther Stadtgebiet nicht vor.

Schutzgut 'Landschaft'

Die Landschafts- bzw. Ortsbildqualität wird vor allem durch optische Reize bestimmt, die durch morphologische, vegetations- und nutzungsbedingte Strukturelemente ausgelöst werden. Mit Hilfe dieser Strukturen lässt sich der Erlebniswert eines Raumes definieren, der für die landschaftsgebundene Erholung von besonderem Wert ist.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) legt zudem fest, dass 'Natur und Landschaft ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, dass die ... Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert wird'. Der Gesetzgeber nennt damit gleichzeitig die Kriterien, die zur Bestandsbewertung des Landschaftsbildes angewandt werden können.

Das Landschaftsbild/Ortsbild des Bebauungsplangebietes ist durch die ehemalige sowie die momentane Nutzung und die damit verbundene Infrastruktur geprägt. Neben dem Gehölzbestand im Westen, dem Strauchaufwuchs an den Rückseiten der Gebäudefronten und den Gehölzen im Bereich des Schotter-Parkplatzes, sind innerhalb des Bebauungsplangebietes keine größeren Gehölzstrukturen vorhanden, die zu einer Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes beitragen könnten.

Im Umfeld des Untersuchungsraumes wird das Landschaftsbild zum einen durch die angrenzenden Weideflächen im Süden, und zum anderen durch die Talauenbereiche der Wupper nördlich der Lenneper Straße geprägt.

Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'

Kultur- und Sachgüter werden durch die geplanten Bauvorhaben nicht betroffen.

11.4 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen**11.4.1 Zu erwartende Auswirkungen auf angrenzende Flächen:**

Durch die Realisierung des Bauvorhabens sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Auenbereich der Wupper oder die landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und somit auf die in diesen Bereichen festgesetzten Schutzgebiete zu erwarten. Ebenso besteht zwischen dem Eingriffsraum und den einzelnen Schutzgütern im Bereich der angrenzenden Flächen i. d. R. keine signifikante Korrelation. Eine Beschreibung möglicher Wirkungen erfolgt nachfolgend daher nur, wenn erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes zu erwarten sind (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a).

11.4.2 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Mensch'Lärm:

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Baumaßnahme, über die bisher bestehende temporäre Nutzung durch den Betrieb der Diskothek im ehemaligen Kesselhaus, vermehrt für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen. Parkplätze und Anlieferungszonen sind in schalltechnischer Hinsicht dadurch gekennzeichnet, dass nicht wie bei vielbefahrenen Straßen die Geräusche des fließenden Verkehrs (Motoren- und Rollgeräusche) überwiegen, sondern ungleichmäßigere und zum Teil informationshaltige Geräusche vorherrschen (Türenschnellen, Anlassen des Motors, An- und Abfahrgeräusche, Stimmengewirr, Musikwiedergabe, Verladebetrieb). Neben den zuvor beschriebenen Lärmemissionen können Beeinträchtigungen durch die Nutzung von Einkaufswagen oder den Betrieb technische Einrichtungen wie Lüftungen, Klimaanlage und Abfallpressen erfolgen. Ferner stellt der bestuhlte Außenbereich des Fastfood Restaurants eine potentielle Lärmquelle dar, die in erster Linie als unidentifizierbares Stimmengewirr wahrgenommen wird.

Zur Beurteilung der bestehenden und zu erwartenden Lärmbelastung wurde durch die TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG im Februar 2007 und ergänzend im Mai/Juli 2007 ein Lärmgutachten für das Untersuchungsgebiet erstellt (Geräuschemissionen und -immissionen durch den Gewerbekomplex an der Lenneper Straße in Wipperfürth). Hierin kommt der Gutachter abschließend zu dem Ergebnis, dass im untersuchten Gebiet "... keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach (der) TA Lärm für ein Mischgebiet zu erkennen sind. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, ist nicht zu rechnen. Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 TA Lärm zeigt, dass zusätzliche organisatorischen Maßnahmen nicht erforderlich sind." Diese Beurteilung schließt die Betrachtung des Kreisverkehrs im Bereich der Wohnbebauung mit ein; auch durch die Veränderung des Verkehrsflusses ist "keine Erhöhung der Geräuschimmissionen zu erwarten". Grundvoraussetzungen für die gutachterlichen Aussagen ist der Ausbau der geplanten Stellplatzflächen mit Asphaltdecken oder ungefasten Betonsteinen. Darüber hinaus ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Richtwerte entsprechend der Aussagen im Lärmgutachten zu erbringen.

Weitere Einzelheiten über die momentane Lärmbelastung sowie über die zu erwartenden Veränderungen sind dem zuvor erwähnten Gutachten zu entnehmen.

Gerüche:

Durch das geplante Vorhaben sind keine gravierenden Geruchsbelästigungen zu erwarten, sofern potentielle geruchsbildende Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden und geruchsbelastete Abluft (Fastfood-Restaurant) vor dem Ausblasen durch entsprechende Filteranlagen (UV-Filter/Streckmetallfilter etc.) behandelt wird.

11.4.3 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Pflanzen' und 'Tiere'

Die Umsetzung des Bauvorhabens führt in erster Linie zu einem geringfügigen Verlust von Teilbereichen einer Gebüsch- und einer extensiven Wiesenfläche. Ferner können im Rückraum der vorhandenen Gewerbehallen die hier teilweise freiliegenden Felsstrukturen und Natursteinmauern beeinträchtigt werden. Durch den Bau des Entwässerungskanals liegt im Bereich des Erdwalls an der Nordgrenze des Bebauungsplangebietes zumindest eine temporäre Beeinträchtigung der Gehölzfläche vor.

Aus faunistischer Sicht muss durch die Neubebauung des Gewerbegebietes von einem Rückgang des Artenreichtums im Untersuchungsraum ausgegangen werden, der sich neben den zuvor genannten Faktoren in erster Linie durch die Zunahme von störenden Emissionen wie Licht und Lärm begründet. Daneben hat der Abriss der vorhandenen Gebäude den Wegfall von Nistplätzen für schützenswerte, gebäudebewohnende Tiere (Mehlschwalben) zur Folge. Um zumindest eine direkte Gefährdung des Schwalben-Bestandes zu verhindern, sind Eingriffe an den betroffenen Gebäuden nur in einem Zeitfenster außerhalb der Brutzeit (Anfang Mai - Mitte September) zu realisieren.

11.4.4 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Boden'

Die Bebauung innerhalb des Planungsgebietes sowie die Anlage der Verkehrsflächen haben zu einer Zerstörung des natürlichen Bodengefüges geführt. Daneben können teilweise Aufschüttungen nachgewiesen werden, die jedoch überwiegend aus natürlichen Bodenarten bestehen und nur geringfügig durch Bauschuttreste verunreinigt sind. Zumindest punktuell liegen innerhalb des Planungsgebietes Schadstoffbelastungen des Bodens vor.

Durch die Realisierung des Bauvorhabens kommt es zu keiner gravierenden Veränderung hinsichtlich des Versiegelungsgrades innerhalb des Planungsgebietes. Von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Bodenpotentials durch die geplanten

Baumaßnahmen kann daher nicht gesprochen werden. Eine nennenswerte Belastung des Bodens mit Schadstoffen wird aufgrund der zukünftigen Nutzung nicht erwartet. Durch den hohen Versiegelungsgrad im Planungsgebiet können Schadstoffe aus dem Kraftfahrzeugverkehr (Schmierölverlust/Reifenabrieb) nur in geringfügiger Menge in den Bodenkörper gelangen. Im Bereich der geplanten Tankstelle werden Tropf- und Leckageverluste (Schmieröl/Kraftstoff/etc.) durch die hier vorgeschriebenen, technischen Sicherungsmaßnahmen zurückgehalten. Für bereits schadstoffbelastete Böden ist gegebenenfalls eine entsprechende Behandlung oder eine Deponierung vorzusehen (vgl. auch Kapitel 11.4.5 'Grundwasser').

11.4.5 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser'

Niederschlagswasser/Abwasser:

Der momentane Planungsstand beabsichtigt, dass die anfallenden Niederschlagswässer in die nördlich gelegene Wupper eingeleitet werden. Bei dieser Lösung würden die Niederschlagswässer über einen Regenwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße der Wupper zugeführt. Auf privaten Verkehrsflächen anfallendes Regenwasser wird dabei zunächst mit dauerbespannten Schlammfängen vorbehandelt und anschließend dem Regenwasserkanal zugeführt. Niederschlagswasser das auf den Dachflächen anfällt kann als unbelastet eingestuft werden und wird ohne Vorbehandlung in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet. Die Niederschlagswässer die auf der 'Lenneper Straße' anfallen sowie alle auf den Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Schmutzwässer, werden dem Trennkanaal-System im Bereich der 'Lenneper Straße' zugeführt.

Grundwasser:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bleiben die bestehenden Beeinflussungen des Wasserhaushaltes durch massive Bodenversiegelungen und baubedingte Drainagemaßnahmen weitgehend bestehen. Durch die Versiegelungen und den anstehenden, nicht durchlässigen Felsuntergrund ist eine ausreichende Versickerung der Niederschlagswässer innerhalb des Planungsgebietes nicht möglich. Aus dem fehlenden Niederschlagseintrag in den Bodenkörper resultiert dementsprechend ein Fortbestand der verminderten Grundwasserneubildungsrate.

Eine Belastung des Grundwassers mit Schadstoffen aus dem Kraftfahrzeugverkehr wird aufgrund der zukünftigen Nutzung nicht erwartet. Wie bei den Auswirkungen auf das Schutzgut 'Boden' bereits erwähnt, können Schadstoffe nur in geringfügiger Menge in den Bodenkörper und somit in das Grundwasser gelangen.

Im Bereich der detektierten Tanks auf dem nördlich gelegenen Schotterparkplatz wurden keine eluierbaren, d. h. löslichen Schadstoffe festgestellt; ebenso geht aufgrund der bautechnischen Vorgaben keine Verunreinigungsgefahr durch die geplante Tankstelle aus. Sofern Auswaschungen der punktuell vorhandenen Kohlenwasserstoff-Ablagerungen (PAK) durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden können (Abdichtung/Bodenaustausch etc.), werden durch die bestehenden Bodenbelastungen keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

Oberflächengewässer:

Für die Wupper sind durch die Menge der geplanten Einleitung von Niederschlagswässern keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Gutachter betrachten den Einfluss der geplanten Einleitung der Niederschlagswässer auf die Gesamtabflusssteigerung der Wupper als 'vernachlässigbar klein' (vgl. Ing. Büro Angenvoort + Barth/Krefeld 'Entwässerungstechnische Stellungnahme zum B-Plan'). Ebenso wird, mit dem Hinweis auf Untersuchungen zu vergleichbaren Regenwassereinleitungen in die Wupper (Regen-Überlaufbecken (RÜB) 'Bahnhofstraße'), nur eine unwesentliche Beeinflussung der Biozönose der Wupper erwartet (vgl. Ing. Büro Angenvoort + Barth/Krefeld 'Erläuterungsbericht Entwässerung'). Die Voraussetzung für den Ausschluss einer möglichen Gewässerverunreinigung ist eine ausreichende Vorbehandlung von

potentiell belasteten Niederschlagswässern. Die auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Regenwässer müssen daher so vorbehandelt werden, dass auch bei einem unerwarteten Austritt (z. B. durch Leckagen) von gewässerbelastenden Stoffen (z. B. Kraftstoff/Schmieröl/Bremsflüssigkeit), keine verunreinigten Niederschlagswässer in die Wupper gelangen können.

11.4.6 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima' und 'Luft'

Mit der Neubebauung des Planungsgebietes ist eine stärker gegliederte Bebauung verbunden, ebenso verteilt sich der Freiflächenanteil gleichmäßiger über das Planungsgebiet.

Durch die stärker gegliederte Bebauung kann von einer besseren Durchlüftung des Planungsgebietes ausgegangen werden. Dagegen besteht weiterhin eine hohe Bebauungsdichte und ein entsprechend hoher Flächenversiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes. Durch die geplante Bebauung ist somit auch von keiner grundlegenden Veränderung des lokalen Klimas auszugehen.

Zusätzliche Konzentrationen von Luftschadstoffen (Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe, Stickoxide, Ruß) sind im Wesentlichen nur kleinräumig durch den Kfz-Verkehr zu erwarten. Das Ingenieurbüro Runge + Küchler/Düsseldorf schätzt das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Realisierung des Gewerbestandortes auf 1.900 bis 2.500 Kfz/Tag.

Mit der Zunahme des Kfz-Verkehrs ist auch eine zusätzliche Belastung der Luft mit inhalierbarem Feinstaub bzw. lungengängigen Feinstaub durch Abgase (Ruß) und Materialabrieb (Reifen-/Brems-/Straßenbeläge) verbunden; daneben werden reaktionsfähige Gase (Stickoxide) emittiert, die zu einer generellen Erhöhung der atmosphärischen Feinstaub- bzw. Schwebstaubbelastung beitragen können. In ihrer "Stellungnahme zur Höhe der zu erwartende Immissionen nach Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 44 'Wipperhof' der Stadt Wipperfürth" kommt das mit der Stellungnahme beauftragte Büro ANECO (Institut für Umweltschutz GmbH & Co./Mönchengladbach) in einer ersten Bewertung zu der Aussage, dass davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen von Grenzwerten [z. B. der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV)] nicht zu befürchten sind. Weitere Einzelheiten können der zuvor erwähnten Stellungnahme entnommen werden.

11.4.7 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Landschaft'

Gewerbliche und industrielle Nutzung bestimmte über einen langen Zeitraum das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes. Durch die Folgenutzung wird das Betriebsgelände ein weiteres mal überformt. Diese Veränderungen lassen sich jedoch nicht mit landschaftsplanerischen Wertmaßstäben messen, da eine Beeinträchtigung des 'Landschafts-/Ortsbildes' im klassischen Sinne nicht vorliegt.

Von den Siedlungsräumen nördlich der Wupper werden die gegenwärtigen Baukörper überwiegend durch den Gehölzbestand auf dem Erdwall am vorhandenen Parkplatz verdeckt; lediglich dort wo zum momentanen Zeitpunkt noch Lücken innerhalb des Baumbestandes vorhanden sind, besteht eine Sichtbeziehung zu dem Baugebiet. Die Baukörper der geplanten Bebauung sind niedriger und stärker gegliedert als der momentane Gebäudebestand; so dass durch die geplanten Gebäude keine gravierenden negativen Veränderungen der bereits beeinträchtigten Landschaftsbild-Situation zu erwartet sind. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit in erster Linie durch Werbepylone oder vergleichbare Anlagen zu befürchten, sofern diese die Baukörper in ihrer Höhe überragen.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig, jedoch können Blinklichtanlagen, Wechslichtanlagen und Lauflichtanlagen gerade im Nachtzeitraum zu einer unangemessen erhöhten optischen Wahrnehmung des Gewerbegebietes führen und werden somit ausgeschlossen.

Generell vermindert sich die Sichtschutz-Wirkung der Gehölze im unbelaubten Zustand (Winterhalbjahr); ebenso kommt es durch die notwendigen Rodungen im

Bereich des neu anzulegenden Regenwasserkanals für mehrere Jahre zu einer erhöhten Einsehbarkeit. Die Breite der zu rodenden Fläche auf dem Erdwall am Schotterparkplatz wird ca. 10 Meter betragen. Mit dem Kronenschluss der Neupflanzung, d. h. mit dem Ende der temporären Beeinträchtigung, ist nach ca. 5 Jahren zu rechnen. Damit negative Wirkungen durch den geplanten Lärmschutzwall minimiert werden, sollte der Wall möglichst naturnah ausgebildet und standortgerecht begrünt werden.

Das Plangebiet erfüllt keine Funktion als Erholungsraum für das nahe gelegene Stadtzentrum.

11.4.8 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'

Eine Betrachtung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut entfällt.

11.5 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die im Untersuchungsgebiet relevanten Schutzgüter wurden in den vorangegangenen Kapiteln erfasst und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit und ihrer Empfindlichkeit gegenüber den zu erwartenden Eingriffen bewertet.

Die nachfolgende Prognose beschreibt die mögliche Entwicklungstendenz der untersuchten Fläche bei Durchführung sowie bei einer Nichtdurchführung (Nullvariante) der geplanten Baumaßnahmen. Die Entwicklungsprognose ermöglicht daher einen Vergleich der zukünftigen Situation unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahmen mit dem Zustand, der sich unter Beibehaltung der derzeitigen Verhältnisse einstellen würde. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei das Biotopotential des Untersuchungsraumes.

11.5.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens

Ohne die geplanten Baumaßnahmen würde der momentane Zustand der Flächennutzung bzw. der 'Nichtnutzung' erhalten bleiben. Da die vorhandene Bausubstanz i. d. R. nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist bzw. der Standort eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Gebäude nicht ermöglicht, ist weiterhin von einem Leerstand der meisten Gebäude auszugehen. Mit dem allmählichen Verfall der ungenutzten Bausubstanz wäre aus ökologischer Sicht eine Erschließung neuer Lebensräume verbunden, von der in erster Linie gebäudebewohnende Tiere profitieren, die hier neue Nist- und Quartiersplätze vorfinden würden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Untersuchungsgebietes sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Vegetation in den nächsten Jahren als begrenzt anzusehen, da mögliche Pionierstadien erst nach einigen Jahrzehnten überwunden werden könnten.

11.5.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung des Planungsvorhabens

Aus ökologischer Sicht bleibt der Status Quo innerhalb des Planungsgebietes überwiegend erhalten. Trotz einer möglichen Wertsteigerung im Sinne des angewandten Bewertungsverfahrens sind keine positiven Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Ökologisch relevante Vorteile, wie eine geringere Versiegelung, eine stärkere Gliederung der Bausubstanz und die Trennung unbelasteter und belasteter Wässer, werden durch die zukünftige intensivere Nutzung der Flächen relativiert.

11.6 **Beschreibung der vorgesehenen umweltrelevanten Maßnahmen**

11.6.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden u. a. die nachfolgend aufgeführten eingriffsvermeidende (EVM) und eingriffsmindernde (EMM) Maßnahmen genannt, die eine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mindern können.

Eingriffsvermeidende Maßnahmen

Erhalt und Schutz wertvoller Gehölzbestände:

Die hochwertigsten Biotope innerhalb des Untersuchungsgebietes werden durch den vorhandenen Gehölzbestand am südwestlichen Plangebietsrand und den Weidenbestand auf dem Wall zwischen dem vorhandenen Schotter-Parkplatz und dem Auenbereich der Wupper gebildet. Die Bestände sind daher zu erhalten und vor den, mit der Umsetzung der Baumaßnahme einhergehenden Eingriffen zu schützen.

Erhalt wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen:

Die Splitt-/Schotterflächen des vorhandenen Parkplatzes im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes sind durch die Verwendung von offenen Decken wasserdurchlässig zu erhalten; Versiegelungen mit wasserundurchlässigen Oberflächenbelegen sind aufgrund der geringeren ökologischen Wertigkeit und der gegebenenfalls notwendig werdenden technischen Entwässerungsmaßnahmen zu vermeiden. Als wasserundurchlässig sind alle geschlossenen (z. B. Asphalt-/Beton-/Pflasterdecken) und sickerfähigen Decken [z. B. Pflasterdecken/Pflasterdecken mit einem bautechnisch verminderten Abflussbeiwert (Fugenpflaster o. ä)] zu werten.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Wiederbegrünung der Regenwasser-Kanaltrasse:

Im Bereich des Arbeitsraumes der Regenwasser-Kanaltrasse müssen die vorhandenen Gehölze auf dem Erdwall zwischen Schotter-Parkplatz und Wupper gerodet werden (i. d. R. Weiden); zum Ausgleich dieses Eingriffes ist die Trasse nach Abschluss der Bautätigkeit mit bodenständigen Ersatzpflanzungen zu begrünen.

Begrünung des Lärmschutzwalles:

Der im Bereich des Schotter-Parkplatzes anzulegende Lärmschutzwall ist mit einer geeigneten Rasen-Saatgutmischung oder mit Bodendeckern oder mit bodenständigen Sträuchern zu begrünen.

Anpflanzung von Straßenbäumen:

Zur Verbesserung der klimatischen- und lufthygienischen Situation innerhalb des Bebauungsplangebietes wird die Anpflanzung von mindestens 25 standortgerechten Straßenbäumen empfohlen. Als Mindestgröße der Baumscheiben/Begleitgrünflächen ist eine Fläche von 4,0 m² pro Baum einzuhalten. Die Baumscheiben/Begleitgrünflächen der Bäume sind mit bodendeckenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

Ergänzung vorhandener Gehölzbestände:

Südlich des geplanten Fastfood Restaurants und nordwestlich des Getränkemarkt-Parkplatzes sollten, als Abgrenzung zwischen den landwirtschaftlichen und den gewerblich genutzten Grundstücken, die vorhandenen Gehölzbestände mit bodenständigen Gehölzen ergänzt werden. Vor Durchführung der Ergänzungspflanzung sind bestandslenkende Pflegemaßnahmen (Rodung/Rückschnitt/etc.) vorzunehmen.

Begrünung offener Bodenflächen:

Die im Bereich der Gewerbegebäude und Parkplatzflächen umzusetzenden Begleitgrünflächen sind mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen.

Anlage von Gehölzbeständen:

Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes ist an der östlichen Plangebietsgrenze eine Gehölzfläche aus geeigneten bodenständigen Sträuchern anzulegen.

Begründung von Zaunanlagen:

Zaunanlagen innerhalb des Gewerbegebietes sind mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen; von dieser Maßnahme sind die Zäune entlang der 'Lenneper Straße' (B 237) und entlang der restlichen Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes auszuschließen.

Sonstige eingriffsmindernde Maßnahmen:

- Schutz gebäudebewohnender Tiere (Mehlschwalben)
(keine Abbrucharbeiten an betroffenen Gebäuden zwischen Anfang Mai - Mitte September)
- Bestandsschonende Erschließung während der Bauphase
- Schutz und Erhalt des unbelasteten Oberbodens (vgl. § 202 BauGB)
- Tiefgründige Lockerung der verdichteten Baunebenflächen
- Sicherung verbleibender, unbelasteter Freiflächen vor Bodenumlagerung und Bodenverdichtung (kein Befahren mit Baufahrzeugen, kein Baulagerplatz)

11.7 Eingriffsbilanzierung

Die Biotopbewertung erfolgte nach der Bewertungsverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft/Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' [vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 'Wipperhof' (Landschaftsarchitekturbüro FPG • Freiraum - Planung & Gestaltung/Herne)]. Die für die Eingriffsbeurteilung und Kompensationsberechnung zugrunde gelegten Bau-, Erschließungs- und Freiflächengrößen wurden aus dem aktuellen Entwurf für das Plangebiet (3D Architekten und Stadtplaner/Aachen; Stand Juli 2007) ermittelt.

Der derzeitige Gesamtflächenwert des zu bilanzierenden Untersuchungsgebietes beträgt auf Grundlage des zuvor beschriebenen Bewertungsverfahrens 44.641 Wertpunkte. Nach der Realisierung des Bauvorhabens und der Umsetzung der vorgeschlagenen Eingriffsvermeidenden und -mindernden Maßnahmen (vgl. Kapitel 11.6.1 'Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen') errechnet sich ein Gesamtflächenwert von 51.620 Wertpunkten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt somit zu einer Verbesserung (6.979 Wertpunkte) der ökologischen Wertigkeit innerhalb des Planungsgebietes. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können daher im Sinne der zugrunde liegenden Gesetze (vgl. § 19 Abs. 2 BNatSchG; § 4 Abs. 4 LG NRW) als ausgeglichen angesehen werden; Kompensationsmaßnahmen, die über die geforderten Eingriffsvermeidenden und -mindernden Maßnahmen hinausgehen, sind nicht erforderlich.

11.8 Varianten/anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Wie bei der Mehrzahl aller städtebaulichen Entwicklungsprojekte wären alternative Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort an der 'Lenneper Straße' sowie alternative Standorte für das geplante Gewerbegebiet theoretisch vorstellbar. Die städtebauliche und wirtschaftliche Zielsetzung des Investors schließt jedoch Lösungsmöglichkeiten für eine alternative Nutzung des Grundstückes aus, so dass diese auch nicht entwickelt wurden. Nach unserem Kenntnisstand verfügt der Investor auch nicht über weitere Bauflächen im Stadtgebiet von Wipperfürth, die ihm die Umsetzung des Projektes an einem anderen Standort ermöglichen würden.

11.9 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass im Stadium der Bauleitplanung diverse bautechnische Fragen noch nicht differenziert behandelt werden. Hiermit ist in der Regel stets ein

Informationsdefizit bezüglich möglicher Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt verbunden.

11.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Der Gemeinde obliegt die Pflicht zu prüfen, ob und inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes eintreten. Die hierfür notwendige Überwachung der Schutzgüter (Umweltmonitoring) dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener Umweltfolgen, so dass nachteilige Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen beseitigt oder zumindest gemindert werden können (vgl. § 4c BauGB).

Eine geplante Überwachung eventueller Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter ist den Verfassern nicht bekannt, es wird jedoch zumindest eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauungsplanfestsetzungen sowie der Umsetzung der landschaftspflegerischen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen empfohlen.

11.11 Zusammenfassung

Die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH/Kevelaer beabsichtigt an der 'Lenneper Straße' in Wipperfürth die Errichtung eines Gewerbebestandes mit Lebensmittel- und Fachmärkten sowie einer Tankstelle und eines Fastfood Restaurants. Zur Durchführung der Maßnahme wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Planungsbereich gliedert sich dabei in einen vorhabenbezogenen Bereich (Vorhaben- und Erschließungsplangebiet) und einem, im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB, einbezogenen Bereich. Mit der Realisierung des Planungsvorhabens würde ein Großteil der vorhandenen Gebäude abgerissen und durch die geplante Neubebauung ersetzt.

Um eine frühzeitige Prüfung der Umweltauswirkungen sicherzustellen und um eventuelle Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durch das geplante Bauvorhaben zu erfassen, wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro FPG • Freiraum - Planung & Gestaltung/Herne ein Umweltbericht für das Planungsgebiet erarbeitet.

Der Umweltbericht, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die umweltrelevanten Angaben zur Verfügung, wie sie in § 2/2a des Baugesetzbuches (BauGB) gefordert werden. Untersuchungsgegenstand waren dabei in erster Linie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Mensch', 'Pflanzen', 'Tiere', 'Boden', 'Wasser', 'Klima', 'Luft', 'Landschaft' sowie 'Kultur'- und 'Sachgüter'.

Die Umsetzung des Bauvorhabens führt in erster Linie zu einem geringfügigen Verlust von Teilbereichen einer Gebüsch- und einer extensiven Wiesenfläche. Ferner können im Rückraum der vorhandenen Gewerbehallen die hier teilweise freiliegenden Felsstrukturen und Natursteinmauern beeinträchtigt werden. Durch den Bau des Entwässerungskanals liegt im Bereich des Erdwalls an der Nordgrenze des Bebauungsplangebietes zumindest eine temporäre Beeinträchtigung der Gehölzfläche vor. Hochwertige Biotope, die einen Ausschluss der geplanten Baumaßnahme begründen könnten, sind nicht betroffen.

Aus faunistischer Sicht muss durch die Neubebauung des Gewerbegebietes von einem Rückgang des Artenreichtums im Untersuchungsraum ausgegangen werden, der sich neben den zuvor genannten Faktoren in erster Linie durch die Zunahme von störenden Emissionen wie Licht und Lärm begründet. Daneben hat der Abriss der vorhandenen Gebäude den Wegfall von Nistplätzen für schützenswerte, gebäudebewohnende Tiere (Mehlschwalben) zur Folge.

Die ökologische Wertigkeit des Untersuchungsgebietes beträgt, auf Grundlage des angewandten Bewertungsverfahrens, 44.641 Wertpunkte. Nach der Realisierung des Bauvorhabens ergibt sich ein Flächenwert von 51.620 Wertpunkten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt somit zu einer Verbesserung (6.979 Wertpunkte) der ökologischen Wertigkeit innerhalb des Planungsgebietes. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können daher im Sinne der zugrundeliegenden Gesetze vgl. § 19 Abs. 2 BNatSchG; § 4 Abs. 4 LG NRW) als ausgeglichen angesehen werden.