

## Bebauungsplan Nr. 84 der Stadt Wipperfürth „Gewerbeflächen Niederwipper“

### I. Begründung gemäß § 2a BauGB

#### Anlass und Grundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 30.06.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um das seit Jahrzehnten ansässige Autohaus planungsrechtlich zu sichern und langfristig einer geregelten Entwicklung zuzuführen.

Die Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Bestand, der durch aktuelle Vermessungen und Feldvergleiche erfasst wurde.

#### Ziel und Zweck der Planung

Das ansässige Autohaus hat sich aus kleinsten Anfängen seit 1956 bis heute stetig weiter entwickelt. Bisher war der Standort nach den Vorschriften des Außenbereiches gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Betrieblich erforderliche Umnutzungen oder auch die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen waren nur begrenzt und nach aufwändigen und langwierigen Verfahren möglich. Derzeit sind die Möglichkeiten des Betriebes für Änderungen und Erweiterungen ohne eine städtebauliche Planung im wesentlichen ausgeschöpft.

Zur Sicherung des Standortes sowie zur Schaffung planungssicherer Entwicklungsmöglichkeiten ist ein Bebauungsplan erforderlich, der den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Situation entspricht.

Das Plangebiet soll in Teilen als Mischgebiet, ansonsten als Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Erschließung ist (von der B 237 Straße aus) vorhanden.

Bereits im Rahmen vorliegender Genehmigungen verpflichtende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf privaten Flächen werden in den Bebauungsplan übernommen.

#### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich wenige Kilometer östlich außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches der Stadt Wipperfürth zwischen der Wupper und der B 237. Jenseits der Straße beginnen nach einem Streifen Grünland bzw. einem Sportplatz die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Ortslage Niederwipper.

Im Westen und Osten des Plangebietes schließen sich die ausgedehnten Grünlandflächen der Wupperaue an. Jenseits der Wupper ziehen sich Mischwaldbestände über die Anhöhe bis zur Ortslage Lendringhausen.



Plangeietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Übersichtskarte und der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,3 ha.

#### Vornutzung

Im Laufe der Jahrzehnte entwickelte sich aus den Anfängen als Autowerkstatt ein modernes Autohaus mit Verkaufsflächen, Werkstatt, Lackiererei, Stell- und Pkw-Bereitstellungsflächen.

Die Wohnnutzung besteht aus drei Wohnhäusern, wovon nur eines freistehend, die anderen beiden komplex mit den gewerblich genutzten Bauten verbunden sind.

#### Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Stadt Wipperfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und – in den Abgrenzungen des Bebauungsplanes – als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der aktuelle Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Wipperfürth teilt darüber hinaus den als Baugebiet dargestellten Bereich wie der Bebauungsplan in eine gewerbliche und eine gemischte Baufläche.

#### Erläuterung der Planvorgaben

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung je eines Misch- und eines Gewerbegebietes.

Regelungen zur Art der baulichen Nutzung mit dem vorrangigen Ziel der Begrenzung gewerblicher Immissionen sollen ein verträgliches Nachbarschaftsverhältnis innerhalb des Plangebietes und mit den anderen Bereichen Niederwippers gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand, ermöglichen aber auch bauliche Erweiterungen vornehmlich im rückwärtigen Grundstücksbereich. Zur Straße hin besteht über die bereits bestehende Bauflucht hinaus keine weitere Baumöglichkeit.

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt neben dem Bestand eine den jeweiligen Baugebietstypen angemessene Größenordnung.

Bereits im Zuge anderer Planverfahren vorgenommene oder aber festgeschriebene Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert.

Die relevanten Abgrenzungen des Naturschutzgebietes „Wupper und Wipper in Wipperfürth“ und des Überschwemmungsgebietes „Wupper/Wipper“ werden nachricht-



lich übernommen.

### Art der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet ist dem Bestand entsprechend das privilegierte Wohnen für Betriebsleiter, Betriebsangehörige sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Um Beeinträchtigungen der 100 m von dem bestehenden Betrieb entfernten nächstgelegenen Wohnbebauung Niederwippers auszuschließen, sind nur Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet zulässig, die in der Liste des Abstandserlasses NRW für diesen Schutzabstand aufgeführt sind. Betriebe und Anlagen mit einem Emissionsverhalten, das einem der laut Abstandsliste zulässigen Typ entspricht, sind ebenfalls zulässig, auch wenn sie nicht explizit in der Abstandsliste aufgeführt sind.

Die in den Festsetzungen ausgeschlossenen Nutzungsarten sind entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem eher kleinteiligen Bereich ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), oder entsprechen nicht dem Gebietscharakter (Vergnügungsräumen). Für diese Nutzungsarten bestehen ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet von Wipperfürth.

Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit den ansonsten gewerblichen Betrieben und in untergeordnetem Maße zulässig. Die ansonsten mit Einzelhandelsnutzungen verbundenen Folgen ausgehend von Kundenparkplätzen mit hoher Wechselfrequenz und beträchtlichem Aufkommen sind sowohl bezüglich der Lärmimmissionen an der Wohnbebauung in Niederwipper als auch wegen der Verkehrsanbindung an die hier im Wesentlichen anbaufreie Bundesstraße B 237 unverträglich.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente werden ausgeschlossen, um die Funktion der Innenstadt als Versorgungszentrum nicht zu beeinträchtigen. Die im Rahmen des Einzelhandelskonzept Wipperfürth (Einzelhandelskonzept für die Stadt Wipperfürth, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln Mai 2006) festgesetzte Sortimentsliste („Wipperfürther Sortimentsliste“) ist als Anhang dieser Begründung beigefügt.

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Durch die in diesem Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung von Baufenstern in den Baugebieten wird der Bestand gesichert. Angemessene Erweiterungsmöglichkeiten werden vor allem in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorgesehen.

Die Mindestgrenzabstände der Landes-Bauordnung (BauO NRW) können bei entsprechender Teilung in Baugrundstücke eingehalten werden.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Misch- bzw. Gewerbegebiete.

Bei einer vollständigen Überbauung der Baufenster wird im Mischgebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,48, im Gewerbegebiet von 0,44 erreicht. In den Baufenstern wird sich allerdings der Bedarf an versiegelten Flächen für Nebenanlagen wie z.B.



Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten nicht befriedigen lassen: eine Fläche für Nebenanlagen ist schon außerhalb des Baufensters im Gewerbegebiet festgesetzt (Abstellfläche für Neufahrzeuge); deshalb werden die Grundflächenzahlen GRZ entsprechend höher festgesetzt.

Mit der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der ebenfalls festgeschriebenen maximalen Geschossigkeit im Mischgebiet wird eine dem Baugebietstyp und den regionalen Baugewohnheiten angemessene Bebauung ermöglicht. Die Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (NHN) (Traufhöhe von 285 m und Firsthöhe von 288 m) entsprechen den Höhen über der im Bebauungsplan vermaßten Straßenoberkante der B 237 von 7,2 bzw. 10,2 Metern.

In Gewerbegebieten ist eine Festsetzung von Geschossigkeit sowie First- oder Traufhöhen wegen der betriebsabhängig oft erforderlichen Geschosshöhen nicht sinnvoll; sie wird als maximale Höhe bis zur Gebäudeoberkante festgeschrieben. Sie entspricht mit 288 m der maximal zulässigen Firsthöhe im Mischgebiet; die relative Höhe der festgesetzten Gebäudehöhe beträgt 10,3 Meter bezogen auf die Straßenoberkante. Damit ist einerseits ein Einfügen in den Bestand gewährleistet; darüber hinaus bleibt die Höhenfestsetzung im Rahmen vergleichbarer Gewerbegebiete in Wipperfürth und trägt der besonders sensiblen Lage in der Wippaue Rechnung. Für betriebstechnische Anlagen z.B. zur Ableitung der Abluft oder anderer gebäude-technischer Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden. Dabei handelt es sich in der Regel um punktuell wirksame Gebäudeteile, die nur einen Bruchteil der gesamten Gebäudefläche einnehmen.

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet liegt in der Wippaue, die einen besonders wertvollen Naturraum darstellt und u.a. in der Regionale 2010 berücksichtigt wird. Daher werden Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW getroffen, die eine zu starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindern sollen.

So sind z.B. die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden und Dächern dahingehend eingeschränkt, dass besonders auffällige, in Gewerbegebieten gelegentlich zu Werbezwecken verwendete Signalfarben nicht zulässig sind. Gleiches gilt für spiegelnde Materialien, unter die auch Beschichtungen fallen, so dass verspiegelte Fenster oder Glasfassaden nicht zulässig sind. Diese Beschränkung dient auch der Verkehrssicherheit auf der B 237.

Allerdings sind Ausnahmen von der Farbgebung zulässig, wenn für die Verwendung bestimmter Firmensignets und entsprechender Schriftzüge oder –banner eine abweichende Farbe vorgegeben ist. Dies ist bei Marken der Fall, die besonderen Wert auf sogenannte „corporate identity“ legen. Gerade bei Autohäusern, die an eine bestimmte Marke gebunden sind, ist dies häufig der Fall.

Ab einer Höhe von 4,5 m sollen Wände ohne Ausnahme nur noch in gedeckten landschaftsgerechten Farbgebungen erfolgen, um die Fernwirkung der Baugebiete auf ein landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.

Aus dem gleichen Grund wird die Höhe von Werbeanlagen begrenzt. Die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen, die in den textlichen Festsetzungen auf ein Maß von 282 m ü. NHN begrenzt ist, entspricht einer relativen Höhe von rund 4,5 m und korrespondiert mit der entsprechenden Festsetzung zur Fassadengestaltung (ge-



deckte landschaftsgerechte Farbgebung ab 4,5 m Wandhöhe).

An der zur Wipper gerichteten Seite der Baugebiete bzw. der Gebäude sind Werbeanlagen noch stärker eingeschränkt; einerseits ist der Werbezweck solcher Art ausgerichteter Anlagen an sich schon zweifelhaft, in diesem Fall eines besonders wertvollen Natur- und Landschaftsbestandteiles wie der Wipperrau aber außerdem völlig unverträglich mit dem Landschaftsbild. Zulässig soll nur die Firmenbezeichnung des Hauptnutzers sein, wobei die Größe der Werbeanlage auf ein vertretbares Maß beschränkt (zulässig ist z.B. eine Beschriftung von 1 m Höhe und 6 m Länge) und Leuchtreklame ausgeschlossen wird.

Für die anderen Gebäudeseiten wird der Anteil, den die Werbeflächen an der Wandseite einnehmen dürfen, prozentual begrenzt, damit nicht die Werbeanlagen das Gesamterscheinungsbild maßgebend prägen, sondern die Baukörper. Dabei wird einerseits der Gesamtanteil festgelegt, den alle Werbeanlagen zusammengenommen einnehmen dürfen. Damit auf einer vom Nutzer als besonders werbewirksam eingeschätzten Gebäudeseite (z.B. der Straßenfront) eine schwerpunktmäßige Werbung erfolgen kann, wird für eine einzelne Gebäudeseite ein höherer Flächenanteil ermöglicht; gleichzeitig muss dann aber der Werbeeinsatz an den übrigen Gebäudeseiten entsprechend reduziert werden. Das kann sinngemäß auch bei zwei Gebäudeseiten erfolgen.

Ein Autohaus weist einen für ein Gewerbegebiet vergleichsweise hohen Werbeanteil auf, weil es eine Mischform zwischen Gewerbebetrieb, Handwerksbetrieb und Einzelhandelsbetrieb darstellt. Bei der Festlegung der Prozentzahlen wird daher der Bestand als Maßstab angelegt, wobei ein gewisser Spielraum nach oben eingeräumt wird, um die Festsetzung zukunftsfähiger zu gestalten. Bei der Festsetzung der Obergrenze von 40 % wird zusätzlich berücksichtigt, dass der Wert von einem Betrachter als sicher weniger als die Hälfte der für Werbeanlagen zu beanspruchenden Fläche wahrgenommen wird. Damit bleiben Werbeanlagen im Gesamterscheinungsbild untergeordnet.

Die festgesetzten Anteile liegen im Gewerbegebiet über denen im Mischgebiet, um dem hier höher eingeschätzten Bedarf an Werbeflächen gerecht zu werden.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wie Licht- bzw. Leuchtreklamen wird eingeschränkt, um die Verkehrssicherheit an der B 237 nicht durch blendende oder in anderer Weise die Aufmerksamkeit der Autofahrer beeinträchtigende Reklame zu gefährden.

Schilder, die z.B. auf die Einfahrt in das Gewerbegebiet verweisen oder der Orientierung innerhalb der Baugebiete dienen, sind ausnahmsweise zulässig, solange sie eine Größe von beispielsweise 1 x 2 m nicht überschreiten. Dies ist auch deshalb sinnvoll, weil die Zufahrt zum Gewerbegebiet auch für das Mischgebiet vorgeschrieben ist.

#### Ruhender Verkehr

Betriebsbedingt ist der Bedarf an Stellflächen relativ groß; daher sind Stellflächen auch außerhalb der Baufenster allgemein zulässig. Garagen jedoch sind im Gewerbegebiet wegen der Anbaueinschränkungen zur B 237 und wegen des im Süden und Westen angrenzenden amtlich festgelegten Überschwemmungsbereich gar nicht zulässig und im Mischgebiet zwischen Straße und vorderer Baugrenze sowie im



festgesetzten Überschwemmungsgebiet unzulässig.

#### Erschließung

Die B 237 gilt nach Aussage des Landesbetriebes Straßen NRW im Bereich des Plangebietes als „freie“ Strecke außerhalb einer Ortsdurchfahrt. Aus- und Einfahrten sind daher auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Bisher werden zwei Ein- und Ausfahrten genutzt, und zwar eine für die Betriebsflächen des Autohauses und eine weitere zur Erschließung des mit einem Wohnhaus bebauten Flurstücks Nr. 814 im Mischgebiet. Durch die Festsetzung eines Einfahrtbereiches und von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird diese Situation planungsrechtlich gesichert; weitere Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig. Das gilt auch für den Aufstellplatz für Neufahrzeuge und den an dessen Westseite verlaufenden Wirtschaftsweg, da dieser direkt im Anschluss an das Plangebiet in die B 237 einmündet.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird ausgeschlossen, dass die Grundstückszufahrt zum Flurstück Nr. 814 auch als Ein- und/oder Ausfahrt für das Gewerbegebiet genutzt werden kann.

Um sicherzustellen, dass die östliche Zufahrt ausschließlich der Erschließung des dahinter liegenden Grundstückes dient, wird für diejenigen Bereiche des Mischgebietes, die durch die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverbote keinen direkten Anschluss an die B 237 haben, ein Geh- und Fahrrecht dargestellt, dass einen Anschluss über Flächen des Gewerbegebietes sicher stellt. Erforderlichenfalls ist das Geh- und Fahrrecht per Baulast im Grundbuch zu sichern; dies obliegt den Eigentümern.

An „freien“ Strecken von Bundesstraßen besteht in einer Tiefe von 20 m ein Verbot für jegliche bauliche Anlagen. Ein Abweichen von den im Bundesfernstraßengesetz vorgegebenen Schutzabständen, die u.a. einen späteren Straßenausbau ermöglichen sollen, ist im Einzelfall und unter Hinzuziehung der Straßenbaubehörde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig. In diesem Fall sprechen als Gründe für die Reduzierung des Abstandes vor allem die Berücksichtigung des Bestandes (zu dem auch der Aufstellplatz für Neufahrzeuge zu rechnen ist). Einem weiteren Ausbau der B 237 unter Einbeziehung von auf der Straßenseite des Plangebietes gelegenen Flächen steht auch das westlich und östlich des Plangebietes direkt an die Straße grenzende FFH-Gebiet entgegen. Soweit ein Ausbau in ferner Zukunft angesichts des guten Ausbaugrades und der Frequentierung der B 237 überhaupt erforderlich wird, stehen auf der anderen Straßenseite Flächen zur Verfügung, für die die vorstehend genannten Einschränkungen nicht gelten.

An der Nordgrenze des Bebauungsplanes etwa zwischen festgesetztem Einfahrtbereich und dem Wirtschaftsweg verläuft ein Hauptabwasserkanal; das entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das bereits im Grundbuch gesichert ist, wird im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan beabsichtigt in erster Linie die planungsrechtliche Sicherung des ansässigen Betriebes und die städtebauliche Ordnung des Plangebietes nebst seinem Umfeld. Neue Baumöglichkeiten im Sinne einer zukunftssicheren Erweiterung des Bestandes werden auf Flächen ermöglicht, die bereits als Betriebs- und Hofflächen genutzt werden und zu diesem Zwecke überwiegend bereits versiegelt sind. Ein



Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäss §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG findet nicht statt; ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) ist entbehrlich.

Die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft im Plangebiet dient außerdem der Umsetzung von Maßnahmen, die im Zuge der Errichtung des Betriebsstellplatzes als Ausgleich festgeschrieben worden sind. Die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur geplanten Errichtung eines Abstellplatzes für Neufahrzeuge in Niederwipper, Stadt Wipperfürth, Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA, Nümbrecht, 02. Dezember 2005 sind auf dieser Fläche umzusetzen.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Abgrenzungen des Naturschutzgebietes „Wupper und Wipper in Wipperfürth“, das gemäß der „Ordnungsbehördlichen Verordnung über das Naturschutzgebiet „Wupper und Wipper in Wipperfürth““ der Städte Wipperfürth und Hückeswagen, Oberbergischer Kreis, vom 19. Mai 2005 festgesetzt ist. Betroffen sind im Wesentlichen die landwirtschaftliche Nutzfläche sowie ein geringer Teil der Hinterlandbereiche im Mischgebiet, für die keine Baumöglichkeit festgesetzt ist.

Das FFH-Gebiet Nr. DE 4810-301 „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“ grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Begrenzungen sind teilweise identisch. Zum Genehmigungsverfahren zur Errichtung des Betriebsstellplatzes zum Autohaus wurde eine Flora-Fauna-Habitat (FFH)–Vorprüfung durchgeführt (Günter Kursawe, Dipl. Dipl.-Ing. Landespflege BDLA, Nümbrecht, 04. Oktober 2005). Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele und Maßnahmen des FFH-Gebietes wurde nicht festgestellt. Da Erweiterungen und Nutzungsänderungen durch die einschränkenden Festsetzungen und Festschreibungen des Bebauungsplanes im Rahmen des Bestandes bleiben, damit neue Wirkfaktoren nicht hinzutreten und Wirkpfade unverändert sind, kann die Aussage der Vorprüfung auf den Bebauungsplan übertragen werden. Eine weitere FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

### **Beseitigung von Abwasser und Niederschlagwasser**

Das Schmutzwasser wird wie bisher über vorhandene Anschlussleitungen an das Kanalsystem der Stadt Wipperfürth abgeleitet; die Übergabepunkte liegen an bzw. unter der B 237.

Die besonders bei Mittel- und Hochwasser der Wupper geringen Grundwasser-Flurabstände erlauben keine Versickerung des Niederschlagwassers. Das Regenwasser, das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes niedergeht, wird wie bisher gesammelt zu einer Einleitstelle am Wipperufer geleitet. Dazu liegt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises vor (Geschäftszeichen 70 31 30 81–52-38). Sie ist seit dem 26.04.1999 wirksam und ab dem 26.05.1999 bestandskräftig.

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes Wupper/Wipper gemäß der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Wupper/Wipper zwischen Hückeswagen und Marienheide, der Hönnige und des Gaulbaches im Regierungsbezirk Köln“, Bezirksregierung Köln, - 54.12.1-Wu – vom 01.02.2002. Dies betrifft

Teile des Betriebsstellplatzes, der mit entsprechenden Auflagen genehmigt wurde, sowie Hinterlandbereiche von Misch- und Gewerbegebiet, für die keine Bebauung vorgesehen ist.

### **Planauswirkung**

#### Flächenbilanz

Insgesamt werden ca. 0,93 ha Brutto-Baufläche ausgewiesen.

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Mischgebiet:        | ca. 2.810 m <sup>2</sup> |
| davon Nettobauland: | ca. 1.350 m <sup>2</sup> |

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Gewerbegebiet:      | ca. 6.515 m <sup>2</sup> |
| davon Nettobauland: | ca. 2.900 m <sup>2</sup> |

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| Flächen für die Landwirtschaft: | ca. 4.015 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------|--------------------------|

#### Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

#### Kosten

Die Kosten der Planrealisierung werden vom Planbegünstigten übernommen.

## I. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

### Einleitung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

### Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt unmittelbar an der B 237 an der einen und der Wupper an der anderen Seite in der Ortslage Niederwipper östlich des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Wipperfürth.

An den Schmalseiten grenzen die Grünlandbereiche der Wupperrau an. Jenseits der Wupper beginnen ausgedehnte Mischwälder, die sich den Südhang des Flusstales entlang ziehen.

Hinter einem Grünlandstreifen nördlich der Bundesstraße liegen die übrigen bebauten Bereiche Niederwippers. Das nächstgelegene Wohnhaus ist 100 m vom ansässigen Betrieb entfernt.

Die Erschließung erfolgt über zwei Grundstückszufahrten von der Bundesstraße aus.

Das ansässige Autohaus hat sich aus kleinsten Anfängen seit 1956 bis heute stetig weiter entwickelt. Die Wohnnutzung ist in enger sachlicher und räumlicher Verflechtung mit dem Gewerbebetrieb entstanden.

Zur Sicherung des Standortes sowie zur Schaffung planungssicherer Entwicklungsmöglichkeiten ist ein Bebauungsplan erforderlich, der den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Situation entspricht.

Bereits im Rahmen vorliegender Genehmigungen verpflichtende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf privaten Flächen werden in den Bebauungsplan übernommen.

### Flächeninanspruchnahme

|                                                                                                                                                 |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Baugebiete:                                                                                                                                     | ca. 9.325 m <sup>2</sup> |
| Flächen für die Landwirtschaft (gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft): | ca. 4.015 m <sup>2</sup> |



## Untersuchungsrelevante Schutzgüter

In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, als Schutzgüter bezeichnet. Im Umweltbericht ist laut der BauGB Anlage (zu §§ 2 Abs. 4 und 2a) darzustellen, welche Rechtsgrundlagen und daraus resultierende Umweltschutzziele für diese Schutzgüter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten.

### Umweltschutzziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Luft und das Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu berücksichtigen. Abwägungsrelevant sind außerdem der Umgang mit Abfall und Abwasser und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Immissionsschutz wird umfassend geregelt im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) und dem Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG). Die Gesetze und ihre Verordnungen wie die 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) und die 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betreffen die Bereiche Lärm, Luftschadstoffe, Stäube, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder.

Erfahrungsgemäß kann es bei Durchführung der dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung und bei bestimmungsgemäßem Betrieb emittierender Anlagen dennoch zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräuschen kommen, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht. Daher kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits in der Bauleitplanung besondere Bedeutung zu; daneben kommen auch andere Möglichkeiten des vorbeugenden Immissionsschutzes in Betracht. Der Abstandserlass legt für alle in Nordrhein-Westfalen betriebenen Anlagen diese Schutzabstände fest (in 7 unterschiedlichen Abstandsklassen), bei denen regelmäßig nicht mit Immissionskonflikten gerechnet werden muss.

Das Landschaftsgesetz (LG NW) setzt im Einklang mit dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) als Ziel die Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensraum für Flora und Fauna in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit. Dabei gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die



Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 4 (1) LG NW). Für das Schutzgut Flora und Fauna werden diese Beeinträchtigungen auf die natürlichen Lebensräume (Biotope) bezogen. Der Umfang der Eingriffe ist zu quantifizieren und zu bewerten, nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, wobei der Ausgleich nach den gegebenen Möglichkeiten zuallererst unmittelbar am Eingriffsort, in der unmittelbaren Umgebung und danach mindestens im gleichen Naturraum erfolgen muss.

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Ziel der Wasserwirtschaft, wie es das Landeswassergesetz sieht, ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit (§ 2 LWG). Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (§ 51 a LWG).

Mit Abfall ist sachgerecht umzugehen (§ 1 (6) Nr. 7 e) BauGB). Das entsprechende klärende Fachgesetz ist das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Zweck des Gesetzes ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (§ 1 KrW-/AbfG).

Näheres regelt die Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen (TA Siedlungsabfall), wonach nicht vermiedene Abfälle soweit wie möglich zu verwerten sind, der Schadstoffgehalt der Abfälle so gering wie möglich zu halten, eine umweltverträgliche Behandlung und Ablagerung der nichtverwertbaren Abfälle sicherzustellen und die Entsorgungssicherheit zu gewährleisten ist.

Die übergeordneten Fachplanungen auf der Grundlage der Umweltgesetzgebung sind in der Abwägung nach dem Baugesetzbuch zu berücksichtigen (§ 1 (6) BauGB). Dazu zählt in diesem Fall die Ordnungsbehördliche Verordnung über das Naturschutzgebiet „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“.

### Planvorhaben

Das Plangebiet soll in Teilen als Mischgebiet, ansonsten als Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Mischgebiet schließt neben gewerblich genutzten Räumlichkeiten zwei bestehende Wohnhäuser ein. Die Wohnnutzung hat sich im Laufe der Zeit sachlich vom angrenzenden Gewerbebetrieb abgekoppelt und ist der gewerblichen Nutzung mindestens gleichrangig, was die Trennung in unterschiedliche Baugebietstypen nach sich zieht. Im Gewerbegebiet besteht eine Betriebsleiterwohnung.



Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der von ihm ausgehenden Emissionen bezüglich der Nutzung eingeschränkt, um an den nächstgelegenen Wohnhäusern in Niederwipper die Einhaltung der einschlägigen Richt- und Orientierungswerte der Immissionsschutzgesetzgebung zu gewährleisten.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, die zugleich dem Ausgleich von bereits erfolgten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch die Schaffung eines Betriebsstellplatzes dienen.

### Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Wipperfürth stellt den Geltungsbereich des BP 84 als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Die Darstellung entspricht den im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen.

#### Natur- und Landschaftsschutz

Teile des Plangebietes werden durch die „Ordnungsbehördliche Verordnung über das Naturschutzgebiet „Wupper und Wipper in Wipperfürth““ Städte Wipperfürth und Hückeswagen, Oberbergischer Kreis, vom 19. Mai 2005 geschützt. Die Abgrenzung der Schutzbereiche ist im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

Der Aufstellplatz für Neufahrzeuge liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Oberbergischer Kreis – Teilbereich I“ aus 1987. Sie befindet sich zur Zeit im Verfahren zur Neuaufstellung. In der aktuellen Fassung vom August 2007 werden innerhalb des Plangebietes keine Festsetzungen über Landschaftsschutzgebiete mehr getroffen. Von einer Darstellung der Abgrenzung der Landschaftsschutzgebietsverordnung aus 1987 wird daher abgesehen.

Das FFH-Gebiet Nr. DE 4810-301 „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“ grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Begrenzungen sind teilweise identisch.

#### Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Wupper gemäß der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Wupper/Wipper zwischen Hückeswagen und Marienheide, der Hönnige und des Gaulbaches im Regierungsbezirk Köln“, Bezirksregierung Köln, - 54.2.12.1-Wu – vom 01.02.2002. Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die derzeitige Plangebietsnutzung verursacht Immissionen, die auf die nächstgelegenen sensiblen Immissionsorte in der Ortslage Niederwipper einwirken und ist sol-

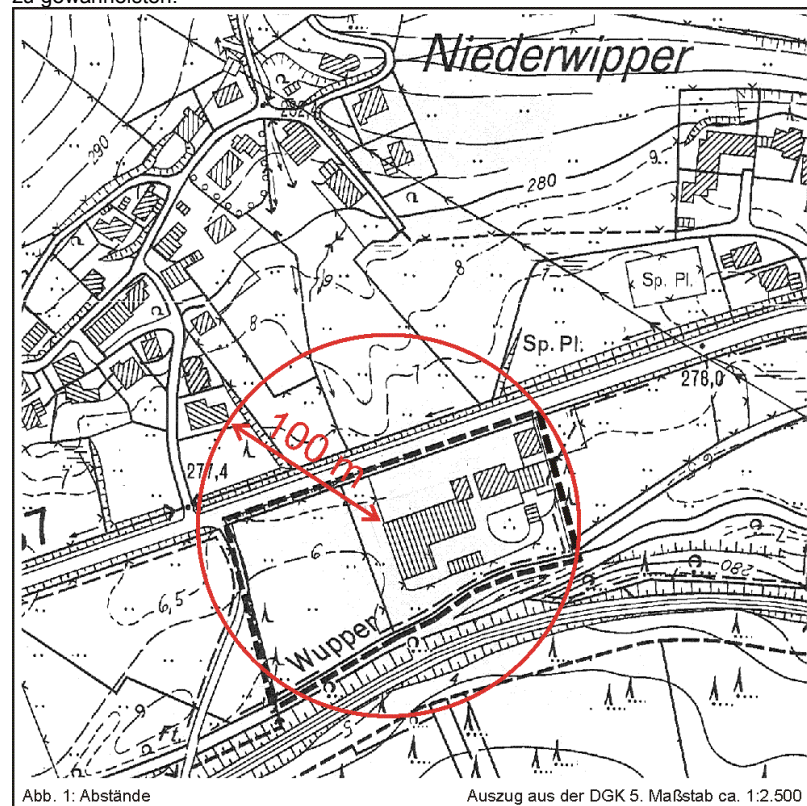


chen ausgesetzt, die durch die Verkehrsbelastung der B 237 entstehen.

Das nächstgelegene Wohnhaus in Niederwipper ist von den emissionsrelevanten Gebäuden des Autohauses 100 m entfernt (s. Abb. 1). Für die Ortslage Niederwipper besteht eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (4) BauGB, die den Immissionsort einschließt.

Grenzwerte für Gebiete im Außenbereich oder für Misch- und Gewerbegebiete werden derzeit nicht überschritten.

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Bestandssicherung, sieht jedoch auch Erweiterungen der Nutzungspalette vor, um zukünftige Betriebsentwicklungen sichern zu können und über eine Vorhabenorientierung hinaus eine Angebotsplanung zu gewährleisten.



Für die entsprechenden Festsetzungen dient der Abstandserlass NW, der alle in Nordrhein-Westfalen vertretenen Betriebs- und Unternehmensarten in Abstandsklassen einteilt, als Grundlage; bei Einhaltung der Abstände zu den Immissionsorten ist eine Beeinträchtigung durch Gewerbeimmissionen nicht zu befürchten.

Der Bebauungsplan gliedert deshalb das Gewerbegebiet nach der Art seiner Nutzung gemäß § 1 (4) BauNVO zusätzlich an Hand der Abstandsklassen des Abstandserlasses: ausgeschlossen werden Betriebe und Anlagen, die die erforderliche Entfernung zwischen Gewerbegebiet und den Immissionsorten nicht einhalten können. So werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V, die einen Schutzabstand von mehr als 100 m erfordern, ausgeschlossen.

Für Anlagenarten, die ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes in die Abstandslisten aufgenommen wurden und im Abstandserlass entsprechend gekennzeichnet sind, ändert sich die Zuordnung zu einer Abstandsklasse in Abhängigkeit von den Richtwerten gemäß der TA Lärm, die für unterschiedliche Wohngebiete auch unterschiedliche Richtwerte festsetzt. Liegt der zu Grunde zu legende Immissionsort in einem Reinen Wohngebiet WR gemäß der BauNVO, gelten die in den Listen angegebenen Abstände; für Allgemeine Wohngebiete ist der Abstand der nächst höheren Abstandsklasse heranzuziehen, für Mischgebiete und den Außenbereich der der übernächsten Abstandsklasse: wird ein Betrieb oder eine Anlage also z.B. in der Abstandsklasse VII (100 m) geführt, ist gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet WA der BauNVO ein Abstand von 200 m (Abstandsklasse VI) ausreichend und bei einem Mischgebiet oder dem Außenbereich genügt eine Entfernung von 300 m (Abstandsklasse V) zur sicheren Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm.

Für die Immissionsorte im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Niederwipper gelten Richtwerte für den Außenbereich, die denen in einem Mischgebiet entsprechen; da der erforderliche Abstand nach Abstandserlass von 100 m gerade eben eingehalten wird und sich der Abstand durch die Festschreibung von Baugrenzen im Bebauungsplan geringfügig (um wenige Meter) verringert, orientieren sich die Festsetzungen an den geringeren Abstandswerten für Allgemeine Wohngebiete.

Vor diesem Hintergrund enthalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmeregelungen für die nächst höhere Abstandsklasse; als zusätzlicher Schutz wird für die Ausnahmen ein sachverständiges Gutachten gefordert, dass die Unbedenklichkeit in jedem Einzelfall konkret belegen muss.

Von den Freiflächen im Gewerbegebiet geht ein ungleich geringeres Immissionspotential aus; bei den Freiflächennutzungen der laut Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Betriebe und Anlagen ist sicher davon auszugehen, dass deren Emissionen hinter denen der B 237 zurück treten.

#### Bewertung

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlass ist ein vorbeugender Immissionsschutz vor Gewerbelärm zur sicheren Seite hin gewährleistet. Bei bestimmungsgemäßem Betrieb sind auch im Plangebiet selbst keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist ein überwiegend bebauter Bereich im Flusstal der Wupper, welcher hier von ausgedehnten Grünlandbereichen und von Mischwäldern auf den Talhängen geprägt wird.

Die durch den Bebauungsplan hinzutretenden Baumöglichkeiten werden in untergeordnetem Maße auf Flächen geschaffen, die als Betriebs- und Hofflächen genutzt werden und zu diesem Zwecke überwiegend versiegelt sind. Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäss §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG findet nicht statt; ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) ist entbehrlich.

Die Fläche für die Landwirtschaft im Plangebiet dient der Umsetzung von Maßnahmen, die im Zuge der Errichtung eines Betriebsstellplatzes als Ausgleich festgeschrieben worden sind. Die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur geplanten Errichtung eines Abstellplatzes für Neufahrzeuge in Niederwipper, Stadt Wipperfürth, Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA, Nümbrecht, 02. Dezember 2005 sind auf dieser Fläche umzusetzen.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Abgrenzungen des Naturschutzgebietes „Wupper und Wipper in Wipperfürth“, das gemäß der „Ordnungsbehördlichen Verordnung über das Naturschutzgebiet „Wupper und Wipper in Wipperfürth““ Städte Wipperfürth und Hückeswagen, Oberbergischer Kreis, vom 19. Mai 2005 festgesetzt ist. Betroffen sind im Wesentlichen die Fläche für die Landwirtschaft, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist, sowie ein geringer Teil der Hinterlandbereiche im Mischgebiet, für die keine Baumöglichkeiten festgesetzt sind und zusätzliche Einschränkungen zum Gewässerschutz und zum Schutz und zur Verminderung der Belastungen durch Überschwemmungen und Überflutungen bestehen. Negative Folgen auf die Schutzziele des Naturschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Zum Genehmigungsverfahren zur Errichtung des Betriebsstellplatzes zum Autohaus wurde eine Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Vorprüfung durchgeführt (Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA, Nümbrecht, 04. Oktober 2005). Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele und Maßnahmen des FFH-Gebietes wurde nicht festgestellt. Da Erweiterungen und Nutzungsänderungen durch die einschränkenden Festsetzungen und Festschreibungen des Bebauungsplanes im Rahmen des Bestandes bleiben, damit neue Wirkfaktoren nicht hinzutreten und Wirkpfade unverändert sind, kann die Aussage der Vorprüfung auf den Bebauungsplan übertragen werden. Eine weitere FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

#### Bewertung

Die Beeinträchtigungen der biotischen Umweltfaktoren sind als nicht erheblich einzustufen, weil Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes nicht ermöglicht werden; erhebliche Auswirkungen auf den Naturraum sind nicht zu erwarten.

Durch die planungsrechtliche Sicherung einer Ausgleichsfläche für bereits im Plangebiet umgesetzte Vorhaben sind die bereits erfolgten Eingriffe im Plangebiet vollständig ausgeglichen.

Weder das Naturschutzgebiet noch das FFH-Gebiet „Wupper und Wipper in Wipperfürth“ sind von dieser Bauleitplanung erheblich betroffen.

#### Schutzgut Luft und Klima

Großräumig klimatisch gliedert sich die Region in die noch vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes ein mit jährlichen Niederschlagsmengen von über 1000 bis weniger als 1250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C ein.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen, z.B. den angrenzenden Bereichen feststellbar.

Das Plangebiet ist derzeit nicht über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen. Durch die vorbeugende immissionsschutzwirksame Gliederung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet werden auch keine über das bestehende Maß hinausgehenden Schadstoffemissionen ausgehen.

#### Bewertung

Eine Beeinflussung des Kleinklimas und der Luftqualität wird wegen der Bestandssicherungsintention des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen; neue Baumöglichkeiten werden im Wesentlichen auf bereits versiegelten Flächen ermöglicht.

Die Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz schließen eine Beeinträchtigung des Umfeldes aus.

#### Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Als Teil des Rheinischen Schiefergebirges gehört Wipperfürth naturräumlich zu den Bergischen Hochflächen des Bergisch-Sauerländischen Gebirges, dass als Paläozogenese zu den älteren Naturräumen gehört. Die Böden sind dementsprechend von basenkargen Braun- und Parabraunerden über Schiefer, Grauwacke und Sandstein mit Kalkmeren (in den Senken), seltener Dolomit und Mergel geprägt. Im Oberboden der Hänge steht Braunerde, stellenweise Pseudo-Braunerde an, in den Flusstälern überwiegt Gley.

Landschaft und Landschaftsbild wurden bereits durch die sukzessiv entstandene Nutzung überformt. Eine nennenswerte Veränderung durch die geringfügig erweiterten Baumöglichkeiten des Bebauungsplanes entsteht nicht.

#### Bewertung

Das Landschaftsbild ist nicht betroffen: ein bereits bebauter Bereich wird planungsrechtlich gesichert. Das wenig landschaftsgerechte Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch Pflanzmaßnahmen, die im Zuge anderer Genehmigungsverfahren umzusetzen sind, verbessert.

#### Schutzgut Boden

Die Untergrundbeschaffenheit im Plangebiet ist geprägt vom Auelehmboden.

In den bereits bebauten Bereichen sowie deren geplanten Erweiterungen sind offensichtlich umfangreiche Bodenbewegungen und Anschüttungen zum Hochwasser-

schutz vorgenommen worden.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Wipperfürth sind für das Plangebiet keine Kennzeichnungen gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB (für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) vorgenommen.

Grundsätzlich müssen jedoch alle Altstandorte, Auffüllungen, Anschüttungen und aufgelassene Gruben als Verdachtsflächen gelten. Kenntnisse über umweltgefährdende Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Veränderungen durch die Planung finden in untergeordneten Maßen statt: Hof- und Gartenbereiche werden zu potentieller Baufläche, dafür wird eine bisher intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche zukünftig naturnah und –verträglich bewirtschaftet und langfristig einer natürlichen Bodenentwicklung wieder zugeführt.

#### Bewertung

Der durch den bereits im Vorfeld der Planung hervorgerufene Verlust von Auelehm-boden durch Versiegelung und Überformung ist als irreversibler Eingriff zu werten. Demgegenüber treten die durch die Planung in geringfügigem Umfang ermöglichten zusätzlichen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten zurück.

#### Schutzgut Wasser

Die Talsohle wird durchflossen von der Wupper, deren Ufer auf der Höhe des Plangebietes teilweise mit naturfremden Materialien verbaut ist. Die Gewässersohle ist als naturnah bis natürlich einzuordnen.

Ein Teil der Plangebietsfläche, der jedoch nicht zur Bebauung vorgesehen ist, liegt im Überschwemmungsgebiet der Wupper hinter der Hochwasserlinie. Soweit hier eine andere Nutzung z.B. als Betriebsfläche vorgesehen ist, bedarf es einer entsprechenden Genehmigung nach Wasserrecht. Für die z.Zt. ausgeübte und gemäß dem Bebauungsplan auch weiterhin mögliche Nutzung liegt eine solche Genehmigung vor. Zum Schutz vor bzw. zur Verminderung der Folgen von Überschwemmungen und Überflutungen sind Garagen sowie alle aufstehenden baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Auf die Verpflichtung, zur Oberflächenabdichtung von Freiflächen nur Gewässer nicht belastendes Material zu verwenden, wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen. Außerdem wird auf die grundsätzliche Gefährdung durch Überschwemmungen und Überflutungen und den § 31 a WHG, nach dem der Bürger eine Verpflichtung hat, in Kenntnis des ihm Möglichen und Zumutbaren Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser und zur Minimierung eventueller Schäden zu ergreifen, durch einen textlichen Hinweis verwiesen.

Eine direkte Beeinträchtigung der Wupper durch wassergefährdende Stoffe ist bei betriebsgemäßer Nutzung ausgeschlossen. Alle Anlagen und Einrichtungen, die mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Motorölen und Treibstoffen oder Farben und Lacken arbeiten, müssen nach dem Stand der Technik Vorkehrungen baulicher oder betriebstechnischer Art aufweisen, die auch bei Unfällen, Leckagen und dergleichen ein Eindringen von wassergefährdenden Stoffen über das Erdreich in Grundwasser und Vorfluter ausschließen. Entsprechende Regelungen sind jedoch nicht Gegen-



stand der Bauleitplanung.

#### Bewertung

Bei bestimmungsgemäßen Betrieb der bestehenden und der geplanten oder ermöglichten Anlagen und Betriebe ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht zu besorgen.

Alle baulichen Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage bietet, finden außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Wupper statt. Sonstige Nutzungen wie z.B. Betriebsflächen und –stellplätze sind im Überschwemmungsbereich genehmigungsbedürftig.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es können keine belastbaren Aussagen zu Bodendenkmälern im Planbereich getroffen werden, da eine systematische Erkundung bisher nicht erfolgt ist. Grundsätzlich sind jedoch Funde nicht völlig auszuschließen; gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG sind bei Funden z.B. im Zuge von Bauarbeiten diese unverzüglich einzustellen und die Funde den zuständigen Behörden zu melden.

Es liegen darüber hinaus keine weiteren Erkenntnisse zu umweltrelevanten Einflüssen auf oder von diesem Schutzgut vor.

#### Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend beschriebenen Schutzgütern sind im Wesentlichen geprägt durch die Art der Realnutzung:



| Leserichtung<br>↓        | Mensch | Flora | Fauna | Boden | Wasser | Klima | Luft | Landschaft | Kultur und<br>Sachgüter |
|--------------------------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|------|------------|-------------------------|
| Mensch                   |        | +     | +     | +     | o      | o     | o    | +          | o                       |
| Flora                    | -      |       | +     | ++    | o      | o     | o    | +          | o                       |
| Fauna                    | -      | +     |       | +     | o      | o     | o    | +          | o                       |
| Boden                    | -      | +     | +     |       | o      | o     | o    | o          | o                       |
| Wasser                   | -      | o     | o     | +     |        | o     | o    | o          | o                       |
| Klima                    | o      | +     | o     | o     | o      |       | o    | +          | o                       |
| Luft                     | o      | +     | o     | o     | o      | o     |      | o          | o                       |
| Landschaft               | -      | +     | o     | o     | o      | o     | o    |            | o                       |
| Kultur- und<br>Sachgüter | o      | o     | o     | o     | o      | o     | o    | o          |                         |

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

#### Abfall- und Energiebewirtschaftung

Das Plangebiet wird wie andere Siedlungsbereiche im Außenbereich Wipperfürths auch durch die kommunale Abfallentsorgung bewirtschaftet; das Abfallaufkommen kommt im Wesentlichen dem Hausmüll gleich.

Für gewerbliche Abfälle ist im Einzelfall (z.B. für Altöle) ein besonderer Aufwand zu betreiben. Die dazu erforderliche Infra- und Servicestruktur ist in Wipperfürth vorhanden.

Kenntnisse über eine relevante Nutzung erneuerbarer Energien oder die sparsame Nutzung von Energie liegen nicht vor. Grundsätzlich bestehen weder besondere Standorteigenschaften noch – einschränkungen für die Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. der Sonnenenergie.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Konzentrationszonen für Windenergieanlagen dargestellt.

#### Abwasserbewirtschaftung

Alle Bauflächen sind an ein Schutzwasserkanalsystem angeschlossen.

Die besonders bei Mittel- und Hochwasser der Wupper geringen Grundwasser-

Flurabstände erlauben keine Versickerung des Niederschlagwassers. Das Regenwasser, das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes niedergeht, wird wie bisher gesammelt zu einer Einleitstelle am Wipperufer geleitet. Dazu liegt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises vor.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Durch die Festsetzungen von Nutzungsausschlüssen entsprechend dem Abstands-erlass NW werden gewerbliche Emissionen vermieden bzw. auf ein hinnehmbares Maß reduziert.

Zur Vermeidung einer unangemessenen zusätzlichen Versiegelung wird die Baufläche begrenzt. Die Kennzahl der Grundstücksausnutzung durch Bebauung beträgt nur etwa die Hälfte der in der BauNVO als Obergrenze festgelegten Größe für die jeweiligen Baugebiete.

Oberflächenbefestigungen sind grundsätzlich mit Materialien vorzunehmen, die keine Belastungen für Gewässer darstellen.

Im Überschwemmungsgebiet sind alle aufstehenden baulichen Anlagen nicht zulässig.

Die Fläche für die Landwirtschaft, zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ist zu erhalten.

#### **Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Durch die Festschreibung von Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz werden nachteilige Umweltauswirkungen auf ein hinnehmbares Maß beschränkt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen**

Da der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung und die städtebauliche Ordnung der weiteren Entwicklung zum Ziel hat, werden keine Standortalternativen geprüft.

Die Planung orientiert sich am Bestand; Planungsalternativen oder gar ein Rückbau nach Aufgabe der bisherigen Nutzung würde eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer darstellen oder zu unzumutbaren Härten führen.

### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte Nullvariante) würde sich menschlichen Ermessens nach keine wesentliche Änderung des bereits beschriebenen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale ergeben, da das Autohaus und auch die Wohnhäuser wie bisher weiter betrieben bzw. genutzt würden.

### Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“, - V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 (Ministerialblatt NRW 2007 S. 659) und die DIN 4109, November 1989, Schallschutz im Hochbau mit Einföhrungserlass (Runderlass des Ministers für Bauen und Wohnen NW vom 24.09.1990) herangezogen.

Alle relevanten Angaben liegen in zur Prüfung ausreichender Qualität vor bzw. sind für die vorliegende Umweltprüfung erstellt worden.

### Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z.B. Untere Landschaftsbehörde und Untere Wasserbehörde) werden vom Abschluss des Verfahrens benachrichtigt und aufgefordert, Kenntnisse über erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt der Stadt Wipperfürth mitzuteilen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. zur Flächeninanspruchnahme wird durch Ortsbegehungen regelmäßig nach Durchführung des Bebauungsplanes überprüft. Dies gilt auch für die Erstellung und Nutzung der Vorkehrungen zum Umgang mit Wasser und Abwasser.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist damit Bestandteil der allgemeinen Siedlungsentwicklung in Wipperfürth. Die Auswirkungen der allgemeinen Siedlungstätigkeit auf die Umwelt werden in überregionalen Erfassungssystemen z.B. zur Flächenbilanz bewertet. Die maßgeblichen Behörden, die die entsprechenden Umwelt-Informationen bereithalten, werden regelmäßig um Weitergabe der Kenntnisse nachgefragt.

### Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbeflächen Niederwipper“ umfasst einen nach und nach im Außenbereich um und an dem bestehenden Autohaus entstandenen Siedlungsbereich. Dieser Gewerbestandort hat nur sehr weit eingeschränkte Möglichkei-



ten für Änderungen und Erweiterungen, die aber für das langfristige Überleben an diesem Standort eine große Bedeutung haben. Der Bebauungsplan soll den Gewerbe-Standort planungsrechtlich sichern, langfristig angemessene Entwicklungsmöglichkeiten bieten, das vorhandene Wohnen ebenfalls im Bestand erhalten und eine konfliktfreie Nachbarschaft im Plangebiet selbst und darüber hinaus mit dem Umfeld in Niederwipper sichern. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll den Bestand in städtebaulich geordneten Bahnen weiterentwickeln.

Bisher gehen keine erheblichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet aus noch ist es solchen ausgesetzt. Aus dem Ziel der Bestandssicherung ergeben sich naturgemäß daher auch in Zukunft keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuches.

Die im Sinne einer Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in Zukunft ermöglichte Nutzungspalette (Zulässigkeit der Art und Weise der baulichen Nutzung) ist durch Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz derart eingeschränkt, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung ausgeschlossen und die Einhaltung aller relevanten Richt- und Orientierungswerte der einschlägigen Gesetze, Richtlinien, Normen und vergleichbaren Regelwerke zur sicheren Seite hin gewährleistet ist.

Die baulichen Erweiterungen, die der Bebauungsplan ermöglicht, sind nur an Stellen möglich, wo bereits Bodenversiegelungen oder sonstige -inanspruchnahmen stattgefunden haben (z.B. für Hof- und Betriebsflächen oder Stellplätze). Daher finden keine neuen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung statt. Die vorhandenen ökologisch höherwertigen Flächen werden einer Bebauung oder sonstigen Nutzung entzogen und dienen nunmehr zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: sie sind Ausgleichsflächen für Maßnahmen, die im Zuge bereits erteilter Genehmigungen für einen Betriebsstellplatz festgeschrieben wurden.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung z.B. auf Sach- und Kulturgüter wie den Denkmalschutz oder auf Schutzgüter wie das Klima oder das Wasser sind ebenfalls nicht zu erwarten.



## ANHANG

### Wipperfürther Sortimentsliste

#### Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente

Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Babyartikel, Bastelbedarf, Bekleidung, Bettwaren/Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Drogerieartikel, Einrichtungsartikel, Eisenwaren/Hausratsartikel, Elektrokleingeräte, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel (GPK), Handarbeitsartikel/Strickwaren, Hörgeräte, Kosmetische Artikel, Kunstgewerbe, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Musikalien, Nahrungs- und Genussmittel, Optische 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;

#### Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente

Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), Büromöbel, Campingwaren/Campingartikel, Computer, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Fahrrad-/Motorradbedarf, Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Gartenbedarf/Freilandpflanzen (inkl. Gartenmöbel, Gartenteiche), Kamine, Kraftfahrzeuge, Küchen, Markisen, Möbel, Saunaaanlagen/Schwimmbadanlagen, Sportgroßgeräte, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen, Zelte;