



Stadt Wipperfürth

Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth
vom 11.06.2008

1.4.1. Bebauungsplan Nr. 89 Niedergaul
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Zustimmung zum Entwurf
Vorlage: V/2008/345

**1. Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
(Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben Nr. 1 der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 15.05.2008

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Firma Jokey-Plastik GmbH. Dieser werden bisher für Immissionsorte an der August-Mittelsten-Scheid-Straße für die Immissionsart Lärm Mischgebietswerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts zugestanden. Durch die Ausweisung neuer Allgemeiner Wohngebiete könnte sich die immissionsschutzrechtliche Situation für den Betrieb verschärfen, da die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bei 55/40 dB(A) tags/nachts liegen. Angeregt wird ein Schallschutzgutachten, um die veränderte Situation angemessen beurteilen zu können.

Zu den Betriebsgeräuschen der Firma Jokey-Plastik GmbH in Niedergaul liegt bereits ein schalltechnisches Gutachten aus der Zeit der Übernahme / dem Umbau vor (Errichtung eines Kunststoffverarbeitenden Betriebes in Wipperfürth-Niedergaul, Ingenieurbüro Graner, Bergisch Gladbach, August 1983). Es ermittelt die Schallimmissionen an den dem Betrieb nächstgelegenen Wohnhäusern. Die alte Villa und die neuen Baufenster des Bebauungsplanes liegen etwa 45 bzw. 70 m und damit auch weiter von den Lärmquellen entfernt als der nächstgelegene Bezugspunkt/Immissionsort des Gutachtens (Bezugspunkt 3, Wohnhaus August-Mittelsten-Scheid-Straße Nr. 22) und wurden seinerzeit nicht untersucht.

Aus dem vorliegenden Gutachten lassen sich aber ohne weiteres Rückschlüsse auf die Immissionssituation im Plangebiet ableiten:

So ist für die besonders sensible Nachtzeit im Gutachten eine Aufschlüsselung der immissionswirksamen Schalleistung jeder Einzelquelle u.a. in Abhängigkeit der Entfernung zwischen Emissionsort und Bezugspunkt erstellt worden. Die Entfernung zum nächstgelegenen Bezugspunkt 3 beträgt zwischen 65 und 100 m; die Addition der Werte für die Einzelquellen ergibt eine Gesamtbelastung durch Betriebsgeräusche am Wohnhaus Nr. 22 von 43 dB(A) nachts.



Stadt Wipperfürth

Betrachtet man nun nur das Kriterium „Entfernung von der Schallquelle“ ohne weitere Lärminderungsfaktoren wie Absorption, Dämpfung und Abschirmung zu berücksichtigen, ergeben sich entfernungsabhängige Immissionswerte an der alten Villa / den neuen Baufenstern von 39,2 bzw. 37,5 dB(A) für die Summe aller Schallabstrahlungen von den Industriebauten auf dem Jokey-Betriebsgelände. Die tatsächlichen Immissionswerte werden noch deutlich darunter liegen, weil vor allem durch die vollständige Abschirmung der auf dem Ausbreitungsweg zwischen der alten Villa und den neuen Baufenstern errichteten großen Gebäude (Scheune und Wohnhaus Nr. 2) gegenüber den Lärmquellen im nördlichen Betriebsteil eine erhebliche Abnahme der Immissionspegel zu erwarten ist. Da diese abschirmenden Gebäude ebenfalls Bestandteile der Denkmalbereichssatzung sind, ist ihre Bestandssicherheit sehr groß; mit einer für die Immissionssituation nachteiligen Veränderung ist nicht zu rechnen.

Bei einer solchen Entfernung fällt der zusätzlich gewonnene Abstand von etwa 45 bzw. 70 m nicht so sehr ins Gewicht. Für die hier vorgenommene überschlägige Abschätzung werden - der Einfachheit halber und zur sicheren Seite gerechnet - die für den nächstgelegenen Bezugspunkt 3 ermittelten Schallpegel des Freiflächenverkehrs mit den sonstigen Betriebsgeräuschen summiert. So erhält man die Gesamt-immissionswerte (allerdings nur für eine entfernungsabhängige Betrachtung, nicht für die tatsächliche Immissionssituation, die erheblich niedriger liegen dürfte) von 40,6 bzw. 39,4 dB(A) nachts für die Immissionsorte Alte Villa / neue Baufenster des Plangebietes. Die Richt- bzw. Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete während der Nachtzeit betragen 40 dB(A); selbst eine Überschreitung von < 1 dB(A) läge noch unterhalb der Relevanzschwelle der TA Lärm; bei der an dieser Stelle vorgenommenen Betrachtung auf der (sehr) sicheren Seite (keine Absorption, keine Dämpfung und vor allem keine Abschirmung betrachtet) liegen die tatsächlichen Immissionswerte jedoch deutlich unterhalb der Grenz- bzw. Orientierungswerte.

Weniger dezidiert sind die Aussagen des Gutachtens zu den Tagimmissionen: festgestellt wird lediglich, dass an einem nicht näher bezeichneten Bezugspunkt Tagwerte von 57 dB(A) erreicht werden, die an den anderen Immissionsorten noch deutlich darunter liegen. Da damit eine sichere Unterschreitung der für das Gutachten maßgebenden Richt- bzw. Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) ermittelt wurde, fand keine nähere Beschreibung statt. Da aber die Lage der Emissionsquellen und ihre Entfernung zu den (auch neuen) Immissionsorten natürlich unverändert gegenüber der Nachtsituation bleibt, ist auch mit einer Reduzierung der Immissionswerte an den Immissionsorten im Plangebiet in gleicher Größenordnung wie für die Nachtzeit zu rechnen. Selbst bei Berücksichtigung der zur Tagzeit um 5 dB(A) höheren Werte aus der Freiflächennutzung (Lkw-Anlieferung nur tags) können sich angesichts eines Richt- bzw. Orientierungswertes von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete keine Anzeichen für eine Überschreitung ableiten lassen.

An Hand der vorgenommenen überschlägigen Ermittlung der Lärmvorbelastung des Plangebietes durch Betriebsgeräusche der Firma Jokey-Plastik GmbH Niedergaul ist eine Überschreitung der relevanten Richt- und Orientierungswerte nicht zu erwarten; ein erneutes Gutachten zur Ermittlung der Lärmvorbelastung ist nicht erforderlich.



Stadt Wipperfürth

In den Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes wird ein Passus aufgenommen, der die vorstehende überschlägige Ermittlung detailliert beschreibt.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt; ein erläuternder Passus wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Schreiben Nr. 2 des Oberbergischen Kreises vom 19.05.2008

Teilanregung 1: Die zur Durchführung der Umweltprüfung, der Erarbeitung des Umweltberichtes und für die Abwägung gemäß BauGB erforderlichen ergänzenden fachplanerischen Unterlagen sind zu ermitteln und gegebenenfalls gemeinsam kurzfristig festzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind hydrogeologische Untersuchungen zu Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagwassers nach § 51 LWG sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich. Sie wurden bereits parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erarbeitet.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; ein Bedarf für eine weitergehende Abstimmung ist derzeit nicht erkennbar.

Teilanregung 2: Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an eine noch nicht näher untersuchte Altablagerung, deren Umfang noch nicht genau ermittelt wurde.

Im nördlichen Planbereich werden keine Baumöglichkeiten ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung der dort ausgewiesenen Grünflächen durch die angrenzende Altablagerung ist nicht erkennbar: es besteht kein planerisch begründeter Handlungsbedarf.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 des Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 19.05.2008

Teilanregung 1: Die derzeit unbefestigte Zufahrt zur Landesstraße 284 (August-Mittelsten-Scheid-Straße) muss zur Vermeidung von Schmutzeintrag auf einer Tiefe von mindestens 6 m (entspricht einer Fahrzeuglänge) ab der Grundstücksgrenze in das Plangebiet hinein befestigt ausgebaut werden (bituminöse Bauweise bzw. Pflasterbauweise).

Die geplante Privatstraße soll auf ihrer gesamten Länge befestigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.

→ Der Anregung wird entsprochen. Die Textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Teilanregung 2: Im Zufahrtsbereich ist ein ausreichendes Sichtdreieck herzustellen und dauerhaft von störendem Bewuchs bzw. von störenden Einbauten frei zu halten.



Stadt Wipperfürth

Entsprechende Festschreibungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 4 der Stadtentwässerung bei der Stadt Wipperfürth vom 20.05.2008

Die vorhandene Kanalinfrastruktur ist ausreichend bemessen, um das zusätzlich anfallende Abwasser abzuleiten. Das gilt gleichermaßen für das Schmutzwasser wie für das Niederschlagwasser.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter steht der nach § 51a LWG vorgesehenen Versickerung des Niederschlagwassers im Plangebiet nichts entgegen. Grundsätzlich besteht aber die Möglichkeit der Ableitung des Niederschlagwassers in die Kanalisation.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 5 des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 21.05.2008

Nach Ansicht des Einwenders ist für die Kompensationsmaßnahme K2 (Anlegen eines Bachauengehölzes) die Ausweisung als Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB erforderlich; ausgewiesen ist bisher eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – jeweils in Kombination mit dem Planzeichen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Da Ausgangszustand wie Zielzustand Waldstrukturen aufweisen, wird die entsprechende Ausweisung angeregt.

Die entsprechende Fläche weist eine Größe von 390 m² auf; gemäß § 2 Abs. 2 Bundeswaldgesetz BWaldG sind in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen bestockt sind, nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes. Bei der gegebenen Flächengröße wird davon ausgegangen, dass es sich um eine im Sinne des BWaldG kleine Fläche und nicht um eine Waldfläche handelt. Auch ist eine entsprechende Nutzung z.B. forstwirtschaftlicher Art oder als Erholungswald nicht Planungsziel. Die Ausweisung als Grünfläche mit festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist daher zutreffender.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nrn. 6 bis 10

- Schreiben Nr. 6 vom 06.05.08 der Bergische Energie- und Wasser-GmbH,
- Schreiben Nr. 7 vom 07.05.08 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 8 vom 08.05.08 der Wuppertaler Stadtwerke AG,
- Schreiben Nr. 9 vom 09.05.08 des Rheinischen Amt für Denkmalpflege,
- Schreiben Nr. 10 vom 19.05.08 der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH.

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis



Stadt Wipperfürth

genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

- 2. Dem vorgelegten Entwurf* des Bebauungsplanes Nr. 89 Niedergaul mit den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.**
- 3. Auf der Grundlage dieses Entwurfes* ist die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach 4 (2) BauGB durchzuführen.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

* In der Sitzung wurde ein von der Vorlage abweichender Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 Niedergaul von Herrn Eckert, Büro Planwerk, Dormagen, vorgestellt und erläutert. Die anschließende Zustimmung zum Entwurf bezieht sich entsprechend auf den Entwurf, der in der Sitzung vorgestellt wurde, nicht auf den gemäß der Anlage zur Einladung.

Die beiden Entwürfe unterscheiden sich wie folgt: Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 Niedergaul für die erste Beteiligungsstufe (Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden für die ausgewiesenen Baugebiete als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete festgeschrieben, um den Belangen des Denkmalschutzes bzw. der Erhaltung denkmalwürdiger Bausubstanz im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung für Niedergaul besondere Berücksichtigung zu schenken: die zu erhaltene bzw. zu schützende Villa selbst wird aktuell und - soweit bekannt auch früher schon – nur zu Wohnzwecken genutzt.

Auf Grund der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde diese Ausweisung als WA-Gebiete noch einmal kritisch hinterfragt. Angeregt wurde die Ausweisung als Mischgebiete aus immissionschutzrechtlichen Gründen: der in Niedergaul ansässigen Firma Jokey-Plastik GmbH werden bisher Mischgebietswerte als Immissionszielwerte für das betriebliche Umfeld zugestanden.



Stadt Wipperfürth

Zwar wird im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan nachgewiesen, dass in den Baugebieten des BP Nr. 89 Immissionswerte erreicht werden, die den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete entsprechen. Dies gilt jedoch nur für Immissionen der Firma Jokey-Plastik GmbH und für den Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen in Niedergaul. In der gesamten Ortslage ist jedoch Mischgebiet ausgewiesen oder im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass in ganz Niedergaul grundsätzlich auch von Mischgebietstypischen Emissionen ausgegangen werden muss. Zwar liegt das Plangebiet des BP Nr. 89 am Außenrand der Ortslage, da aber diese an intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen grenzt, ist in diesem Fall aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht mit Immissionen zu rechnen, die nach Vorgabe der einschlägigen Regelwerke den Mischgebietswerten gleich zu setzen sind.

Im Entwurf für die Offenlage wurde die Art der baulichen Nutzung für die Baugebiete des Bebauungsplanes in Mischgebiet geändert. Um den Belangen des Denkmalschutzes nach wie vor gerecht zu werden, wurden gleichzeitig Nutzungsbeschränkungen festgeschrieben: Nutzungen mit einem hohen Stellplatzbedarf oder besonderen baulichen Anforderungen wie z.B. Schaufenster oder dergleichen sollen ausgeschlossen werden, um den optischen Gesamteindruck des Denkmalbereiches einschließlich der Parkanlage nicht zu beeinträchtigen.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Mischgebieten (im Gegensatz z.B. zu Wohngebieten) auch Gebäude zur Ausübung der Freien Berufe (z.B. Rechtsanwaltskanzleien, Ingenieur- und Architekturbüros oder Arztpraxen) zulässig. Dadurch wird eine den Erhaltungszielen unterzuordnende Nutzungspalette erheblich vergrößert und zusammen mit den neuen Baufenstern um weitere Optionen erweitert, ohne eine dem Denkmalschutz oder der Erhaltung der Villa entgegenstehende Entwicklung zu ermöglichen.

Insgesamt ist eine Ausweisung der Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 89 als Mischgebiete zutreffender.

Weiterer Klärungsbedarf wurde nach dem mündlichen Bericht nicht angezeigt. Der geänderte Entwurf samt textlicher Festsetzungen und Begründung befinden sich im Anhang dieser Niederschrift (Anlage TOP 1.4.1).

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Wipperfürth, den 22.10.2008
Der Bürgermeister