

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße der Stadt Wipperfürth 3. Änderung

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Wipperfürth hat am 29.10.2008 die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße (VEP Nr. 6) beschlossen, um auf die sich stetig wandelnden Anforderungen an den Einzelhandel zu reagieren und den Einzelhandelsstandort im Gaultal sowohl kurz- bis mittelfristig, aber auch langfristig zukunftssicher zu gestalten.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße ist seit Dezember 1997 in Kraft. Seither hat es zwei Änderungsverfahren gegeben, die jeweils eine Anpassung der Festschreibungen an die Nutzungsansprüche des Einzelhandels zum Ziele hatten.

Der Einzelhandel generell ist in der jüngeren Vergangenheit einem steten Wandel unterworfen, der einerseits aus geänderten Kundenwünschen und –verhalten resultiert, andererseits haben sich aber auch die rechtlichen Grundlagen zu seiner Bewertung geändert, so z.B. das Landes-Entwicklungsprogramm LEPro (zuletzt geändert am 05.07.2007) und der Einzelhandelserlass (Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben, rechtskräftig seit dem 22.09.2008) bzw. die aus diesen weiterentwickelte Rechtsprechung.

Die 3. Änderung des VEP Nr. 6 berücksichtigt beide Gesichtspunkte. Einerseits werden Bau- bzw. Änderungswünsche behandelt, die vom Vorhabenträger vorgebracht werden und eine kurz- bis mittelfristige Anpassung der vorhandenen Nutzungen an die Anforderungen im Einzelhandel sowie der weiteren Nutzungen im Nahversorgungszentrum Gaulstraße (Fitness-Center bzw. Sportstudio) bewirken sollen.

Dazu gehören insbesondere eine Verlagerung der Anlieferzone, die eine Vergrößerung der Lagerflächen zum Ziele hat; in die neuen Lagerflächen sollen gleichzeitig die Abfallbehälter integriert werden, die bislang im Bereich der Stellplätze im Freien aufgestellt sind.

Für das Fitness-Center bzw. Sportstudio im Obergeschoss des Nahversorgungszentrums ist eine Erweiterung der Nutzfläche geplant, die vor allem die Umkleide- und Aufenthaltsbereiche betrifft und ebenfalls eine Anpassung an sich ändernde Kundenwünsche darstellt. Die zusätzlichen Flächen entstehen über dem vorhandenen Eingangsbereich des Marktes.

Durch die Verlagerung der Anlieferzone und die Integration der Abfallbehälter in den Baukörper werden sich außerdem die Lage und die Anzahl der Stellplätze im Südwesten und Süden des Plangebietes ändern.

Darüber hinaus soll durch die 3. Änderung des VEP Nr. 6 der Rahmen festgelegt werden, in dem das Nahversorgungszentrum sich in Zukunft verändern kann, um für die angesiedelten Betriebe und den Vorhabenträger eine zukunftssichere Perspektive zu entwickeln.

Dieser Rahmen bestimmt sich vor allem durch die Kriterien der Verträglichkeit mit der direkten Nachbarschaft auf der einen und der Einzelhandelsstruktur der Stadt Wipperfürth auf der anderen Seite. Natürlich sind auch die rechtlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches BauGB, der Baunutzungsverordnung BauNVO, des Einzelhandelserlasses und des Landes-Entwicklungsprogrammes maßgebend.

Gegenstand dieses Planungszieles ist die Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unter Ausschluss bestimmter zentrenrelevanter Sortimente und die Zulässigkeit von bestimmten Einzelhandelsnutzungen im Untergeschoss mit einer Begrenzung der Verkaufsflächengröße.

3. Lage des Plangebietes und Nutzung

Das Plangebiet des VEP Nr. 6 liegt im Südosten des Stadtzentrums zwischen diesem und der Ortslage Niedergaul zwischen der Gaulstraße und dem Gaulbach, der die Grenze zur freien Landschaft bildet. Südlich und westlich schließt sich die Wohnbebauung an der Gaulstraße an, nördlich gemischt genutzte Baugebiete und die Fläche eines Umspannwerkes.

Änderungsbereich und bisheriger Geltungsbereich sind identisch.

Im Erdgeschoss des Nahversorgungszentrums sind ein Lebensmittelmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m² sowie ein Bäcker mit angeschlossenen Cafe (max. 100 m² Nutzfläche) untergebracht, wobei die Gesamtbruttoverkaufsfläche von 860 m² nicht überschritten wird. Im Obergeschoss befindet sich das Sport- und Fitnesscenter mit z.Zt. 975 m² Grundfläche sowie eine Wohnung. Büro- und Lagerflächen für Handwerksbetriebe nehmen im Untergeschoss etwa 300 m² Fläche ein.

Entlang der Umfahrt um das Nahversorgungszentrum sind insgesamt 77 Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden angeordnet.

Die Anlieferzone für Lkw und der Standort für die Abfallbehälter befinden sich südlich des Gebäudekörpers.

4. Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den gesamten Geltungsbereich und damit auch den Änderungsbereich als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dar.

5. Erläuterung der Änderungen

Ⓒ1 Ändern Mischgebiet in Sondergebiet

Gegenstand dieser Änderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.

Für Wipperfürth existiert seit 2001 ein Einzelhandelsgutachten (Kommunale Teilstu-

die im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Oberbergischen Kreis, Junker-Kruse, Dortmund, Dezember 2001), das die nach Einzugsbereich und Funktion unterschiedlichsten Waren- und Dienstleistungsangebote erfasst und bewertet. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde 2006 ein weiteres Gutachten erstellt mit dem Ziel, eine verstärkte Steuerung für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben durch Darstellung geeigneter Flächen und Sortimente zu ermöglichen und den Spielraum für die künftige Einzelhandelsentwicklung einschließlich der Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstruktur mit verträglicher Ausweitung einzugrenzen.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden neben dem gewachsenen Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sieben großflächige Einzelhandelsunternehmen aufgeführt, darunter der Lebensmitteldiscounter an der Gaulstraße mit 860 m² Verkaufsfläche (mit Bäckerei).

Gemäß der Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens und im Einklang mit den aktuellen Vorgaben des Landes-Entwicklungsprogrammes LEPro und des Einzelhandelserlasses sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes diese Einzelhandelsstandorte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die 3. Änderung des VEP NR. 6 setzt diese Darstellung nun in konkretes Planungsrecht um.

Dabei werden die im Flächennutzungsplan als Entwicklungsrahmen für eine sowohl für die Nachbarschaft als auch die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt als verträglich beschriebenen Obergrenzen für die Verkaufsflächengröße als Kriterium für eine maßvolle Erweiterung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums an der Gaulstraße übernommen. Damit werden die Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort langfristig festgeschrieben, was für die angesiedelten Betriebe und den Vorhaben- und Projektträger Planungssicherheit schafft.

Eine projektbezogene Verträglichkeitsanalyse (Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Wipperfürth, Gaulstraße, Junker und Kruse, Dortmund im Juli 2005) bestätigt die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und trifft darüber hinaus Aussagen zur Verträglichkeit bestimmter Sortimente und Dienstleistungsangebote. Diese Sortimentsbeschränkung wird vervollständigt durch Rückgriff auf die Aufführung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelssortimente der im Rahmen des Einzelhandelskonzept Wipperfürth (Einzelhandelskonzept für die Stadt Wipperfürth, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln Mai 2006) festgesetzten Sortimentsliste („Wipperfürther Sortimentsliste“); sie ist als Anhang dieser Begründung beigelegt.

Im Untergeschoss soll neben den bisher möglichen nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auch ein Getränkehandel und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten entsprechend der Wipperfürther Sortimentsliste (GMA Einzelhandelskonzept Wipperfürth) mit einer maximalen Bruttoverkaufsfläche von zusammen 200 m² zulässig gemacht werden.

Die Festsetzungen des bestehenden VEP werden bezüglich des Erdgeschosses und des Dachgeschosses beibehalten.

Bei der Festlegung der zukünftig maximal realisierbaren Verkaufsfläche bzw. der Palette der zulässigen Nutzungen der 3. Änderung des VEP NR. 6 ist auch die Zahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden ausschlaggebend. Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes werden die Richtzahlen für den Stell-

platzbedarf der Anlage zu Nr. 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung – VV BauO NW herangezogen. Die bisher bestehenden Nutzungen lösen demnach (zur „sicheren Seite“ gerechnet) einen Stellplatzbedarf von 69 Stellplätzen aus. Da 78 Stellplätze nach der 3. Änderung des VEP Nr. 6 zur Verfügung stehen werden, verbleiben 9 Stellplätze für die Verkaufsflächenerweiterung und den Ausbau des Sport- und Fitnesscenters.

Ⓒ2 Erweitern der Baugrenze für geplante An- und Ausbauten

Der Eingangsbereich des Gaultal-Centers wurde im Rahmen einer Befreiung von den Festsschreibungen des VEP inzwischen ausgebaut und erweitert. Die Baugrenze wird in diesem Bereich dem Bestand angepasst. Im Obergeschoss kann dadurch eine geplante Erweiterung der Fläche für das dort ansässige Sportstudio in Form eines Ruhebereiches (57 m²), einer zusätzlichen Sauna (8 m²) sowie einer Terrasse (17 m²) ermöglicht werden. Die Umbaumaßnahmen dienen der Verbesserung der kundenorientierten Ausgestaltung des Sportstudios.

Flächenbilanz des Sportstudios

	Bestand	Planung
Eingang/Empfang	121,67 m ²	121,67 m ²
Fitnessraum 1	155,19 m ²	155,19 m ²
Abstellkammer 1	3,00 m ²	3,00 m ²
Büro 1	16,11 m ²	16,11 m ²
Abstellkammer 1	17,36 m ²	17,36 m ²
Fitnessraum 2	131,13 m ²	131,13 m ²
Büro 2	12,93 m ²	12,93 m ²
Abstellkammer 2	5,02 m ²	5,02 m ²
Testraum	6,11 m ²	6,11 m ²
WC Herren	4,05 m ²	4,05 m ²
Duschen Herren	5,14 m ²	5,14 m ²
Umkleide Herren	22,91 m ²	22,91 m ²
Sauna	22,43 m ²	22,43 m ²
Umkleide Damen	27,12 m ²	27,12 m ²
WC Damen	7,09 m ²	7,09 m ²
Duschen Damen	7,33 m ²	7,33 m ²
Flur	17,54 m ²	17,54 m ²
Fitnessraum 3	86,34 m ²	86,34 m ²
Solarium	8,96 m ²	8,96 m ²
Ruheraum neu	--	57,03 m ²
Sauna neu	--	8,33 m ²
Terrasse neu	--	17,11 m ²
Summen	974,43 m ²	1.056,90 m ²

Der sich im Süden des Hauptbaukörpers anschließende Anlieferbereich soll neu geordnet und der Lagerbereich erweitert werden. Dies erfordert die Verschiebung der Baugrenze um ca. 4 m in südliche Richtung.

Der Rampenbereich mit Notausgang für die Anlieferung wird neu gestaltet. Die Vergrößerung der Lagerfläche ist erforderlich, da ein immer größeres Warensortiment direkt bei dem Händler vorgehalten werden muss, um Kunden auch langfristig binden

zu können. Außerdem sollen die bisher im Freien im Bereich der Stellplätze aufgestellten Abfallcontainer in den Gebäudekomplex integriert werden.

Flächenbilanz der Anlieferung im EG:

	Bestand	Planung
Kartonage / Altpapier	17,36 m ²	17,36 m ²
Rampe / Notausgang neu	--	14,32 m ²
Lager / Frühanlieferung	85,70 m ²	85,70 m ²
Lager Neu	--	53,56 m ²
Summen	103,06 m ²	170,94 m ²

Ⓒ3 Wegfall von Stellplätzen und Verlagern von Pflanzflächen zugunsten einer neuen Anlieferzone

Bedingt durch die Neugestaltung und Verlagerung der Anlieferzone entfallen die ursprünglichen 4 Stellplätze in diesem Bereich. Sie werden an anderer Stelle neu geschaffen. Die Pflanzfläche mit der Pflanzfläche C, die die bisherige Anlieferzone einfasst, wird an dieser Stelle entfallen und in etwa 4 m Abstand neu eingerichtet.

Ⓒ4 Verlegen der Abfallcontainer in den Baukörper zugunsten neuer Stellplätze

Die Abfallcontainer, die bisher im Südosten in unmittelbarem Anschluss an die Stellplätze im Freien aufgestellt wurden, werden jetzt in den neuen Anlieferungs- bzw. Lagerbereich integriert. Es entstehen 4 neue Stellplätze.

Ⓒ5 Erweitern der Stellplätze und der Pflanzflächen

Die Stellplatzfläche zwischen Eingangsbereich und Anlieferzone kann durch die Verlagerung der Anlieferzone um einen weiteren Stellplatz ergänzt werden. Der Teil der Pflanzfläche, die die bisherige Stellplatzfläche einfasst, wird für den neuen Stellplatz entfallen und direkt im Anschluss an diesen neu eingerichtet.

Ⓒ6 Planzeichnung im Maßstab 1:500

Die Planzeichnung im bisherigen Maßstab 1 : 250 wird auf den für Bebauungspläne allgemein üblichen Maßstab 1 : 500 verkleinert.

4. Lärmschutz

Zur Errichtung des Gaultal-Centers wurden zwei gutachterliche Stellungnahmen zu der zu erwartenden Geräuschsituation in der Nachbarschaft erstellt (Bericht-Nrn. 219/9-97 und 254/4-98, Baierl & Bredereck, Ratingen 1997 und 1998). Die sich aus den Gutachten ergebenden baulichen Anforderungen wurde umgesetzt.

Die durch die Erweiterung der Lager- und Anlieferzone verursachte potentielle Lärmbelastung wurde für den nächstgelegenen Immissionspunkt vom gleichen Gutachter prognostiziert (Erweiterung Gaultal-Center –Schalltechnische Auswirkungen auf die Nachbarschaft, Baierl & Bredereck, Ratingen am 03.09.2008). Die Auswirkungen sind demnach so gering, dass sie in der Praxis nicht feststellbar sein werden und die

rein rechnerisch ermittelte geringfügige Pegelerhöhung am nächstgelegenen Immissionspunkt den dort geltenden Richtwert auf gar keinen Fall überschreiten wird. An allen übrigen zu betrachtenden Immissionspunkten werden sich die durch die 3. Änderung des VEP NR. 6 ermöglichten Vorhaben überhaupt nicht bemerkbar machen.

5. Natur und Landschaft

Im Rahmen der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 „Lebensmittelmarkt Gaulstraße“ erfolgen keine Baumaßnahmen, die einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäss §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG darstellen. Die geringfügigen baulichen Erweiterungen erfolgen überwiegend auf bereits versiegelten Flächen. Wo Pflanzflächen des Vorläuferplanes betroffen sind, werden diese in unmittelbarer räumlicher Nähe in gleicher Weise wieder hergestellt.

Kosten

Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger übertragen.

6. Planauswirkung

Flächenbilanz

Die überbaubare Fläche (Nettobauland) erhöht sich gegenüber dem Vorläuferplan um ca. 86 m².

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Demographischer Wandel

Durch die 3. Änderung des VEP NR. 6 wird ein Einzelhandelsstandort langfristig gesichert und kurz- bis mittelfristig Vorhaben für eine geringfügige Erweiterung ermöglicht. Da der angesiedelte Verbrauchermarkt mit angeschlossener Bäckerei auch Nahversorgungsfunktionen übernimmt, stellt dies eine Sicherung bzw. Verbesserung der Wohnumfeldsituation dar. Die demographische Entwicklung wird dadurch aber nicht in eine bestimmte Richtung gesteuert. Unmittelbar erkennbare Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind nicht zu benennen.

II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Einleitung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung oder Änderung 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 Plangebiet des VEP Nr. 6 liegt im Südosten des Stadtzentrums zwischen diesem und der Ortslage Niedergaul zwischen der Gaulstraße und dem Gaulbach, der die Grenze zur freien Landschaft bildet. Südlich und westlich schließt sich die Wohnbebauung an der Gaulstraße an, nördlich gemischt genutzte Baugebiete und die Fläche eines Umspannwerkes.

Die 3. Änderung des VEP Nr. 6 soll die hier angesiedelten Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowohl kurz- bis mittelfristig, aber auch langfristig planungsrechtlich sichern.

Einerseits werden Bau- bzw. Änderungswünsche behandelt, die vom Vorhabenträger vorgebracht werden und eine kurz- bis mittelfristige Anpassung der vorhandenen Nutzungen an die Anforderungen im Einzelhandel sowie der weiteren Nutzungen im Nahversorgungszentrum Gaulstraße (Fitness-Center bzw. Sportstudio) bewirken sollen.

Dazu gehören insbesondere eine Verlagerung der Anlieferzone, die eine Vergrößerung der Lagerflächen zum Ziele hat; in die neuen Lagerflächen sollen gleichzeitig die Abfallbehälter integriert werden, die bislang im Bereich der Stellplätze im Freien aufgestellt sind.

Für das Fitness-Center bzw. Sportstudio im Obergeschoss des Nahversorgungszentrums ist eine Erweiterung der Nutzfläche geplant, die vor allem die Umkleide- und Aufenthaltsbereiche betrifft und ebenfalls eine Anpassung an sich ändernde Kundenwünsche darstellt. Eine bauliche Erweiterung ist damit nicht verbunden; die zusätzlichen Flächen entstehen über dem vorhandenen Eingangsbereich des Marktes. Durch die Verlagerung der Anlieferzone und die Integration der Abfallbehälter in den Baukörper werden sich außerdem die Lage und die Anzahl der Stellplätze im Südwesten und Süden des Plangebietes ändern.

Darüber hinaus soll durch die 3. Änderung des VEP Nr. 6 der Rahmen festgelegt werden, in dem das Nahversorgungszentrum sich in Zukunft verändern und erweitern kann, um für die angesiedelten Betriebe und den Vorhabenträger eine zukunfts-sichere Perspektive zu entwickeln.

Gegenstand dieses Planungszieles ist die Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unter Ausschluss bestimmter zentrenrelevanter Sortimente und die Zulässigkeit von bestimmten Einzelhandelsnutzungen im Untergeschoss mit einer Begrenzung der Verkaufsflächengröße.

Flächeninanspruchnahme

Die überbaubare Fläche (Nettobauland) erhöht sich gegenüber dem Vorläuferplan um ca. 86 m².

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 oder Änderung 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/Änderung des Bebauungsplanes gelten.

Umweltschutzziele

Bei der Aufstellung/Änderung 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.

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 fest. 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 Gewässer-Verunreinigungen 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 ortsnahe 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.

Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den Planbereich östlich der Gaulstraße als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dar, die Gaulstraße als Straßenverkehrsfläche.

Landschafts- und Naturschutz

Mit dem Gaulbach, der die östliche Plangebietsgrenze bildet, beginnt ein Landschaftsschutzgebiet. Das in Nord-Süd-Ausdehnung weiter nach Osten reicht.

FFH-Gebiete oder Schutzgebiete der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie sind von der Planung nicht betroffen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzen – wie auch westlich der Gaulstraße - Wohnbauflächen an. Im Norden des Plangebietes setzt sich die Bebauung entlang der Gaulstraße als Mischgebiet fort.

Durch die 3. Änderung des VEP Nr. 6 wird der Gebäudekomplex in südlicher Richtung um etwa 4 m erweitert, wodurch gleichzeitig die Anlieferzone näher an die an-

grenzende Wohnbebauung rückt. In Folge dieser Erweiterung bzw. Verlagerung werden auch Stellplätze verschoben, ohne dass sich deren Anzahl oder deren Abstand zur oben genannten Bebauung ändert.

Für die Vorläuferpläne wurden gutachterliche Stellungnahmen zu der zu erwartenden Geräuschsituation in der Nachbarschaft erstellt (Bericht-Nrn. 219/9-97 und 254/4-98, Baierl & Bredereck, Ratingen 1997 und 1998). Die sich aus den Gutachten ergebenden baulichen Anforderungen wurden umgesetzt.

Die durch die Erweiterung der Lager- und Anlieferzone im Zuge der 3. Änderung des VEP Nr. 6 verursachte potentielle Lärmbelastung ist vom gleichen Gutachter prognostiziert (Erweiterung Gaultal-Center –Schalltechnische Auswirkungen auf die Nachbarschaft, Baierl & Bredereck, Ratingen am 03.09.2008).

Die Erweiterung des Gebäudekomplexes wird die Gebäudeoberfläche lediglich um weniger als 5 % vergrößern. Da sich der Gebäudeinnenpegel nicht ändern wird (gleiche Nutzung wie bisher) wird sich dadurch die vom Gebäude abgestrahlte Schallleistung um weniger als 0,2 dB erhöhen.

Auch die Schallemissionen durch die Anlieferung werden sich nicht ändern. Allerdings rückt die Verladung um 4 Meter näher an den südlich gelegenen, bisher zur Bewertung herangezogenen Immissionspunkt heran. Diese Verringerung des Abstandes führt zu einer Pegelerhöhung des Anteils der Verladung von 0,8 dB.

Die Umorganisation der Stellplätze ist im Hinblick auf den südlich gelegenen Immissionspunkt entfernungsneutral, so dass sich hinsichtlich der Schallimmissionen keine Veränderungen ergeben.

In Summe aller Änderungen führt die durch die 3. Änderung des VEP Nr. 6 ermöglichte Erweiterung des Gaultal-Centers zu einer Erhöhung des zu erwartenden Pegels am südlich gelegenen Immissionspunkt von 0,3 dB, was unterhalb der Relevanzschwelle der TA-Lärm liegt. Auf keinen Fall wird der am südlich gelegenen Immissionspunkt geltende Richtwert überschritten; die Änderungen selber sind so gering, dass sie in der Praxis nicht feststellbar sein werden.

Die übrigen zu betrachtenden Immissionspunkte liegen vom Änderungsbereich so weit entfernt, dass sich dort die Änderungen nicht bemerkbar machen werden.

Die langfristig mögliche Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 200 m² im Untergeschoss des Gebäudekomplexes wird angesichts der zulässigen Einzelhandelsnutzung (Getränkemarkt oder andere genau spezifizierte nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente) keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lärmsituation haben, da sich die Anzahl der vorhandenen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze des Gaultal-Centers nicht ändern wird und diese auch nicht grundsätzlich anders frequentiert sein werden. Für die Anlieferung, die auf der von den Immissionsorten abgewandten Rückseite erfolgt, fällt zudem der Liefer- und Betriebsverkehr der bisher dort untergebrachten Lager- und Handwerksnutzung fort.

Bewertung

An der zu erwartenden Geräuschsituation in der Nachbarschaft des Gaultal-Centers werden gegenüber dem derzeitigen Zustand keine relevanten Veränderungen auftreten; eine Überschreitung der relevanten Richt- und Orientierungswerte ist nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen oder Emissionen im Verständnis der Umweltschutzgesetzgebung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Durch die festgeschriebenen Änderungen wird sich die überbaubare Fläche geringfügig erhöhen. Neuversiegelungen finden allerdings nicht statt, da die zusätzlich überbaubare Fläche zu Lasten der Fläche für die bereits vorhandene Umfahrt/Zufahrt geht.

In den Vorläuferplänen festgeschriebene Verkehrsbegleitgrünflächen werden in annähernd dem gleichen Umfang an anderer Stelle wieder hergestellt.

Bewertung

Die Beeinträchtigungen der biotischen Umweltfaktoren sind als minimal einzustufen. Ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung entsteht nicht, da eine bloße Verschiebung von Verkehrsbegleitgrün als nicht erheblich einzustufen ist. Sonstige Eingriffe finden nicht statt.

Regelungen zu naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbestimmungen sind nicht erforderlich, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag offensichtlich entbehrlich.

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 1.000 bis weniger als 1.250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C ein.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten feststellbar.

Das Plangebiet ist nicht über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen.

Im direkten Umfeld von versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch wird die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Angesichts der sehr geringen Ausdehnung versiegelter Flächen durch die Zunahme der Gebäudeoberfläche (bei gleichbleibender Flächenversiegelung) und des gleich bleibenden Anteils begrünter Bereiche wird die geplante bauliche Erweiterung des Gaultal-Centers keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima nach sich ziehen.

Bewertung

Eine nennenswerte Beeinflussung des Kleinklimas und der Luftqualität wird nicht hervorgerufen.

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. Im Untergrund von Niedergaul und seiner Umgebung stehen die Tonsteine der Bensberger Schichten an. In der Talaue werden diese von Bachsedimenten überlagert.

Gegenstand der Betrachtungen zum Landschaftsbild ist die für den Menschen wahrnehmbare Ausprägung der Natur und Landschaft. Dies betrifft vor Allem die optische Wirkung der Lebensumwelt für Wohlbefinden und Erholung. So lädt ein abwechslungsreicher Raum zum Aufenthalt ein und bietet durch die Vielzahl verschiedener Reize die Basis für die passive Erholung. Kleinräumig gegliederte Landschaften sind im Gegensatz zu ausgeräumten Landschaften besonders geeignet, dem Menschen eine Erholungsfunktion zu bieten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches entlang der Gaulstraße. Eine nennenswerte Veränderung des Erscheinungsbildes des Gesamtkomplexes und seines Umfeldes durch die im Verhältnis zum Bestand untergeordnete Erweiterung um wenige Meter entsteht nicht.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist nicht erheblich betroffen: gegenüber dem Bestand wird der vorhandene Baukörper in untergeordnetem Maße vergrößert.

Schutzgut Boden und Wasser

Zusätzliche Bodenversiegelungen entstehen nicht. In sehr überschaubarem Maße wird eine Niveauangleichung für den Neubau der Anlieferzone entstehen, der im Wesentlichen auf bereits versiegelten Flächen, ansonsten auf Verkehrsgrünflächen erfolgt. Die Bedingungen und Gegebenheiten zum Niederschlagsabfluss ändern sich nicht wesentlich.

Von einer vertiefenden Behandlung zum Umweltmedium Boden (z.B. die Auswertung der Karte der schutzwürdigen Böden) wird daher abgesehen.

Bewertung

Ein Eingriff in den Boden oder das Grundwasser im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes und des Bodenschutzgesetzes wird nicht ermöglicht.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen

Angesichts der sehr geringen Veränderungen der Umweltauswirkungen durch die Vorhaben der 3. Änderung des VEP Nr. 6 sind auch Wechselwirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nur in einer zu vernachlässigenden Größenordnung erkennbar.

Auf eine vertiefende Darstellung wird daher verzichtet.

Abfall- und Energiebewirtschaftung

Das Plangebiet wird wie andere Siedlungsbereiche in Wipperfürths auch durch die kommunale Abfallentsorgung bewirtschaftet; für gewerbliche Abfälle aus der Einzelhandelsnutzung ist im Einzelfall (z.B. für verdorbene Lebensmittel) 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. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie z.B. Dachkollektoren sind nicht ausgeschlossen.

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

Abwasserbewirtschaftung

Am Abwassermanagement werden keine grundsätzlichen Änderungen verursacht.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Erweiterung werden in untergeordnetem Maße Flächen für Verkehrsbegeleitgrün überbaut; sie entstehen in unmittelbarer räumlicher Nähe neu.

Nicht ausgleichbare nachteilige Auswirkungen entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Von den Änderungen werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Sie sind auch keiner nennenswerten Vorbelastung ausgesetzt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die 3. Änderung des VEP Nr. 6 nicht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen

Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes (Standortsicherung und Erweiterung des Bestandes) erübrigt die Suche nach Standortalternativen.

Planungsalternativen wurden geprüft; sie scheiden angesichts der betrieblichen An-

forderungen an die Lage der Lagerfläche und der Anlieferzone aus. Eine Erweiterung des Sport- und Fitnesscenters an anderer Stelle als über dem Eingangsbereich würde zu einer Erhöhung des Aufwandes und zu einer grundsätzlichen Änderung der äußeren Gestalt des Gebäudekomplexes führen, die städtebaulich nicht gewollt sein kann.

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 ja auch von der geplanten Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen werden.

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

Grundlagen für schalltechnische Untersuchungen bildet grundsätzlich die TA-Lärm und die ihr nachgeschalteten Verordnungen und Bestimmungen.

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

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Der VEP wurde 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 nachgesucht.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die durch die 3. Änderung des VEP NR. 6 möglichen baulichen Erweiterungen in einer Größenordnung von ca. 86 m² zusätzlicher Baufläche erzeugen keine nennenswerten Umweltauswirkungen. Das gilt auch für die Erweiterung der Gesamt-Verkaufsfläche durch neue Einzelhandelsflächen im Untergeschoss, weil diese zu Lasten von Lagerflächen und Betriebsflächen von Handwerksbetrieben gehen und nicht neu entstehen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch diese Änderung eines rechtskräftigen und bereits umgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplan nicht.

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, Saunaanlagen/Schwimmbadanlagen, Sportgroßgeräte, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen, Zelte;