
Hansestadt Wipperfürth
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 48.3a
Gewerbe West – Egner Straße

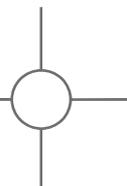
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: 23. August 2012 (Entwurf)



PLANUNGSGRUPPE **MWM**

Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren | Diplom-Ingenieure | Stadtplaner | Architekten
Auf der Hüls 128 | 52068 Aachen | Tel.: 0241/93866-0 | www.plmwm.de



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.3	Fachgutachten	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestandssituation	5
2.3	Umgebung des Plangebietes	6
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG	7
4.1	Änderungen der Planzeichnung	7
4.2	Textliche Festsetzungen	8
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN	8
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	9
7.	FLÄCHENBILANZ	12

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Gebiet zwischen geplanter Westtangente und Bebauung Egener Straße ist 2011 ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Neue Entwurfsideen erfordern jedoch eine Anpassung des Planungsrechtes v.a. im Bereich des neu geplanten Vorhabens, des ursprünglich geplanten Versickerungsbeckens und der Verkehrsflächen. Diese Änderungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3a „Gewerbe West – Egener Straße“ zusammengefasst. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 13.06.2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Zuge der Ausbauplanung hat auch eine erneute Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde stattgefunden, die den aktuellen Planungen (Entwässerung nicht mehr über das ursprünglich geplante Versickerungsbecken, Offenlegung/ Verrohrung Siefen) zugestimmt hat. Auch das Kapitel Entwässerung ist daher in den Planunterlagen anzupassen.

Durch die Änderung sollen die planungsrechtlich erforderlichen Voraussetzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

Die grundsätzlichen Planungsziele entsprechend der Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 48.3a - Satzungsbeschluss durch den Rat der Hansestadt am 12.07.2011/ Bekanntmachung im Mai 2012 - werden nicht geändert und gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes fort.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange fand zwischen dem 16.07.2012 und dem 17.08.2012 statt.

In einem weiteren Schritt steht nun die Offenlage des Planentwurfes an.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Fachgutachten

Zur Untersuchung verschiedener Fachthemen und Planungsbelange sind im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 48.3a folgende Fachgutachten durchgeführt worden. Die Ergebnisse bleiben auch weiterhin relevant und werden entsprechend berücksichtigt:

Natur und Landschaft: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 48.3a Gewerbe West – Egener Straße, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung H. Fehr, Stolberg, Februar 2011

Aktualisierung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung H. Fehr, Stolberg, August 2012

Altlasten / Boden: Umweltgeologisches Bodengutachten BP 48.3a „Egener Straße“, Teilfläche A, Geologisches Büro Slach GmbH, Wipperfürth, Oktober/ November 2010 und Ergänzung zum Umweltgeologisches Bodengutachten BP 48.3a „Egener Straße“, Teilfläche A, Geologisches Büro Slach GmbH, Wipperfürth, Januar 2011

Immissionen:

Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan Nr. 48.3a „Gewerbe West – Egener Straße“, Untersuchung der einwirkenden Verkehrsgeräusche auf den Bebauungsplan Nr. 48.3a Egener Straße, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, Januar 2011

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt zwischen dem Gewerbegebiet Bahnhof und den Siedlungsbereichen Stöpgeshof und Neyesiedlung. Im Süden grenzt die Wupper an. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Ursprungsbebauungsplan.

Der Geltungsbereich liegt in Flur 88 und wird begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| Im Norden: | durch die Egener Straße (K13): Parzellen 1461 (Flur 56) sowie Parzelle 92 (Flur 98) |
| Im Osten: | Hier verläuft die Grenze entlang der geplanten Verlängerung Nordtangente, entlang der westlichen Böschungskante (Böschungsfuß). Der Geltungsbereich durchschneidet somit die Parzellen 229, 227 und 11 (Flur 88). |
| Im Süden: | Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die Wupper (Parzelle 75, Flur 88). |
| Im Westen: | Im Norden beginnend verläuft die Grenze entlang der westlichen Grenze der Parzelle 235 und in etwa entlang der westlichen Grenze der Parzelle 233, Flur 88. Weiter südlich durchschneidet der Geltungsbereich die Grundstücke 241, 229 und 197 (Flur 88). |

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut. Im westlichen Teil befinden sich entlang der Egener Straße gewerbliche Nutzungen (gewerbliche Betriebe mit Lagerhallen). Östlich dieses Weges besteht ein Überwachungsgebäude des Regenüberlaufbeckens Elisabethstraße, vom bestehenden unterirdischen Becken verlaufen Kanäle in westliche Richtung südlich der bestehenden Gebäude zur Neye bzw. weiter zur Egener Straße. Parallel zur Wupper verläuft ein Hauptabwassersammler durch das Plangebiet.

Weiter östlich an der Egener Straße befindet sich ein einzelnes Wohnhaus, das mittlerweile nicht mehr bewohnt ist, und kurzfristig abgerissen wird. Östlich des Wohnhauses ist bereits mit Bauarbeiten zur Errichtung eines weiteren Gebäudes begonnen worden. Am südöstlichen Plangebietsrand bestehen ebenfalls gewerblich genutzte Gebäude, die im Zuge der Straßenplanung abgebrochen werden.

Das restliche Plangebiet ist durch Freiflächen geprägt. Es handelt sich zum einen um das Brachgelände der ehemaligen Gleisanlagen, die von Westen nach Osten das Plangebiet durchziehen. Hier ist 2010 ein Teil des Interkommunalen Alleenradweges zwischen Marienheide, Wipperfürth, Hückeswagen und Remscheid angelegt worden (1. Bauabschnitt Hückeswagen-Wipperfürth). Weiter nördlich – in etwa parallel zum Radweg – verläuft ein Fußweg (Trampelpfad).

Zum anderen grenzen südlich die Auenbereiche der Wupper an mit teilweise hochwertigen Gehölzbeständen und Grünlandbereichen. Das Bachauengehölz aus mittelalten Erlen und Eschen sowie Weiden säumt auf der gesamten Länge des Plangebietes das Ufer der Wupper und gehört vollständig zum Naturschutzgebiet „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“. Westlich verläuft die im Zuge der Realisierung des Bauungsplanes Nr. 48.3 b renaturierte Neye mit Erlen-Ufergehölzen. Um Neye und Wupper bestehen gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Mittig durchzieht ein wasserführender Graben das Plangebiet. Bis auf zwei kurze Abschnitte wird der Siefen von jungen bis mittelalten Gehölzen gesäumt. Im östlichen Abschnitt der Planfläche, auf Höhe der Bushaltestelle an der Egener Straße, befindet sich eine Wiesenfläche. Eine feuchte Intensivwiese grenzt unmittelbar an diese an und nimmt die verbleibende Fläche zwischen Egener Straße und den bestehenden Feldgehölzen nördlich des Radweges ein. An mehreren Stellen im Plangebiet bestehen Feldgehölze. Eine Grünlandbrache befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes und ist bis auf den Bereich des Überwachungsgebäudes des Regenüberlaufbeckens Elisabethstraße ringsum von einem mittelalten Feldgehölz umgeben. Um das Umfeld des ehemaligen Gleisbetts bestehen ausdauernde Kraut- und Ruderalfluren. Eine Ödlandfläche besteht im Westen, südlich an die bebauten Gewerbegrundstücke angrenzend.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Auskunftssystem BK 50 „Karte der schutzwürdigen Böden“¹ im Bereich „schutzwürdiger Böden“, d.h. um Grundwasserböden mit gutem Biotopentwicklungspotential. Aufgrund der Vornutzung haben allerdings bereits erhebliche Bodenveränderungen stattgefunden. Lediglich im Uferbereich dürften noch die natürlichen Bodenfeuchteverhältnisse vorherrschen. Dieser Bereich wird durch die Planung, auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3a nicht beansprucht.²

2.3 Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes finden sich sowohl gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet Bahnhof) als auch Wohnnutzungen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48.3b „Neyemündung“ sind unmittelbar westlich an die Neye angrenzend Wohngebäude errichtet worden. Nordwestlich liegt die Neyesiedlung zwischen der Egener Straße bzw. Beverstraße. Nördlich der Egener Straße schließt ebenfalls Wohnbebauung an (Stöpgeshof).

Die südliche Grenze bildet die Wupper mit ihren hochwertigen Auenbereichen. Der Sonderlandeplatz ist über die Beverstraße in wenigen Minuten zu erreichen. Die an das Plangebiet angrenzende K13 ist die Hauptanbindung der Neyesiedlung und des nordwestlichen Stadtgebietes an die Innenstadt. Über die hier liegende Bushaltestelle ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Verkehrsfläche der Weiterführung Nordtangente begrenzt (Neubau der B 237n, Ortsumgehung Wipperfürth). Im Juni erfolgte für diese im Rahmen der Verkehrsführung wichtige Ortsumgehung der Planfeststellungsbeschluss. Dieser Lückenschluss zwischen der B 237 westlich der Innenstadt und der Nordtangente führt zu einer Entlastung der Innenstadt von Durchgangsverkehr.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Hansestadt Wipperfürth als Mittelzentrum eingestuft. Im Regionalplan (RP) Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist die Innenstadt Wipperfürth mit angrenzender Neyesiedlung und Stöpgeshof und somit auch das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der aus dem Jahr 2007 rechtswirksame Flächennutzungsplan legt als Ziele für das Plangebiet fest:

- Bahntrasse als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg.

¹ Geologischer Dienst NRW, 2005

² Siehe auch Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 48.3a Gewerbe West – Egener Straße, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung H. Fehr, Stolberg, Februar 2011

- Gemischte Baufläche zwischen Radweg, Egener Straße, Neye und Tangente
- Grünfläche zwischen Wupper und Radweg
- Kanaltrasse und Anlage für die Abwasserbeseitigung
- Überschwemmungsgebiete entlang Neye und Wupper
- Naturschutzgebiet entlang der Wupper

Zudem ist der gesamte Bereich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Folgende Änderungen sind Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung:

4.1 Änderungen der Planzeichnung

Entsprechend der aktuellen Planungsabsichten im Bereich des Mischgebietes MI 2 und neuer Planungen zur Entwässerung sowie der Verkehrsflächen entstehen folgende Änderungen der Planzeichnung:

- (1) Erweiterung der überbaubaren Fläche sowie der Stellplatzanlagen im Mischgebiet MI 2 zur bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks entsprechend dem Bedarf eines ortsansässigen Gewerbetreibenden und somit zum Erhalt von Arbeitsplätzen. Im Entwurfskonzept ist unmittelbar an der Egener Straße die Errichtung eines Gebäudes mit Büronutzung vorgesehen. Das von der Straße zurückgesetzte Staffelgeschoss beinhaltet zwei Wohnungen. Im rückwärtigen Bereich wird eine Halle Nutzungen wie Werkstatt, Labor und Lager aufnehmen. Diese ist im Bereich des Büro- und Wohngebäudes auch unmittelbar an dieses angebunden. Ebenfalls an der Egener Straße ist ein weiteres Gebäude mit zusätzlichen Wohnungen geplant. Die erforderlichen Stellplätze liegen südwestlich und nordöstlich der geplanten Halle. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen.
- (2) Aufgrund der nun vorliegenden detaillierten Ausführungsplanung können nun entsprechende Anpassungen der Verkehrsflächen, hier insbesondere der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplätze – vorgenommen werden. Hierbei ist zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Unterbringung von 22 Parkplätzen mit einer Tiefe von jeweils 5,0m vorgesehen. Die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche wird damit entsprechend vergrößert. Im Ursprungsbebauungsplan ist hier die öffentliche Grünfläche mit einer Tiefe von 3,50m angegeben, so dass die angrenzende Parkplatzfläche deutlich größer ausfiel.
- (3) Das Gewerbegebiet wird künftig im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird dabei an das vorhandene Regenüberlaufbecken Elisabethstraße (RÜB) angeschlossen und der Kläranlage Hückeswagen zugeleitet. Das Niederschlagswasser wird nach einer Reinigung in einem unterirdischen Regenklärbecken (RKB) über den vorhandenen Entlastungskanal des RÜB Elisabethstraße der Neye zugeführt.³

Der durch das Plangebiet laufende Siefen wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan in südlicher Richtung umgeleitet. Es wird jedoch die ursprünglich geplante Offenlegung des Siefen zwischen der geplanten Straße und dem vorhandenen Radweg als nicht sinnvoll betrachtet, da dies nicht zu einer ökologischen Verbesserung in diesem Bereich führt. Deshalb wird der Siefen hier nun auf einer Länge von ca. 35 m verrohrt. Dagegen wird eine zusätzliche Entrohrung

³ Aktenvermerk Nr. 5, pbs Planungsbüro Schuhmacher, Wiehl 17.11.2011 und Aktenvermerk Nr. 7, pbs Planungsbüro Schuhmacher, Wiehl 09.12.2011

rung des Siefen bis zur Egener Straße als ökologisch sinnvoll gesehen und aufgrund der geringen Kosten ermöglicht.⁴

In einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch am 09.12.2011 mit dem Wupperverband und der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreis werden die oben beschriebenen Maßnahmen akzeptiert und eine deutliche Verbesserung für das Gewässer gegenüber dem heutigen Zustand bescheinigt.⁵

Diese vorliegende detaillierte Ausführungsplanung führt zu einer Anpassung der Anlagen zur Entwässerung. Die Fläche für Ver- und Entsorgung wird in südlicher Richtung erweitert, um so das nun geplante Regenklärbecken aufzunehmen. Dadurch ist das im Ursprungsplan vorgesehene Versickerungsbecken in der Grünfläche nicht mehr erforderlich und die Darstellung wird entsprechend angepasst.

- (4) Die Anpassung des Verlaufs und der Verrohrung/ Offenlegung des Siefen: Dabei ist entsprechend der nun vorliegenden detaillierten Ausbauplanung der Bachauslauf unmittelbar südlich der Egener Straße geringfügig in östlicher Richtung verschoben. Aufgrund der Ausführungsplanung wird zudem der Siefen überwiegend offen geführt, einzig das Teilstück zwischen Erschließungsstich und Fuß-/Radfahrtrasse wird nun verrohrt. Der im Ursprungsbebauungsplan eingetragene westliche Siefen zur Entwässerung des ursprünglich geplanten Versickerungsbeckens ist nicht mehr erforderlich und wird daher nicht mehr dargestellt.

4.2 Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48.3a gelten unverändert fort.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

Mit diesen geringfügigen Änderungen sind nach jetzigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die zu beachtenden Planungsbelange verbunden. Die Änderungen unterstützen das Ziel des Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einem verträglichen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Anpassungen der überbaubaren Fläche im Bereich des Mischgebietes MI 2 und die Anpassungen im Bereich der Erschließung bzw. der Entwässerung entsprechen den Planungsgrundsätzen der flächenschonenden Innenentwicklung, der Schaffung von Arbeitsplätzen, Bereitstellung von Wohnraum und Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Negative Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht hervorgerufen, denn durch die Festsetzung eines Mischgebietes sind die gesetzlichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete einzuhalten. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Damit ist ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Mischgebiet selbst und somit auch zwischen Mischgebiet und angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten gewährleistet. Durch die Anordnung der Baukörper besteht auch weiterhin eine zusätzliche Schallabschirmung zur Egener Straße. Außerhalb des Plangebietes bestehen keine Nutzungen, die die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet negativ beeinträchtigen könnten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 48.3a im Jahre 2010/2011 sind gutachterliche Aussagen zu den Themenaspekten Verkehrslärm und Fluglärm erbracht, die durch die hier vorgenommenen Anpassungen keiner weiteren Untersuchung bedürfen.

Aufgrund der nur geringfügigen Anpassung der Erschließung sind auch weiterhin keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten. Das Zufahrtsverbot von

⁴ Aktenvermerk Nr. 5, pbs Planungsbüro Schuhmacher, Wiehl 17.11.2011 und Aktenvermerk Nr. 7, pbs Planungsbüro Schuhmacher, Wiehl 09.12.2011

⁵ ebd.

der Egener Straße bleibt bestehen, so dass Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses vermieden werden.

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann voraussichtlich aus dem vorhandenen Netz erfolgen. Kapazitätsprobleme sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Die Anpassungen im Bereich des Siefen im Rahmen der Ausführungsplanungen haben ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen auf die Entwässerung zur Folge. Zudem hat bereits im Zuge der Ausbauplanung eine weitere Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde stattgefunden.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allerdings ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 48.3a in einer Stellungnahme des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 15.12.2009 – darauf hingewiesen worden, dass eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich ist, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin können derzeit keine eindeutigen Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut abgegeben werden. Zudem wurde unabhängig davon auf die §§ 15 und 16 DSchG verwiesen und darum gebeten, sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Dies ist durch Übernahme eines entsprechenden Hinweises in den Textteil zum Bebauungsplan gewährleistet.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:

Im Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 48.3a Gewerbe West – Egener Straße, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung H. Fehr, Stolberg, Februar 2011 (siehe Anlage) wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsverfahren nach LUDWIG durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde diese Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nun entsprechend aktualisiert.

Als Ergebnis des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist jedoch auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3a weiterhin festzuhalten:

Mit Hilfe des Bebauungsplans Nr. 48.3 „Gewerbe West - Egener Straße“ beabsichtigt die Stadt Wipperfürth die Entwicklung einer Mischbebauung. Zur Wupper wird ein breiter Streifen als Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der drei Mischgebiete MI 1-3 gilt die Festsetzung von Baumpflanzungen je angefangene 6 Stellplätze. Zudem soll ein Pflanzstreifen mit einheimischen Sträuchern entlang des Fuß/Radweges entwickelt werden und eine Allee im Bereich des Radweges gepflanzt werden. Durch die Festsetzung von Grünflächen im MI kommt es teilweise zum Schutz bestehender Gehölze. Dennoch erzeugt der Eingriff mit einer GRZ von 0,6 ein Kompensationsdefizit.

Nach Anpassung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung H. Fehr, August 2012) steht dem Ausgangswert von 501.508 Punkten ein Bestandswert nach Realisierung der Maßnahme von 299.628 Punkten gegenüber. Daraus ergibt sich ein zu kompensierender Punktwert von 201.880 Punkten. Dies bedeutet eine Erhöhung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan von 6.206 Punkten. Ein Teil des Defizites kann durch eine Überkompensation aus dem Nachbarbebauungsplan 48.3b „Gewerbe West – Neyemündung“ ausgeglichen werden. Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes durchgeführte Eingriffsbilanzierung ergab ein Plus von 30.777 Punkten. Zieht man diese vom zu kompensierenden Wert von 201.880 Punkten ab, so ergibt sich ein noch durch externe Maßnahmen zu kompensierender Wert von 171.103 Punkten. Hierzu findet in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde

bis zum Satzungsbeschluss eine verbindliche vertragliche Regelung zur Aufwertung einer Fläche oder zur Zahlung eines Ersatzgeldes statt.

Tabelle 3 – Zustand nach Realisierung der Maßnahmen				
Bestand	Code	Fläche (m²)	Wert in öE/m²	Bestandswert in öE
Mischgebiete				
MI 1 (GRZ 0,6, überschreitbar auf 0,8)				
Versiegelbare Fläche	HY1	1.497	0	0
Industriell-gewerbliche Bebauung, Bestand	HN4	1.026	1	1.026
Grünanlage	HM1	1.682	10 ¹	16.820
MI 2/MI 3				
Versiegelbare Fläche	HY1	9.576	0	0
Feldgehölz, jung, Bestandserhalt	BA11	636	20	12.720
Feldgehölz, mittel, Bestandserhalt	BA12	298	22	6.556
Graben, Bestandserhalt	FN3	17	17	289
Gehölzstreifen an Straßen/Wegen	BD71	486	13	6.318
Grünanlagen	HM1	4.947	10 ¹	49.470
Verkehrsflächen				
Versiegelbare Flächen	HY1	1.595	0	0
Parkplatz	HY2	330	3	990
Fußgänger- und Radweg	HY2	1.504	3	4.512
53 Einzelbäume (Säulen)	BF 32	239	14	3.346
Öffentliche Grünflächen				
Feldgehölz, mittel, Bestandserhalt	BA12	426	22	9.372
Grünstreifen	HM51	254	7	1.778
Bachauengehölz, Bestandserhalt	BE3	4.008	27	108.216
Birkenvorwald	BV4	2.095	16 ⁶	33.520
Honigklee-Natternkopfflor	HP2	2.796	14 ¹	39.144
Strukturelemente	HY1/HY2	1.274	1,5 ⁷	1.911
Versorgungsfläche				
Rückhaltebecken, übererdet	HM51	520	7	3.640
Gesamtsumme		35.206		299.628

Ergebnisse des Umweltberichtes:

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 48.3a wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Im Folgenden wird das Ergebnis hier verkürzt dargestellt:

Insgesamt ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Tierarten können durch eine Bauzeitenregelung hinsichtlich der Gehölzentnahme sowie einen Fledermaus-Check ausgeschlossen werden. Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt sind neben

⁶ Abwertung um jeweils 1 Punkt in zwei Kategorien, weil die Flächen gepflegt werden.

⁷ gemittelt aus den Werten 0 (versiegelt) und 3 (geschottert)

den Festsetzungen im Bebauungsplangebiet weitere externe Maßnahmen nötig, die bis zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit dem Oberbergischen Kreis verbindlich festgesetzt wurden. Erhebliche Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind nicht zu sehen. Hinsichtlich der teilweise belasteten Böden werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind Lärmpegelbereiche festgesetzt worden. Auch erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für und auf den Menschen sind damit nicht erkennbar. Die Eingriffswirkungen konnten auf Grundlage der ermittelten und vorgelegten Daten hinreichend bewertet werden. Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind bis auf einen Fledermaus-Check in zu entnehmendem Gehölzbestand nicht nötig.

Die dargestellte Zusammenfassung der Umweltbelange zeigt, dass die nachteiligen Auswirkungen der Planung größtenteils vermieden oder durch entsprechende Maßnahmen hinreichend ausgeglichen werden können.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3a beschriebenen Änderungen sind aufgrund ihrer Geringfügigkeit vernachlässigbar. Es handelt sich um eine Mehrversiegelung von insgesamt ca. 284 qm, die überwiegend aufgrund der Anpassung der überbaubaren Fläche und der Stellplatzanlage resultiert. Da in diesem Bereich entsprechend der ursprünglichen Planung ein Versickerungsbecken sowie Straßenbegleitgrün vorgesehen war, wird dies nur geringfügig zu einer weiteren Beeinträchtigung des Bodens führen. Die Anpassung der überbaubaren Fläche und der Stellplatzanlage führt zu einer Mehrversiegelung von ca. 533 qm. Dem entgegen steht die Anpassung im Bereich des Stichts und der öffentlichen Parkplatzfläche. Hierdurch bleibt nun eine Fläche von ca. 249 qm (Fläche Stich Grün vorher - Fläche Grün Stich aktuell) unversiegelt. Weiter wird der Siefen zwischen dem Stich zur Erschließung und der Fußgänger- und Radfahrtrasse gegenüber der ursprünglichen Planung auf einer Länge zusätzlich verrohrt. Entgegen der Ursprungsplanung wird dagegen auch das nördliche Teilstück des Siefen neben einer geringen Anpassung des Verlaufsführung nun offen gelegt.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen durch Baufahrzeuge, Arbeitsgeräte etc. geschädigt. Nach Fertigstellung wird jedoch der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt. Weitergehende Beeinträchtigungen der o.a. Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 48.3a erarbeiteten Ergebnisse der Umweltprüfung gelten somit fort.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Schutzgebiete

Im südlichen Bereich ragt das Überschwemmungsgebiet der Wupper in das Plangebiet hinein. Die Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan bleiben auch weiterhin unverändert bestehen. Die Zulässigkeit möglicher - in geringem Umfang geplante - baulicher Anlagen richtet sich nach den jeweiligen wasserrechtlichen Bestimmungen und wird auf Ebene der Detailplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Zudem ragt das Baugebiet MI1 minimal in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Neye. Entsprechende Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan gewähren den ausreichenden Schutz des Überschwemmungsgebietes und gelten unverändert fort.

Das um die Wupperrau festgelegte Naturschutzgebiet ragt im Süden geringfügig in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan bleiben bestehen und stehen einer Schutzausweisung grundsätzlich nicht entgegen. Eine Detailabstimmung mit der zuständigen Fachbehörde hat auf der Ebene der weiterführenden Planung zu erfolgen.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

7. FLÄCHENBILANZ

Art der baulichen Nutzung	in qm, ca.
Mischgebiet ca.:	18.730
öffentliche und private Grünfläche ca.:	12.930
Verkehrsfläche ca.:	1.595
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca.:	2.140
Entsorgungsfläche ca.:	520
Gesamtfläche ca.:	35.915

Wipperfürth und Aachen, den 23.08.2012