

# Hansestadt Wipperfürth Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbegebiet Niederklüppelberg Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Projekt-Nr.: 1316-00-W

Auftraggeber: Wipperfürther Entwicklungsgesellschaft /  
Hansestadt Wipperfürth

Projekt: Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbegebiet Niederklüppelberg

Gegenstand: Satzungsbeschluss

Datum: März 2013

# Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand	2
1.3	Fachgutachten	2
2.0	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	3
2.2	Planerische Vorgaben	4
3.0	Inhalte des Bebauungsplanes	4
3.1	Städtebauliches Konzept	4
3.2	Art der baulichen Nutzung	5
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.4	Immissionsschutz	7
3.5	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW	10
3.6	Erschließung	10
3.7	Ver- und Entsorgung	12
3.8	Flächen für Sportanlagen	14
3.9	Öffentliche Grünflächen	15
3.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.0	Natur und Landschaft, Umweltbericht	15
5.0	Artenschutz, Umweltschadensgesetz	16
6.0	Städtebauliche Daten	17
7.0	Grunderwerb / Kosten	17

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbegebiet Niederklüppelberg

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbegebiet Niederklüppelberg überplant den östlichen Teilbereich des inzwischen aufgehobenen BP Nr. VEP 7 Sägewerk Niederklüppelberg. Nach der Insolvenz des Sägewerkes im Jahr 2002 blieben die ca. 2 ha großen fertig profilierten und geschotterten Geländeplateaus mit Betonfundamenten der ehemaligen Entrindungsanlage und der Zufahrtstraße zur K 39 ungenutzt liegen.

Der sogenannte Bestandsbereich des ehemaligen Sägewerkes westlich der Gemeindestraße wurde nach dem Aufstellungsbeschluss 2008 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 "Holzverarbeitung Niederklüppelberg" für eine neue Nutzung qualifiziert. Dieser Bebauungsplan erlangte im Jahr 2011 Rechtskraft.

Das Verfahren zum BP Nr. 91 wurde auf Antrag der Firma Messerschmidt Holzverpackung GmbH im Jahr 2008 eingeleitet mit dem Ziel, auf der gewerblichen Brachfläche eine sinnvolle Folgenutzung in Form von Bauflächen für kleinteiliges lokales Gewerbe zu ermöglichen. Seit Februar 2012 befindet sich das Grundstück der ehemaligen Entrindungs- und Sortieranlage im Besitz der Wipperfürther Entwicklungsgesellschaft (WEG). Die planungsrechtliche Qualifizierung und Erschließung des Gebietes wird durch die WEG weiterbetrieben. Ziel ist es, möglichst kurzfristig Wipperfürther Gewerbetreibenden Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stellen zu können.

Da im Zuge des BP Nr. VEP 7 die Verkehrssituation durch die Verbreiterung der Fahrbahn der K 39, die Anlage eines Fußweges sowie den verkehrsgerechten Ausbau der Einmündung der Gemeindestraße auf die K 39 verbessert wurde, liegt eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung des Gebietes an das Straßennetz über die K 39 in Richtung Ohl oder Dohrgaul vor.

Um den östlich angrenzenden Sportplatz planungsrechtlich zu sichern wurde mit Beschluss vom 14.03.2012 der Geltungsbereich des BP 91 um die Flächen des Sportplatzes Wipperfürth-Ohl erweitert. Zudem wird eine einheitliche Ortsrandgestaltung zwischen dem vorhandenen Sportplatz und dem geplanten Gewerbegebiet angestrebt.

In dem selben Beschluss wurden auch die zwischen diesen Nutzungsstrukturen liegenden Flächen der ehemaligen Erddeponie des BP Nr. VEP 7 in das Plangebiet integriert. Aus der Bürgerschaft war der Bedarf an die Stadt herangetragen worden, hier eine Mountainbike-Strecke in Kombination mit einer BMX-Anlage zu realisieren. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich Aspekte, die zu einer Neu Beurteilung dieser Planungsabsicht geführt haben. Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass auf Grund von Unterlagen aus dem Jahr 2003 der Verdacht auf unsachgemäße Materialablagerungen für diese Fläche besteht und schädliche Bodenveränderungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen sind. Nach Einschätzung der Höheren Landschaftsbehörde besteht ein Konflikt zwischen der Zweckbestimmung "Mountainbike-Strecke" und den aus naturschutzfachlicher Sicht zu erhaltenden Biotopfunktionen. Die Zweckbestimmung wird als nicht vereinbar mit dem Schutzzweck und den Verboten der hier geltenden Landschaftsschutz-Verordnung beurteilt. Als Ergebnis der Abwägung dieser Anregungen wird die Planung einer Mountainbike-Strecke aufgegeben und die Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.10.2012 bis 07.11.2012 statt. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4a BauGB vom 04.10.2012 bis 06.11.2012 durchgeführt.

## 1.3 Fachgutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung und im Hinblick auf die baurechtlichen Genehmigungsverfahren wurden die folgenden Fachgutachten erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung eingestellt:

- Bodengutachten, Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG, Juli/August 2012,
- Entwurfsplanung Verkehrsanlagen und Entwässerung, planungsbüro schumacher, September 2012,
- Schalltechnisches Planungsgutachten, Graner + Partner Ingenieure, November 2012,
- Artenschutzprüfung Stufe I, Walter Schröder, Sachverständiger für Umweltfragen, September 2012,
- FFH-Vorprüfung zum Natura 2000-Gebiet DE-4810-301, planungsbüro schumacher, November 2012,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, planungsbüro schumacher, November 2012,
- **Boden- und Bausubstanzuntersuchungen auf einem Gewerbegrundstück in Wipperfürth-Niederklüppelberg, Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG, Januar 2013.**

## 2.0 Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Kernstadt Wipperfürth, in der Flur 18 der Gemarkung Klüppelberg, nördlich der K 39 und östlich der von Nord nach Süd verlaufenden Gemeindestraße.

Im Norden wird das Plangebiet durch die ehemalige Bahntrasse, heute Rad-/Gehweg, begrenzt. In ca. 30 m bis 50 m nördlich verläuft die Wipper durch ihren Talraum. Im Nordosten und Osten grenzen Wald bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich des Sportplatzes, in ca. 100 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet, beginnt die Ortslage Ohl, ein durch Wohnbebauung sowie Schul- und Sportanlagen gekennzeichneter Siedlungsbereich. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in ca. 250 m Abstand zur Ortslage Ohl.

Die Flächen im Plangebiet werden geprägt durch die ca. 2 ha großen gewerblichen Brachflächen der ehemaligen Entrindungsanlage mit Lagerflächen. Nach der Geländeherrichtung wurden hier Schotterflächen angelegt. Die Böschungen Richtung Wupper, Richtung Gemeindestraße sowie K 39 sind durch Gehölzbewuchs geprägt.

Die Flächen des Sportplatzes, der aus einer Zufahrt mit Stellplätzen, einer Sprungbahn, Flächen für Kugelstoßbahnen sowie einem Aschenspielfeld besteht, sind durch Einzelbaumpflanzungen sowie Gehölzreihen nach Nordwesten und Norden gut eingegrünt. Im Nordosten schließen waldartige Gehölzbestände an.

Die Grenzen des Plangebietes sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,61 ha.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke in der Flur 18, Gemarkung Klüppelberg: 635/355 teilweise, 1068, 1069, 1107, 1184 teilweise, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312 teilweise, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319 teilweise, 1320, 1322, 1335.

## 2.2 Planerische Vorgaben

**Der Regionalplan Köln** stellt den Bereich Niederklüppelberg als "allgemeinen Freiraum und Agrarbereiche" dar. Bezogen auf die Freiraumfunktionen ist der Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich mit der Wupperaue ein Bereich zum Schutz der Natur.

**Der Flächennutzungsplan (FNP)** der Hansestadt Wipperfürth stellt den Bereich des ehemaligen Sägewerkes als gewerbliche Baufläche dar, die Böschungen nach Westen und Nordwesten zur Wupper als Grünflächen. Der Bereich des Sportplatzes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.

Südlich der K 39 grenzen Waldflächen an. Östlich, Richtung Ortslage Ohl, befinden sich Agrarbereiche. Mit der Ortslage Ohl grenzen in ca. 100 m östlich Wohnbauflächen an. Im Nordosten von Ohl befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule.

Unmittelbar westlich der Gemeindestraße schließt an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 92 "Holzverarbeitung Niederklüppelberg" an, der als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Nutzung des holzverarbeitenden Betriebes auf ca. 2 ha Grundstücksfläche festsetzt.

## 3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Es ist das Planungsziel, mit dem Gewerbegebiet Niederklüppelberg Flächenreserven für einheimische Betriebe zu schaffen und sowohl die Standortsicherung ortsansässiger Betriebe durch Standortverlagerung als auch die Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen. Auf

Grund der Flächenzuschnitte eignet sich der Standort besonders für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung mit Grundstücksgrößen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>, größere Grundstücke sind aber auch möglich.

Um den engen räumlichen Verflechtungen von Wohnnutzung in der Dorflage und der bestehenden Vorbelastung durch den vorhandenen Holzverarbeitenden Betrieb im angrenzenden B-Plan Nr. 92 Rechnung zu tragen, wurde ein Schalltechnisches Planungsgutachten erarbeitet. Nach den Vorgaben dieses Gutachtens werden Lärm-Emissionskontingente (LEK) für die Gebiete festgesetzt (siehe Kapitel 3.4 Immissionsschutz).

Zusätzlich wird das Gebiet nach dem Abstandserlass 2007 gegliedert. Hierdurch ergeben sich für die einzelnen Betriebsarten entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung immissionsschutzrelevanter Belange.

Durch diese Gliederung des Gebietes wird den Verhältnissen in der Ortslage Niederklüppelberg Rechnung getragen.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird gegliedert. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Bauflächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Gliederung ergibt sich aus den Ergebnissen des Schalltechnischen Planungsgutachtens, das für das Gebiet Emissionskontingente ermittelt hat, die gemäß DIN 18005 einem Industriegebiet entsprechen.

Zusätzlich wird den Abständen zur Ortslage Niederklüppelberg Rechnung getragen und für den ortsnahen Bereich Gewerbegebiet festgesetzt. Zusätzlich zur Emissionskontingentierung des Lärms erfolgt eine Steuerung der sich ansiedelnden Betriebe über Negativfestsetzungen gemäß Abstandserlass 2007, um dem örtlichen städtebaulichen Charakter Rechnung zu tragen.

Der im Industriegebiet zulässige Nachtrichtwert für Lärmimmissionen von 70 dB(A) schränkt bestimmte Betriebsarten mit LKW- und Freiflächenverkehr (z.B. Speditionen, Logistikzentren, Omnibusunternehmen, Containerdienste u.ä.) gegenüber Gewerbegebieten nicht zu

stark ein. Die Einhaltung des zulässigen Nachtrichtwertes für die Bewohner von betriebszugehörigen Wohnungen in Gewerbegebieten würde ansonsten erst einen Arbeitsbeginn ab 6.00 Uhr morgens ermöglichen. Für betriebszugehörige Wohnungen in den GI-Gebieten sind passive Lärmschutzmaßnahmen von dem jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters werden die allgemein zulässige Art der Nutzung "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke" ausgeschlossen. "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" sowie "Vergnügungsstätten", die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ebenso wie Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. Die Bauflächen werden so der gewerblichen Wirtschaft und dem Handwerk vorbehalten, da im Stadtgebiet ein Defizit an diesen Flächen besteht. Zugleich soll das Einkauf auf der grünen Wiese und damit die Schwächung der Einzelhandelsstruktur der Innenstadtbereiche verhindert werden. Zulässig ist eine betriebszugehörige Wohneinheit pro Gewerbebetrieb mit insgesamt höchstens 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung muss in einem Obergeschoss des gewerblichen Gebäudes integriert sein, freistehende Wohngebäude werden nicht zugelassen. Auf den erforderlichen passiven Lärmschutz in den Industriegebieten sei hier noch einmal hingewiesen.

Da die vorhandenen Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser (Regenklärbecken) genutzt werden sollen, sind bestimmte Einschränkungen hinsichtlich des Verschmutzungsgrades für das Niederschlagswasser erforderlich (siehe Kapitel 3.5).

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Um in diesem relativ kleinen Gewerbegebiet die Ausnutzung zu optimieren, werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgeschöpft. Trotz dieser hohen Ausnutzung wird eine ausreichende landschaftliche Einbindung durch Pflanzbindungen sowie durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die die Bauflächen ummanteln, erzielt. (siehe 3.8).

Die Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen in Meter über NHN berücksichtigen die geplanten Geländeplateaus, die auf Grund der bereits vor über 10 Jahren erfolgten Geländeherrichtung durch geringe zusätzliche Erdarbeiten erstellt werden können. Es werden bis zu 15 m hohe Bauten zugelassen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht, dass auch abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können.

Um eine flexible Nutzung der relativ schmalen Grundstücke zu ermöglichen, werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen.

Die Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke im Bereich der hergerichteten Geländeplateaus wird durch die Einbeziehung von Teilen der Böschungflächen in die Grundstücksfläche erhöht. Diese Böschungsbereiche sind entweder als Pflanzbindung in landschaftlich sensiblen Bereichen festgesetzt oder können durch den Bauherren bei Bedarf erdbautechnisch hergerichtet und so in die gewerbliche Nutzung integriert werden. Im letzteren Fall ist die Standsicherheit der angrenzenden Verkehrsanlagen und/oder Böschungsbereiche vom Bauherren nachzuweisen.

### 3.4 Immissionsschutz

Die den Schallimmissionsschutz betreffenden Belange gemäß TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - für den Gewerbelärm bzw. der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung - für die Sportplatznutzung werden in dem schalltechnischen Planungsgutachten des Büros Graner + Partner untersucht.

Die schutzwürdigen Nutzungen befinden sich südlich im Bereich Niederklüppelberg, nördlich im Bereich der Ortslage Klaswipper und östlich im Bereich der Ortslage Ohl.

Diese werden als sogenannte Immissionspunkte (IP) in die Berechnungen eingestellt:

- IP1: Niederklüppelberg 3 im Dorfgebiet/Mischgebiet
- IP2: Klaswipper 26 im allgemeinen Wohngebiet
- IP 3: Dohrgauler Straße 28 im allgemeinen Wohngebiet

Es sind gemäß TA-Lärm folgende Immissionsrichtwerte je nach Gebietseinstufung einzuhalten:

Gebietseinstufung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (06.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)
in Industriegebieten (GI)	70	70
in Gewerbegebieten (GE)	65	50
in Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI)	60	45
in allgemeinen Wohngebieten (WA)	55	40

Diese Immissionsrichtwerte sind im Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes (gemäß DIN 4109) gemessen, einzuhalten.

Zur Vermeidung von zukünftigen schalltechnischen Konflikten zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die schalltechnischen Auswirkungen auf Grund der schallemittierenden Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet zu begrenzen.

Das geeignete Instrument zur Sicherstellung der angestrebten Schutzziele stellt eine

### **Geräuschkontingentierung nach DIN 45691**

der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

Im Zuge der Geräuschkontingentierung wird die maximal zulässige Schallabstrahlung der Bebauungsplanflächen ermittelt und durch die Festsetzung von

### **Lärm-Emissionskontingenten $L_{EK}$**

in dB(A)/m<sup>2</sup> umgesetzt.

Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der zukünftig im Bebauungsplangebiet vorhandenen Nutzungen und der damit einhergehenden Geräuschemissionen an den schutzbedürftigen Bereichen im Umfeld keine schädlichen

Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden. Gleichzeitig soll für die unterschiedlichen Nutzungszonen innerhalb des Bebauungsplangebietes eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt werden.

Dabei werden die bestehenden Vorbelastungen außerhalb des Bebauungsplangebietes berücksichtigt und eine Gesamtbelastung aus Vorbelastung (vorhandene Firma Messerschmidt) und Zusatzbelastung (zukünftige gewerbliche Nutzung) berechnet.

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten werden die Emissionskontingente auf Basis der DIN 45691 als Vorgabe für die Festsetzungen zum Bebauungsplan ermittelt.

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet um  $\geq 6$  dB(A) unterschritten werden und somit für die geplante Nutzung eines Gewerbegebietes/Industriegebietes die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sichergestellt werden kann.

Bei Festsetzung der festgelegten Emissionskontingente im Bebauungsplan werden die Anforderungen an den Schallschutz gemäß TA Lärm erfüllt.

Im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ist die konkrete Planung zu gegebener Zeit standortbezogen auf Basis der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der Bauschalldämmmaße, Halleninnenpegel, Lkw- / Pkw-Verkehr schalltechnisch zu bewerten und der Nachweis zu erbringen, dass durch die oben genannten Emissionskontingente die in der Nachbarschaft einwirkenden Schallimmissionspegel durch den tatsächlichen Betrieb der innerhalb des Bebauungsplangebietes geplanten gewerblichen, geräuschabstrahlenden Anlagen eingehalten werden.

Der Sportplatz wird gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unter Zugrundelegung der von dem Sportverein angegebenen Nutzungszeiten beurteilt. Hierin ist die Nutzung der zugehörigen Parkplätze inbegriffen.

Die durchgeführten Berechnungen der Schallimmission unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungskombinationen und Szenarien des bestehenden Sportplatzes (Training bzw. Sonntagsspiele) ergeben Beurteilungspegel, die auch unter Berücksichtigung eines "worst case Szenario" deutlich unter den zulässigen Immissionsrichtwerten liegen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 91 im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weiterentwickelt werden kann.

### 3.5 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB werden durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, eine der Umgebung angepasste Bebauung zu erreichen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Dachgestaltung: zulässig sind das Flachdach, das Sheddach, Pultdach oder das Satteldach (max. 25 Grad). Zulässig sind auch Dachbegrünung oder -bekiesung.

Dacheindeckung: Dacheindeckungen sind in den Farbtönen graublau (RAL 5008), anthrazitgrau (RAL 7016), schwarz-grau (RAL 7021), granitgrau (RAL 7026), schwarz-braun (RAL 8022), signal-schwarz (RAL 9004), tief-schwarz (RAL 9005), Verkehrsschwarz (RAL 9017) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben zulässig.

Fassadengestaltung: Bitumenpappe und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Fassaden dürfen nicht in Signalfarben ausgeführt werden.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind an Gebäuden zulässig bis 1,00 m über Trauflinie bzw. Dachrand (bei Flachdächern), jedoch begrenzt durch die maximale Gebäudehöhe. Freistehende Schilder und Pylone sind innerhalb der Baugrenzen zulässig bis zur maximalen Gebäudehöhe. Bewegungs- und Springlichter und dergleichen sind ausgeschlossen.

Im Zufahrtbereich des Gewerbegebietes soll eine Informationstafel mit allen ansässigen Betrieben angebracht werden.

### 3.6 Erschließung

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde im Auftrag der WEG durch das planungsbüro schumacher (pbs) eine Entwurfsplanung für die Erschließung und Geländeherrichtung des Gewerbegebietes erarbeitet. Das Geologische Büro Slach wurde mit der Erstellung eines Bo-

dengutachtens beauftragt. Das Bodengutachten vom Juli/August 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass im überwiegenden Teil des geplanten Gewerbegebietes eine gute Baugrundbeschaffenheit vorliegt. Lediglich an der nordwestlichen Böschungsoberkante wurde ein kleinflächiger Bereich mit unzureichender Verdichtung vorgefunden, der im Rahmen der Ausführungsplanung/späteren Ausschreibung berücksichtigt und verbessert werden muss. Es wurden auch die Böden im Randbereich der ehemaligen Erddeponie untersucht, um die Frage zu klären, ob hier eine weitere Ausdehnung der Gewerbeflächen sinnvoll wäre. Nach Angabe des Bodengutachters erweist sich ein großer Anteil der dort abgelagerten Böden als nicht wieder einbaufähig und wäre somit bei einer Inanspruchnahme entsprechend auf einer Deponie zu entsorgen oder bei Wiedereinbau zu stabilisieren. Da hierdurch hohe Kosten zu erwarten sind, wird nach diesen Ergebnissen von einer Inanspruchnahme dieser Bereiche für eine zusätzliche Gewerbeflächenherrichtung abgesehen.

Ziel der Geländeherrichtung ist die optimale Ausnutzung der gewerblich zu nutzenden Flächen bei geringstmöglicher Bodenbewegung. Es ist geplant, vor den eigentlichen Erschließungsarbeiten alle vorhandenen Betonfundamente, Reste von Aufbauten und andere Ablagerungen aus dem Gebiet zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Die geplante Erschließung ist darauf ausgelegt, möglichst flächensparend kleinteilige Grundstückszuschnitte im Gewerbegebiet zu ermöglichen, bei gleichzeitig optimaler Anbindung an die Erschließungsstraße. Die vorhandene Einmündung auf die K 39, die im Zuge des BP Nr. VEP 7 genehmigt und gebaut wurde, wird für die Erschließung genutzt. Hieran schließt sich eine Achse nach Osten sowie ein kleiner Erschließungsast nach Westen an. Es wird so eine verkehrliche Erschließung für Grundstücke mit einer Größe zwischen 1.000 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> erreicht. Größere Grundstücke sind jederzeit möglich.

Die Fahrbahnbreite beträgt im Mittel 6 m, wobei im Einmündungsbereich auf ca. 50 m, bedingt durch die erforderlichen Radien, eine Breite von ca. 7 m vorgesehen wird. Auf die Anlage von Gehwegen wird verzichtet. Die Bankette beidseitig sind jeweils 1 m breit, im Einmündungsbereich wird hier zur Anbindung des Gehweges der K 39 der Bankettbereich auf 2 m aufgeweitet. Die Achse im Osten endet mit einer Wendemöglichkeit, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Die Achse im Westen endet mit einem Wendehammer für die gleiche Dimensionierung. Die Verkehrsflächen sind in den Kurven für den Begegnungsfall Lkw/Pkw ausgelegt. Auf den geraden Abschnitten ist LKW/LKW als Begegnungsfall möglich.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Hierzu wird in der Erschließungsstraße ein Regenwasserkanal sowie ein Schmutzwasserkanal vorgesehen. Zur Querung Richtung Bahntrasse wird ein 3,50 m breiter Wartungsweg nach Norden ausparzelliert, durch den die beiden Kanäle geführt werden.

Das anfallende **Regenwasser** wird dem Regenklärbecken zugeleitet. Dieses vorhandene Regenklärbecken wurde im Jahr 2000/2001 hergestellt und hat ein Bemessungsvolumen von ca. 202 m<sup>3</sup>. Es wurde seinerzeit für die gesamten Flächen des VEP Nr. 7 (heute BP 92, Holzverarbeitung Niederklüppelberg und BP 91 Gewerbegebiet Niederklüppelberg) konzipiert. Im Bereich des vorhandenen Regenklärbeckens stehen daher ausreichend Kapazitäten für die Klärung des Regenwassers zur Verfügung. Dieses Regenklärbecken verfügt über eine genehmigte Einleitungsstelle in die Wipper. Die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Wipper (Bescheid vom 16.04.2004) bezieht sich auf die Einleitung von Niederschlagswasser nach mechanischer Behandlung im Regenklärbecken über Becken- und Klärüberlauf vom linken Ufer mit natürlichem Gefälle über Mittelwasser in die Wipper. Die Einleitungswassermenge beträgt nach Erlaubnis 373 l/s.

Die Stadt Wipperfürth beabsichtigt eine Übernahme des vorhandenen Regenklärbeckens einschließlich der Übertragung der wasserrechtlichen Genehmigungen zum RKB und der Einleitungsstelle von der Firma Messerschmidt Holzverpackung GmbH.

Um die Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes zu gewährleisten, wird auf die Bereitstellung zusätzlicher, für stärker verschmutztes Niederschlagswasser erforderlicher Behandlungsanlagen, wie z.B. Bodenfilterbecken, verzichtet. Daher haben Betriebe, die nicht den Anforderungen des "Trennerlasses") an schwach belastetes Niederschlagswasser entsprechen, eine entsprechende Niederschlagswasserbehandlung auf den privaten Grundstücksflächen durchzuführen. Dies bedeutet, dass beim Umgang mit Stoffen, die geeignet sind, das Niederschlagswasser mehr als schwach zu belasten, entsprechende Abscheide- und/oder Reinigungseinrichtungen auf den Privatgrundstücken separat hergestellt und gewartet werden müssen bzw. der Umgang mit diesen Stoffen nur in Gebäuden stattfindet. Das nach individueller Behandlung von den Grundstücken in den Regenwasserkanal abgegebene Niederschlagswasser hat den Anforderungen an schwach belastetes Niederschlagswasser nach Trennerlass zu entsprechen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist von jedem

---

<sup>1)</sup> Anforderung an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.05.2004.

Betrieb eine detaillierte Entwässerungskonzeption mit entsprechenden Nachweisen vorzulegen.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser wird auf Grund der stark wasserempfindlichen Böden im Plangebiet auch im Hinblick auf die vorhandenen Anschüttungsflächen Richtung Bahndamm verzichtet.

Das Vereinshaus des Sportplatzes hat einen Anschluss an das öffentliche Schmutzwassersystem. Das Dachflächenwasser wird in einer Regenwasserzisterne gesammelt und zur Platzbewässerung genutzt. Das Überlaufwasser der Zisterne und das Niederschlagswasser der übrigen Flächen versickert breitflächig im Gelände. Bei Realisierung eines Kunstrasenplatzes wird eine Flächendrainage für den Platz vorgesehen. Das gesammelte Wasser wird voraussichtlich in eine Rigole geführt und hier versickert. Beim Überlauf dieser Rigole versickert das Wasser breitflächig im Gelände.

Details zur Entwässerung des Sportplatzes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Das anfallende **Schmutzwasser** von den Betriebsgrundstücken wird in einem neuen SW-Kanal gesammelt und einer neuen zentralen Pumpstation zugeführt, die am Fuß der nordwestlichen Böschung in der Nähe des RKB errichtet wird. Von hier wird das Wasser in das öffentliche Abwassernetz (Druckentwässerung) in Richtung zur Kläranlage gepumpt. Da die Kapazität in der vorhandenen Druckleitung eingeschränkt ist, muss darauf geachtet werden, dass keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden. Dies ist beim Verkauf der Grundstücke und bei den Entwässerungsgesuchen zu berücksichtigen.

Die **Gas- und Trinkwasserversorgung** des Plangebietes wird durch die BEW sichergestellt. **Strom- und Telekomleitungen** werden neu verlegt. An einem Standort im Bebauungsplan wird eine Fläche für eine Trafostation planungsrechtlich gesichert.

Für die **Löschwasserversorgung** kann die BEW lediglich 42 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Netz bereitstellen. Ebenso wie im BP Nr. 92 muss demnach auch für das Gewerbegebiet Niederklüppelberg die Löschwasserversorgung neben der öffentlichen Wasserleitung auch durch das Regenklärbecken sowie die vorhandene Entnahmestelle an der Wipper gewährleistet werden. Durch diese drei Komponenten können insgesamt 384 m<sup>3</sup>/2h als Löschwasserversorgung bereitgestellt werden.

Das Löschwasser setzt sich demnach wie folgt zusammen:

Öffentliche Wasserleitung	84,00 m <sup>3</sup> /2h
Regenklärbecken (Nettoinhalt)	202,50 m <sup>3</sup> /2h
Entnahmestelle Wipper	<u>97,50 m<sup>3</sup>/2h</u>
	384,00 m <sup>3</sup> /2h

Im Regenklärbecken steht ein **Nettovolumen** von **202,5 m<sup>3</sup>** zur Verfügung. Diese Wassermenge kann im Brandfall durch den vorhandenen Löschwassersauganschluss entnommen werden.

Die erforderliche Löschwasserentnahme aus der Wipper entspricht 13,60 l/s. Aus dem Einzugsgebiet der Wipper im Bereich der Entnahmestelle und der mittleren Niedrigwasserabflussspende ergibt sich ein mittlerer Niedrigwasserabfluss von insgesamt 277,10 l/s. Die erforderliche Entnahmemenge zur Bereitstellung des Löschwassers beträgt somit etwa 5% der gesamten mittleren Niedrigwasserabflussmenge der Wipper und ist daher problemlos und schadlos möglich. Selbst bei einem wesentlich niedrigeren Niedrigwasserabfluss als dem mittleren hier angenommenen kann die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus der Wipper schadlos erfolgen.

### 3.8 Flächen für Sportanlagen

Der Sportplatz wird überwiegend durch den TV Klaswipper e.V. genutzt. Darüber hinaus dient er auch der Grundschule Oberklüppelberg zu Trainingszwecken. Der Sportplatz besteht derzeit aus einem Fußball-Ascheplatz, einer Weitsprunganlage, einer Fläche mit Kugelstoßbahn sowie einem kleinen Gebäude mit Sanitäreinrichtungen und Vereinshaus.

Die Planung berücksichtigt geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für die baulichen Anlagen sowie für Stellplätze.

Die Stellplatzfläche wird so vergrößert, dass statt bisher 31 demnächst bis zu 38 Stellplätze entstehen können, sodass für eine Sportfläche von ca. 7.800 m<sup>2</sup> ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

### **3.9 Öffentliche Grünflächen**

Der Bereich des Sportplatzes, der nicht durch Sportanlagen sowie deren Nebenanlagen genutzt und festgesetzt wird, wird als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf Grund des vorhandenen Bewuchses, der dauerhaft erhalten bleiben soll sowie der Zugänglichkeit der Flächen, wird hier die Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

### **3.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Das Ziel dieser Festsetzungen im Bebauungsplan ist die wirkungsvolle, landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes in die Umgebung. Hierbei kommt den Gehölzen auf der nördlichen und nordwestlichen Böschung Richtung Bahntrasse bzw. Gemeindestraße besondere Bedeutung zu. Daher werden diese Flächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Gehölze als prägende Bestandteile von Natur und Landschaft sowie als wertvolle Lebensgemeinschaften und Biotope für Tiere und Pflanzen. Es werden Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation für die Ergänzungspflanzung festgesetzt.

Entlang der K 39 wird eine Baumreihe als landschaftsbildprägendes Element festgesetzt, die bis zum Sportplatz als Pflanzstreifen geführt wird und hier an den vorhandenen Gehölzbestand anschließt.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Gewerbegebietes werden in geringem Umfang bei der Gebäudeherrichtung neue Böschungen entstehen. Diese werden einschließlich der oberen ca. 2 m bis 4 m der vorhandenen Böschungen als Gewerbeflächen mit einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b so festgesetzt, dass hier eine naturnahe Gehölzpflanzung die vorhandenen Böschungsgehölze ergänzt.

## **4.0 Natur und Landschaft, Umweltbericht**

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der Aussagen zu den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) trifft. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Be-

standssituation von Natur und Landschaft, die in diesem Zuge erfasst wurde, wurden ermittelt und es wurden Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen zugeordnet.

Da im Bebauungsplangebiet außer dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Böschungsgelände keine geeigneten Maßnahmen für die Kompensation der Eingriffsfolgen zur Verfügung stehen, werden Maßnahmen des Ökokontos der Hansestadt Wipperfürth zugeordnet.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Gemäß § 2a BauGB wird hierzu ein Umweltbericht vorgelegt, der die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB darlegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass auf Basis der bisherigen Erkenntnisse bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen weder im Gebiet noch darüber hinaus erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind.

## 5.0 Artenschutz, Umweltschadensgesetz

Gemäß der ministeriellen Handlungsempfehlung "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" <sup>2)</sup> besteht im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung, um den Belangen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen.

Es wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 - Vorprüfung - von Herrn Walter Schröder, Sachverständiger für Umweltfragen, durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben ohne Konflikte mit dem § 44 BNatSchG realisiert werden kann.

Bei der Berücksichtigung des Gesetzes zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) sind Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, von Gewässern nach Maßgabe des § 90 Wasserhaushaltsgesetz und von Bodenfunktionen i. S. des § 2 (2) Bundesbodenschutzgesetz zu ermitteln.

Mit der Realisierung der geplanten Vorhaben gehen auf Grundlage der eingestellten Sachdaten nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes einher.

---

<sup>2)</sup> Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

## 6.0 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des BP Nr. 91 umfasst insgesamt ca. 4,61 ha.

Gewerbegebiet	18.944 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	4.775 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	134 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	4.925 m <sup>2</sup>
Flächen für Sportanlagen	10.389 m <sup>2</sup>
Flächen für Wald	347 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft	6.286 m <sup>2</sup>
Flächen für Ver- und Entsorgung	344 m <sup>2</sup>

## 7.0 Grunderwerb / Kosten

Die WEG hat die Flächen des Gewerbegebietes angekauft.

Die Flächen des Sportplatzes sind im Eigentum der Hansestadt Wipperfürth.

Die Kosten für Geländeherrichtung, Straßenbaumaßnahmen einschließlich Kanalbaumaßnahmen und zentraler Pumpstation sind mit ca. 800.000 € zu beziffern. Die Kosten für landschaftspflegerische Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen sind hierin noch nicht enthalten.

Die WEG plant, den Bau der Erschließungsmaßnahmen und Entwässerungsanlagen sowie die Geländeherrichtung durchzuführen.

### Aufgestellt:

**Wipperfürth, im März 2013**

### Anlagen:

- Bodengutachten, Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG, Juli/August 2012,
- Schalltechnisches Planungsgutachten, Graner + Partner Ingenieure, November 2012,
- Artenschutzprüfung Stufe I, Walter Schröder, Sachverständiger für Umweltfragen, September 2012,
- FFH-Vorprüfung zum Natura 2000-Gebiet DE-4810-301, planungsbüro schumacher, November 2012,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, planungsbüro schumacher, November 2012.
- **Boden- und Bausubstanzuntersuchungen auf einem Gewerbegrundstück in Wipperfürth-Niederklüppelberg, Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG, Januar 2013.**