

---

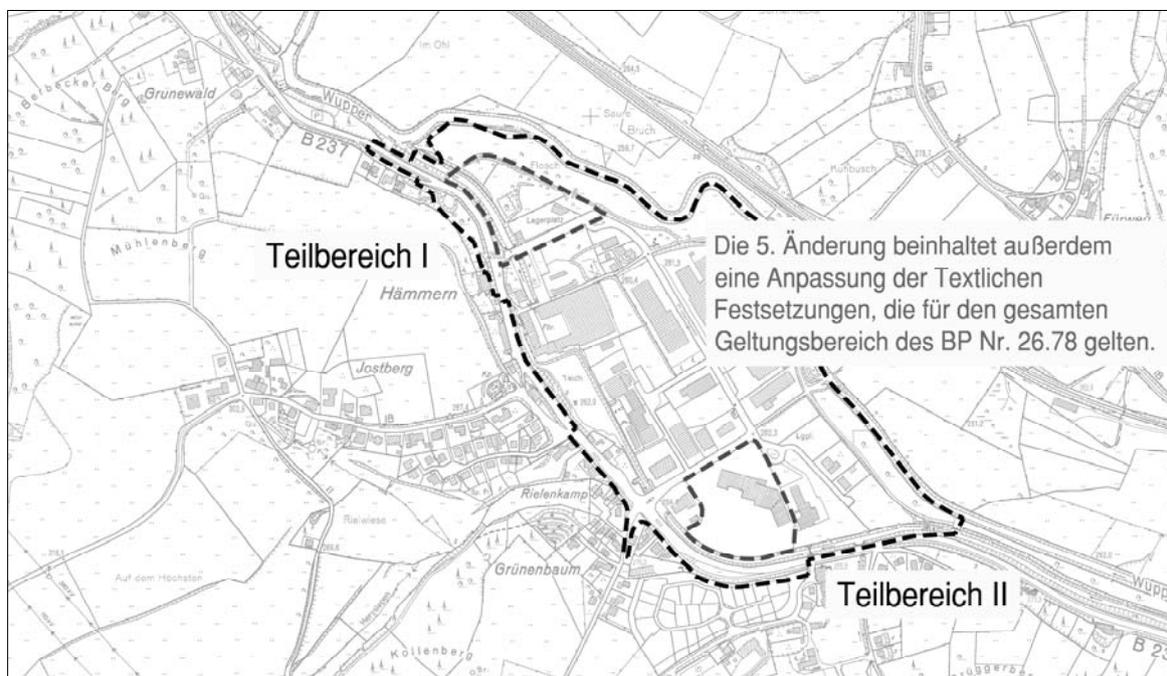
# Hansestadt Wipperfürth

## Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern

### 5. Änderung

---

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**  
Stand: 29.08.2013 (Entwurf)



**PLANUNGSGRUPPE MWM**  
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten  
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.: 0241/93866-0 - [www.planungsgruppe-mwm.de](http://www.planungsgruppe-mwm.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2 Verfahren	4
1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung	4
1.4 Fachgutachten	5
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1 Lage und Abgrenzung	5
2.2 Bestandssituation	6
2.3 Umgebung der Teilbereiche	6
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Betroffene Bebauungspläne	8
4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 5. ÄNDERUNG	8
4.1 Ergänzung/ Änderung der Textlichen Festsetzungen	9
4.2 Änderungen in räumlich begrenzten Bereichen	9
5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	14
5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	14
5.2 Verkehr	14
5.3 Versorgung und Entsorgung	14
5.4 Immissionen / Emissionen	14
5.5 Boden/ Altlasten	15
5.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	16
5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung	16
5.8 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft	16
5.9 Wirtschaft	20
6. UMWELTBERICHT	20
7. FLÄCHENBILANZ	20
8. ANLAGEN / ABWÄGUNGSMATERIALIEN	20

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Hämmern befindet sich unmittelbar an der B 237 das ca. 25 ha große Gewerbegebiet Hämmern. Aus dem Jahr 1979 besteht hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der inzwischen zum 4. Mal geändert wurde. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut und es bestehen nur noch wenige Entwicklungsmöglichkeiten.

### 5. Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund aktueller Planungsabsichten privater Eigentümer sind Änderungen im Plangebiet erforderlich. Diese werden in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.78 „Gewerbegebiet Hämmern“ zusammengefasst. Es handelt sich um die folgenden 2 Teilbereiche.

#### 1. Teilbereich I (BEW):

Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich der Verwaltungssitz und Betriebshof der Bergischen Energie und Wasser GmbH (BEW), die am Standort bauliche Erweiterungen beabsichtigt. Angedacht ist, die im Ursprungsbebauungsplan angrenzend an das Gewerbegebiet festgesetzte Fläche für Landwirtschaft bis einschließlich der geplanten Umgehungsstraße als Gewerbegebiet festzusetzen. Teilweise sind hier bereits Lagerflächen der BEW errichtet.

Die Umsetzung der Umgehungsstraße entspricht nicht mehr den übergeordneten Verkehrszielen, die Festsetzung ist daher überholt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklungsabsichten zu schaffen und den im Planbereich veränderten verkehrlichen Bedingungen Rechnung zu tragen, ist eine 5. Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich bereits gewerbliche Baufläche vor.

#### 2. Teilbereich II (privater Eigentümer):

Am südlichen Plangebietsrand befindet sich ein Autohaus mit Verkaufsfläche und Werkstatt. Der bestehende Betrieb soll nun um weitere Büroflächen baulich erweitert werden. Hierzu soll ein schon bestehender offener Unterstand durch eine neue Lagerhalle ersetzt werden, um so das Betriebsgebäude lagertechnisch zu entlasten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklungsabsichten ist der Bebauungsplan durch die Anpassung der Baugrenzen im Bereich des Flurstücks 1736, Flur 46, Gemarkung Wipperfürth zu ändern. Die Festlegung der überbaubaren Festsetzung gemäß Ursprungsbebauungsplan ist heute nicht mehr zeitgemäß.

Außerdem beinhaltet die 5. Änderung eine Anpassung der Textlichen Festsetzungen für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 26.78 zu den Themen Einzelhandel zur Stärkung der Innenstadt sowie betriebszugehörige Wohnungen zur Verminderung von Konfliktfällen Wohnen und Gewerbe. Die ursprünglich angedachte Änderung „Teilaspekt Lärm“ ist nicht mehr Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung, da aufgrund der Detailbetrachtung des Teilaspektes Lärm eine Neuordnung des Gewerbegebietes über konkrete Emissionskontingente nicht mehr Planungsabsicht ist.

## 1.2 Verfahren

Gem. § 13 BauGB kann die 5. Änderung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der nur geringfügigen Änderungen gegeben.

Im Vereinfachten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Hansestadt Wipperfürth wird jedoch aufgrund der Berücksichtigung möglicher Umweltbelange eine zweistufige Beteiligung durchführen.
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- den berührten Behörden/ TÖB ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegen oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

## 1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung

### Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten u. Gemeinden u. weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung

(BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

### Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)

v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten u. Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

### Landesbauordnung NRW (BauO NRW)

v. 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes v. 25.07.2013 (GV. NRW. S. 142), in Kraft getreten am 01.04.2013

### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes v. 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

v. 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

### Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Bürgerbeteiligung v. 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685), in Kraft getreten ab dem 14.12.2011

## 1.4 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Untersuchung verschiedener Fachthemen und Planungsbelege im Rahmen der Bauleitplanung folgende Fachgutachten notwendig:

Lärm: Schalltechnische Untersuchung zur 5. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Hämmern, Accon Köln GmbH

In der Detailbetrachtung des Themas Lärm durch einen Fachgutachter (Firma Accon, Köln) hat sich gezeigt, dass - um die bestehenden Betriebe als wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Region zu erhalten - die Festsetzung möglicher Emissionskontingente nach DIN 45691 sehr stark an der Bestandsnutzung orientiert sein müsste. Eine Neuordnung des Gebietes über konkrete Emissionskontingente ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr erforderlich. Durch eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Themas Lärm kann nur wenig Entwicklungspotential für die bestehenden Betriebe geschaffen werden.

Die lärmschutzrechtlichen Vorgaben durch die bestehenden Nutzungen werden auch im Baugenehmigungsverfahren geprüft, so dass die Planungserfordernis einer Regelung zum Thema Lärm über konkrete Emissionskontingente zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben ist.

Artenschutz: Artenschutzprüfung Stufe I zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.78 „Gewerbegebiet Hämmern“, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Stand: 01.02.2012

## 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Die beiden jeweils ca. 2 ha großen Teilbereiche liegen nordwestlich der Innenstadt innerhalb des Gewerbegebietes Hämmern. Im Südwesten grenzt unmittelbar die B 237 an.

#### Teilbereich I (BEW):

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1265, 1346, 1381, 1382, 1383, 1875, 1876 und in Teilen das Flurstück 1774 aus Flur 46 und Flurstück 329/3, 756 und 1340 aus Flur 45, Gemarkung Wipperfürth und wird begrenzt:

Im Norden: durch das Flurstück 1877 (Flur 46), weiter westlich durchschneidet der Geltungsbereich die Flurstücke 1265 (Flur 46) und 756 (Flur 45).

Im Osten: durch das Flurstück 1877 (Flur 46).

Im Süden: Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Alte Papiermühle und durchschneidet in westlicher Richtung schließlich die Flurstücke 1265 (Flur 46), 1340 und 329/3 (Flur 45) sowie in östlicher Richtung das Flurstück 1774 (Flur 46) der Straße Alte Papiermühle.

Im Westen: durch die B 237 (Flurstück 622, Flur 45).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### Teilbereich II (Autohaus):

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1763 aus Flur 46, Gemarkung Wipperfürth und wird begrenzt:

Im Norden:	entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Alte Papiermühle (Parzelle 1617).
Im Osten:	durch das Flurstück 1857 und die Straßenparzelle 1617 (Flur 46).
Im Süden:	durch den Seitenarm der Wupper (Flurstücke 1626, 1628).
Im Westen:	nordwestlich durch die Flurstücke 1729 und 1744 sowie im weiteren Verlauf durch den Seitenarm der Wupper (Flurstück 1627, 1628).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Außerdem beinhaltet die 5. Änderung eine Anpassung der Textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 26.78 zu den Themen Einzelhandel, betriebszugehörige Wohnungen.

## **2.2 Bestandssituation**

### Teilbereich I (BEW):

Der Teilbereich I wird über die Straße Alte Papiermühle erschlossen. Der südliche Teil ist bereits teilweise mit Gebäuden der Bergischen Energie und Wasser GmbH (BEW) bebaut und versiegelt. Entlang der südlichen Teilbereichsgrenze verläuft die Straße Alte Papiermühle. Der Bereich nördlich wird als gewerbliche Lagerfläche genutzt. Parallel zur B 237, welche im Westen das Plangebiet begrenzt, fließt ein Seitenarm der Wupper.

Nordwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die Grenze zum Landschaftsraum wird durch eine Böschung gefasst. Der westlich durch das Plangebiet führende Seitenarm der Wupper wird durch Gehölzstrukturen gesäumt. Hier dürften noch die natürlichen Bodenverhältnisse vorherrschen. Dieser Bereich wird durch die Planung nicht beansprucht. Entlang der Straße Alte Papiermühle bestehen ebenfalls einzelne Grün- und Gehölzstrukturen.

Das Plangebiet zeigt aufgrund der starken Versiegelung kaum topographische Bewegungen. Über die südlich liegende Straße Alte Papiermühle wird das Plangebiet angebunden, eine direkte Zufahrt über die im Westen des Änderungsbereiches liegende Brücke zur B 237 ist derzeit nicht möglich.

Östlich gelegen befindet sich das FFH-Gebiet „Wupper und Wipper bei Wipperfürth – DE-4810-301“. Aufgrund des Abstandes und der Planungsziele – Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebes – sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine Aspekte erkennlich, die erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes möglich erscheinen lassen.

### Teilbereich II (Autohaus):

Der Teilbereich II ist ebenfalls über die Straße Alte Papiermühle angebunden, welche entlang der nördlichen Teilbereichsgrenze verläuft. Der Bereich ist vollständig versiegelt, neben dem Hauptgebäude besteht zur B 237 hin eine Nutzung als Aufstellfläche.

## **2.3 Umgebung der Teilbereiche**

Die Umgebung des Teilbereiches I ist in südlicher Richtung von gewerblichen Nutzungen (Gewerbegebiet Hämmern) geprägt. Direkt östlich des Wendehammers der Straße Alte Papiermühle befindet sich ein Regenüberlaufbecken (RÜB) des Wupperverbandes. Nördlich und östlich des Plangebiets grenzt der Landschaftsraum an, zunächst als landwirtschaftlich genutzte Flächen und einzelne Grün- und Gehölzstrukturen. Dann schließt die Wupper mit ihren Auenbereichen an.

An den Teilbereich II schließen in nördlicher und östlicher Richtung ebenfalls gewerbliche Strukturen des Gewerbegebietes Hämmern an. Im Westen und Süden grenzen Wohngebiete an. Nördlich und östlich des Plangebiets schließt zunächst die Wupper mit ihren Auenbereichen an und schließlich der großzügige Landschaftsraum, überwiegend landwirtschaftlich genutzt und mit einzelnen Grün- und Gehölzstrukturen versehen.

Die westlich an die Änderungsbereiche angrenzende B 237 dient als Hauptanbindung an die Innenstadt von Wipperfürth.

Nördlich und östlich sowie im Bereich des Seitenarmes der Wupper grenzt außerhalb der Geltungsbereiche das Überschwemmungsgebiet an.

In östlicher Richtung befindet sich ein Naturschutzgebiet und das FFH-Gebiet „Wupper und Wipper bei Wipperfürth – DE-4810-301“. Zum gegenwärtigen Planungsstand sind keine Aspekte erkennlich, die erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes möglich erscheinen lassen.

### **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, sind die Änderungsbereiche innerhalb des Gewerbegebietes Hämmern als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Östlich führt die B 237 als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr vorbei. Im Westen verläuft die Wupper als Wasserstraße.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

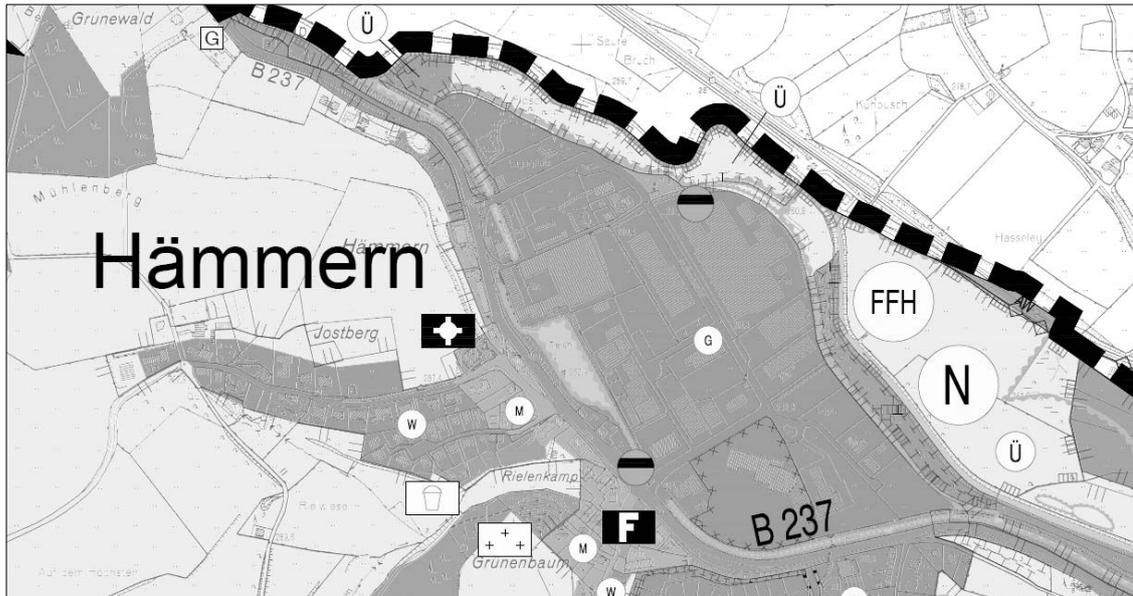
Der aus dem Jahr 2007 rechtswirksame Flächennutzungsplan zeigt folgende Darstellungen:

##### Teilbereich I (BEW):

Hier ist bereits Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Zwischen Bundesstraße und Gewerbegebiet befindet sich ein kleiner als Wasserfläche festgesetzter Seitenarm der Wupper. Angrenzend befindet sich im Nordosten ein Überschwemmungsbereich der Wupper, welcher sich westlich, parallel zur B 237 laufend, in den Änderungsbereich hineinzieht. Dieser Bereich sowie die östlich angrenzenden sind auch als Naturschutzgebiet, Flora-Fauna-Habitat (FFH) und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Südöstlich des Planbereiches unmittelbar an der Straße Alte Papiermühle ist eine kleine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

##### Teilbereich II (Autohaus):

Dieser Teilbereich ist ebenfalls als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Zudem ist das Grundstück als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ausgewiesen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3). Südlich grenzt der kleine Seitenarm der Wupper, als Wasserfläche festgesetzt, an.



Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 3.3 Betroffene Bebauungspläne

#### 3.3.1 Bebauungsplan Nr. 26.78 mit Änderungen

Die Teilbereiche betreffen den Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern, der in seiner ursprünglichen Fassung am 27.06.1978 durch den Rat der Hansestadt Wipperfürth beschlossen und am 14.07.1979 rechtskräftig wurde.

Hier standen knapp 25 ha für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung, die durch die Ansiedlung mehrerer größerer Firmen schnell gewerblich genutzt wurden.

Der Bebauungsplan stellt zudem noch die mittlerweile aufgegebene Planung der B 483n dar, welche nördlich des Gewerbegebietes an die B 237 anschließen sollte.

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung wurde die bauliche Entwicklung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes ermöglicht.

Die 3. und 4. Änderung bezieht sich auf untergeordnete Planbereiche (Änderung der öffentlichen Verkehrs- bzw. Parkplatzflächen).

Anlass der nunmehr 5. Änderung sind die folgenden Planungsabsichten bzw. Teilaspekte:

- die Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten der Bergischen Energie und Wasser GmbH (BEW) sowie die Möglichkeit den im Teilbereich I veränderten verkehrlichen Bedingungen Rechnung zu tragen.
- im Teilbereich II erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen.
- im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 26.78 ist die Anpassung der Textlichen Festsetzungen zu den Themen Einzelhandel sowie betriebszugehörige Wohnungen beabsichtigt.

### 4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 5. ÄNDERUNG

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 26.78 inkl. der Änderungen des Bebauungsplanes gelten überwiegend unverändert fort. Ebenso werden die Begründung der Maße der baulichen Nutzungen, der Geschossigkeiten sowie der gestalterischen Festsetzungen der bereits bestehenden Gewerbegebiete vollinhaltlich aus dem derzeit gültigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 26.78 inkl. der Änderungen übernommen. Entsprechend der beschriebenen Zielsetzungen sind lediglich folgende Änderungen und Ergänzungen Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.78.

## 4.1 Ergänzung/ Änderung der Textlichen Festsetzungen

### Einzelhandel

Der Hansestadt Wipperfürth werden in Zukunft ausreichende Gewerbeflächen fehlen. Um die bestehenden Gewerbegebiete vor Einzelhandel zu schützen und den Gewerbebetrieben vorzubehalten und die Funktion der Innenstadt als Versorgungszentrum zu sichern, sind innerhalb des Gewerbegebietes Läden und Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung bilden Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Annexhandel) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist sowie bestehende Einzelhandelsnutzungen. Die Textlichen Festsetzungen werden daher wie folgt ergänzt:

*Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:*

*Einzelhandelsbetriebe/ Läden und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.*

*Ausnahmsweise zulässig nach § 1 (5) u. (9) BauNVO sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Annexhandel) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.*

### Wohnungen

In den Gewerbegebieten ist ausnahmsweise nur eine betriebszugehörige Wohnung je Gewerbebetrieb mit insgesamt 130 qm Wohnfläche zulässig, um so spätere Konflikte mit Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden. Denn die Praxis hat gezeigt, dass zunehmend ursprünglich als Betriebswohnungen entstandene Wohngebäude heute zu Problemen führen und die gewerbliche Nutzung sogar einschränken. Die Wohnung muss in einem Obergeschoss des gewerblichen Gebäudes integriert sein; freistehende Wohngebäude sind unzulässig. Die schon vorhandenen Wohnungen im bestehenden Gewerbegebiet haben Bestandsschutz. Die Textlichen Festsetzungen werden daher wie folgt ergänzt:

*Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 (9) BauNVO:*

*eine betriebszugehörige Wohnung je Gewerbebetrieb mit insgesamt 130 qm Wohnfläche. Die Wohnung muss in einem Obergeschoss des gewerblichen Gebäudes integriert sein; freistehende Wohngebäude sind unzulässig.*

## 4.2 Änderungen in räumlich begrenzten Bereichen

In den einzelnen Teilbereichen erfolgt entsprechend der in Kapitel 1 beschriebenen Zielsetzungen eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt:

### **Teilbereich I:**

#### Art der baulichen Nutzung

Um den beabsichtigten Erweiterungsabsichten der BEW gerecht zu werden, wird die im Ursprungsbebauungsplan angrenzend an das Gewerbegebiet festgesetzte Fläche für Landwirtschaft bis einschließlich der geplanten Umgehungsstrasse als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sind bereits teilweise Lagerflächen der BEW errichtet. Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht der bestehenden Situation, der vorhandenen Bebauung und wird auch der Lagegunst der Flächen an der klassifizierten Straße B 237 gerecht. Zudem wird so den veränderten verkehrlichen Bedingungen Rech-

nung getragen, da die Umsetzung der Umgehungsstraße nicht mehr den übergeordneten Verkehrszielen entspricht.

Neben der Sicherung der betriebszugehörigen Nutzungen wie Verwaltung, Lagerhallen und Abstellflächen sowie betriebszugehörigem Wohnen ist es Ziel, auch künftige Erweiterungen von mit der umgebenden Bebauung verträglichen Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Die Verträglichkeit wird durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten gewährleistet.

Der Hansestadt Wipperfürth werden in Zukunft ausreichende Gewerbeflächen fehlen. Um die bestehenden Gewerbegebiete vor Einzelhandel zu schützen und den Gewerbebetrieben vorzubehalten und die Funktion der Innenstadt als Versorgungszentrum zu sichern, sind innerhalb des Gewerbegebietes Läden und Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung bilden Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Annexhandel) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist sowie bestehende Einzelhandelsnutzungen.

Des Weiteren sind die nach §8 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausgeschlossen sind auch die nach §8 (3) BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie Vergnügungsstätten und Sexshops. Für diese Nutzungen ist das Gebiet aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet. Sie würden dem angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen und mit dem induzierten Verkehrsaufkommen in Konkurrenz zu den übrigen städtebaulichen Zielen stehen. Die bestehende Zielsetzung der Hansestadt Wipperfürth, das Plangebiet insbesondere für die Entwicklung und Erweiterung von Gewerbeflächen bereitzuhalten, gilt auch weiterhin. Alternative Standorte mit ausreichenden Ansiedlungsmöglichkeiten in besserer Lage und Zuordnung sind im Stadtgebiet für die vorgenannten nicht zulässigen Nutzungen vorhanden.

In den Gewerbegebieten ist ausnahmsweise nur eine betriebszugehörige Wohnung je Gewerbebetrieb mit insgesamt 130 qm Wohnfläche zulässig, um so spätere Konflikte mit Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden. Denn die Praxis hat gezeigt, dass zunehmend ursprünglich als Betriebswohnungen entstandene Wohngebäude heute zu Problemen führen und die gewerbliche Nutzung sogar einschränken. Die Wohnung muss in einem Obergeschoss des gewerblichen Gebäudes integriert sein; freistehende Wohngebäude sind unzulässig. Die schon vorhandenen Wohnungen im bestehenden Gewerbegebiet haben Bestandsschutz.

#### Zulässige Emissionskontingente LEK pro m<sup>2</sup>

Im Teilbereich I wird durch die Anpassung Raum für weitere Entwicklungen gegeben. Aufgrund der Nähe zu teilweise sensiblen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind daher zum vorbeugenden Immissionsschutz maximal zulässige Emissionskontingente  $L_{EK}$  pro m<sup>2</sup> innerhalb des Teilbereiches festgesetzt. Dies ergibt sich aus dem Vorsorgegrundsatz, Lärmbelastigungen an vorhandenen teilweise sensiblen Nutzungen zu vermeiden und berücksichtigt die Vorbelastungen aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen. Die vorgeschlagenen Regelungen erfüllen diese planungsrechtlichen Anforderungen und greifen damit möglichen Lärmkonflikten vor. Innerhalb dieses Teilbereiches sind Anlagen und Betriebe nur zulässig, wenn deren Schallemissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Folgende Emissionskontingente sind für das Gewerbegebiet vorgesehen: Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und Nutzungen ist im Teilbereich I ein Emissionskontingent für das Gewerbegebiet (GE A) von 65 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt. Zudem wurden Zusatzkontingente  $L_{EK, ZUS}$  festgesetzt (vgl. auch die Textlichen Festsetzungen). Zusatzkontingente erhöhen die Emissionskontingente  $L_{EK}$  pro m<sup>2</sup> in be-

stimmten Richtungssektoren, da meist nur ein Immissionspunkt die  $L_{EK}$  nach oben hin begrenzt, die anderen Immissionspunkte werden nicht voll ausgeschöpft.

Hinweis: In der Schalltechnischen Untersuchung zur 5. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Hämmern der Firma Accon Köln GmbH entspricht das GE 1 dem hier im Rahmen der 5. Änderung benannten GE A.

#### Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Für den Teilbereich I bedeutet dies die Festsetzung der GRZ von 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse (III VG).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem Teilbereich I durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Flächen werden im Westen (bestehender Parkplatz) wie auch im Nordosten (ursprünglich GE 3) ausgedehnt, um Spielraum für künftige Betriebserweiterungen zu schaffen.

#### Stellplätze

Im Teilbereich I sind Stellplatzanlagen lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. So kann ein ungeordnetes Entstehen von Stellplätzen im Plangebiet verhindert werden. Aufgrund der Größe der überbaubaren Fläche ist hier eine Sicherung einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzflächen möglich und weitere Flächen nicht erforderlich.

#### Verkehrsflächen

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche der ursprünglich geplanten Verkehrsstrasse der B 483n wird entsprechend den übergeordneten Verkehrszielen zurückgenommen.

Zusätzlich wird ein Zufahrtsverbot entlang der B 237 gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, da die hier vorhandene Brücke für den zusätzlichen PKW- und LKW- Verkehr nicht ausgelegt ist. Aufgrund vorhandener Absperrrmaßnahmen ist eine Befahrung für PKW und LKW bereits heute nicht möglich. Zudem werden der Verkehrsfluss und die Sicherheit auf der Bundesstraße nicht durch zusätzliche Abbiegevorgänge gestört.

#### Fläche für Versorgung

Im Südosten des Teilbereiches I befindet sich eine Gasdruckregelstation. Diese ist als Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung Gasdruckregelstation entsprechend gesichert.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Teilbereiches I verläuft im Nordosten eine Kanaltrasse, die entsprechend durch Leitungsrechte zugunsten der Hansestadt Wipperfürth, Abwasserbeseitigung, gesichert ist. Da eine Befahrung zumindest teilweise gewährleistet werden muss, sind außerdem entsprechende Fahrrechte festgesetzt. Die Rechte werden dabei entgegen der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan auf die hierdurch betroffene und notwendige Fläche zurückgenommen.

#### Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Die sonstigen Darstellungen und Festsetzungen (u.a. Wasserfläche, Grünfläche) im Teilbereich I entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes inklusive der 4. Änderung.

#### **Teilbereich II:**

##### Art der baulichen Nutzung

Im Teilbereich II entspricht die Festsetzung als Gewerbegebiet der bestehenden Situation sowie den Entwicklungsabsichten.

Neben der Sicherung der betriebszugehörigen Nutzungen wie Verwaltung, Lagerhallen und Abstellflächen sowie betriebszugehörigem Wohnen ist es Ziel, auch künftige Erweiterungen

rungen von mit der umgebenden Bebauung verträglichen Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Die Verträglichkeit wird durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten gewährleistet.

Der Hansestadt Wipperfürth werden in Zukunft ausreichende Gewerbeflächen fehlen. Um die bestehenden Gewerbegebiete vor Einzelhandel zu schützen und den Gewerbebetrieben vorzubehalten und die Funktion der Innenstadt als Versorgungszentrum zu sichern, sind innerhalb des Gewerbegebietes Läden und Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung bilden Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Annexhandel) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist sowie bestehende Einzelhandelsnutzungen.

Des Weiteren sind nach §8 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausgeschlossen sind auch die nach §8 (3) BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie Vergnügungsstätten und Sexshops. Für diese Nutzungen ist das Gebiet aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet. Sie würden dem angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen und mit dem induzierten Verkehrsaufkommen in Konkurrenz zu den übrigen städtebaulichen Zielen stehen. Die bestehende Zielsetzung der Hansestadt Wipperfürth, das Plangebiet insbesondere für die Entwicklung und Erweiterung von Gewerbeflächen bereitzuhalten, gilt auch weiterhin. Alternative Standorte mit ausreichenden Ansiedlungsmöglichkeiten in besserer Lage und Zuordnung sind im Stadtgebiet für die vorgenannten nicht zulässigen Nutzungen vorhanden.

In den Gewerbegebieten ist ausnahmsweise nur eine betriebszugehörige Wohnung je Gewerbebetrieb mit insgesamt 130 qm Wohnfläche zulässig, um so spätere Konflikte mit Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes zu verringern. Denn die Praxis hat gezeigt, dass zunehmend ursprünglich als Betriebswohnungen entstandene Wohngebäude heute zu Problemen führen und die gewerbliche Nutzung sogar einschränken. Die Wohnung muss in einem Obergeschoss des gewerblichen Gebäudes integriert sein; freistehende Wohngebäude sind unzulässig. Die schon vorhandenen Wohnungen im bestehenden Gewerbegebiet haben Bestandsschutz.

#### Zulässige Emissionskontingente LEK pro m<sup>2</sup>

Im Teilbereich II wird durch die Anpassung Raum für weitere Entwicklungen gegeben. Aufgrund der Nähe zu teilweise sensiblen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind daher zum vorbeugenden Immissionsschutz maximal zulässige Emissionskontingente  $L_{EK}$  pro m<sup>2</sup> innerhalb des Teilbereiches festgesetzt. Dies ergibt sich aus dem Vorsorgegrundsatz, Lärmbelastungen an vorhandenen teilweise sensiblen Nutzungen zu vermeiden und berücksichtigt die Vorbelastungen aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen. Die vorgeschlagenen Regelungen erfüllen diese planungsrechtlichen Anforderungen und lösen damit mögliche Lärmkonflikte. Innerhalb dieses Teilbereiches sind Anlagen und Betriebe nur zulässig, wenn deren Schallemissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Folgende Emissionskontingente sind für das Gewerbegebiet vorgesehen: Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und Nutzungen ist im Teilbereich II ein Emissionskontingent für das Gewerbegebiet (GE B) von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts festgesetzt. Zudem wurden Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus}}$  festgesetzt (vgl. auch die Textlichen Festsetzungen). Zusatzkontingente erhöhen die Emissionskontingente  $L_{EK}$  pro m<sup>2</sup> in bestimmten Richtungssektoren, da meist nur ein Immissionspunkt die  $L_{EK}$  nach oben hin begrenzt, die anderen Immissionspunkte werden nicht voll ausgeschöpft.

Hinweis: In der Schalltechnischen Untersuchung zur 5. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Hämmern der Firma Accon Köln GmbH entspricht das GE 7.2 dem hier im Rahmen der 5. Änderung benannten GE B.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich des Flurstücks 1736, Flur 46, südlich der Straße Alte Papiermühle wird zur Vergrößerung der überbaubaren Fläche die Baugrenze angepasst. Diese wird gemäß den einzuhaltenden Mindestabständen gem. Landesbauordnung (3,0 m) entlang der Straße Alte Papiermühle ausgeweitet.

### Stellplätze

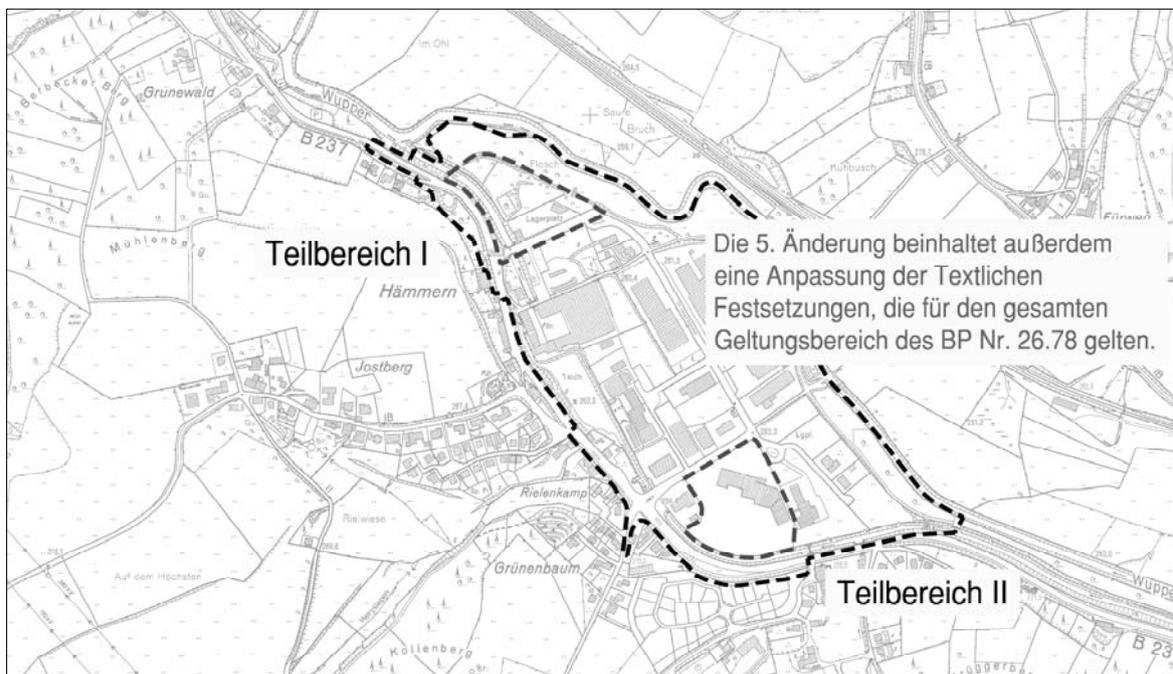
Im Teilbereich II sind Stellplatzanlagen lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. So kann ein ungeordnetes Entstehen von Stellplätzen im Plangebiet verhindert werden. Aufgrund der Größe der überbaubaren Fläche ist hier eine Sicherung einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzflächen möglich und weitere Flächen nicht erforderlich.

### Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Das Grundstück des Teilbereiches II ist gemäß dem Flächennutzungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ausgewiesen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Bodengutachten wurden nicht durchgeführt.

Die sonstigen Darstellungen und Festsetzungen im Teilbereich II (u.a. Grundstücksflächenzahl, Vollgeschosse, baurechtliche Festsetzungen zur Dachform) werden entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan inklusive der 4. Änderung übernommen.

### **Übersicht der Änderungsbereiche**



## **5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

Mit den vorne beschriebenen Änderungen des gesamten Bebauungsplanes (Einzelhandel und betriebszugehörige Wohnungen) sind folgende positive Auswirkungen verbunden:

- Sicherung des Gewerbeareals für Gewerbebetriebe und gleichzeitig Stärkung der Innenstadt.
- Vermeidung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe.

Negative Auswirkungen auf die Planungsbelange nach § 1 (6) BauGB sind nicht zu erwarten. Die nachfolgenden Kapitel beziehen sich daher überwiegend auf die Auswirkungen der Teilbereich I und II.

### **5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild**

Die Änderungen des Bebauungsplanes innerhalb der Teilbereiche I und II dienen vor allem der Sicherung der bestehenden Betriebe und der Schaffung von mit der umgebenden bestehenden Nutzung verträglichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Auch die Ergänzung der Textlichen Festsetzungen für den Gesamtbereich führen zu einer Stärkung der bestehenden Nutzungen und Betriebe und Vermeidung von Konfliktsituationen Wohnen und Gewerbe.

Damit ergeben sich gegenüber der Ursprungsbebauungsplanung bzw. der 4. Änderung keine Änderungen hinsichtlich des städtebaulichen Umfeldes und der angrenzenden Nutzungen.

### **5.2 Verkehr**

Durch die Lage des Plangebietes an der B 237 ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sind aufgrund der Sicherung der Bestandssituation und der nur geringen Erweiterungsflächen nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind mit der hier beschriebenen Bauleitplanung nicht verbunden.

Durch die getroffenen Festsetzungen eines Zufahrtsverbotes werden Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses vermieden. Die vorhandene Brücke ist zudem nicht für den zusätzlichen PKW- und LKW- Verkehr ausgelegt.

### **5.3 Versorgung und Entsorgung**

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

Die bestehenden Gewerbebetriebe werden bereits heute im Mischsystem entwässert.

Im Südosten des Teilbereiches I befindet sich eine Gasdruckregelstation. Diese wird entsprechend gesichert.

### **5.4 Immissionen / Emissionen**

#### **5.4.1 Gewerbelärm**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Im vorliegenden Fall wird daher untersucht, ob einerseits durch die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung außerhalb als auch innerhalb des Bebauungsgebietes entstehen. Zum anderen ist zu prüfen, ob von außen mit Einwirkungen von unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu rechnen ist.

Zur Untersuchung der möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch das Vorhaben wurde ein Schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> von der Firma Accon, Köln erarbeitet.

In dieser Detailbetrachtung des Themas Lärm hat sich jedoch gezeigt, dass - um die bestehenden Betriebe als wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Region zu erhalten - die Festsetzung möglicher Emissionskontingente nach DIN 45691 sehr stark an der Bestandsnutzung orientiert sein müsste. Eine Neuordnung des Gebietes über konkrete Emissionskontingente erscheint daher nicht mehr erforderlich. Durch eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Themas Lärm kann nur wenig Entwicklungspotential für die bestehenden Betriebe geschaffen werden.

Die lärmschutzrechtlichen Vorgaben durch die bestehenden Nutzungen werden auch im Baugenehmigungsverfahren geprüft, so dass die Planungserfordernis einer Regelung zum Thema Lärm über konkrete Emissionskontingente nicht mehr gegeben ist.

Aufgrund der durch die 5. Änderung aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten in den räumlich begrenzten Teilbereichen I und II erfolgt hier jedoch eine entsprechende Kontingentierung durch Festsetzung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 gem. den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung.<sup>2</sup> Eine verträgliche Entwicklung ist somit gegeben. Weitere Aussagen zum Thema Lärm sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

#### **5.4.2 Geruch / Erschütterungen / Staub**

Auch Geruchsbelästigungen, Staub, Erschütterungen etc. können sich störend auf die umgebenden Nutzungen auswirken. Für das gesamte Gewerbegebiet erfolgte bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes eine Gliederung nach Abstandsklassen. Eine Anpassung der Abstandsklassen gem. der Abstandsliste 2007 ist in diesem Fall nicht zielführend, da es sich überwiegend um bereits bebaute Grundstücke handelt mit nur wenig Entwicklungspotential und eine mögliche Neuordnung der Abstandsklassen an dem Bestand zu orientieren ist.

Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes befindet sich nur ein Gewerbebetrieb, welcher auch Gerüche emittiert. Dieser liegt jedoch am östlichen Gewerbegebietsrand und hat so aufgrund der Lage und der überwiegend vorherrschenden Windrichtung keine Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Wohngebiete.

Weiter befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes ein Fliesen- und Natursteingroßhandel, der eine Staubentwicklung verursachen kann. Auch hier können jedoch Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen aufgrund der Lage und der vorherrschenden Windrichtung ausgeschlossen werden.

Die Ausweisung als Gewerbegebiet verhindert die Zulassung von Betriebe, die Erschütterungen verursachen können.

Aufgrund der Lage der Teilbereiche I und II und der erfolgten Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt für diese Bereiche kein Ausschluss gemäß Abstandserlass.

### **5.5 Boden/ Altlasten**

Das Grundstück des Teilbereiches II ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ausgewiesen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Bodengutachten wurden nicht durchgeführt.

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zur 5. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Hämmern, Bericht Nr.: ACB 0713 - 406277 - 871, Accon Köln GmbH

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zur 5. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Hämmern, Bericht Nr.: ACB 0713 - 406277 - 871, Accon Köln GmbH

## 5.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Hinweise auf konkrete Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Aufgrund der umfangreichen Erdingriffe im Rahmen der intensiven industriellen Nutzung des Gebietes sind jedoch voraussichtlich die oberen Bodenschichten weitgehend zerstört.

In einem geologischen Aufschluss an der B 237 wurde eine bedeutende Fossilagerstätte entdeckt. Als Bodendenkmäler gelten auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, ferner Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit (§ 2, Abs. 5 DSchG NW). Diese befinden sich jedoch außerhalb der jetzigen Teiländerungsbereiche.

## 5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Die Teilbereiche I und II sowie das gesamte Gewerbegebiet sind bereits durch die bestehenden Gebäude und die umliegende Bebauung geprägt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.78 schafft innerhalb der Teilbereiche die Voraussetzung zur Erweiterung bestehender Betriebe. Dies bedeutet eine Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit eine nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Entwicklung. Bereits überwiegend versiegelte und anthropogen überformte Bereiche werden weiter genutzt und entwickelt.

Durch die Ergänzung der Textlichen Festsetzung werden schon vorhandene Nutzungen/Infrastrukturen auch in Zukunft u.a. wirtschaftlich gestärkt bzw. erhalten.

Zudem begünstigt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.78 eine künftige verkehrs- aber auch ressourcenschonende Siedlungsstruktur.

## 5.8 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

### 5.8.1 Teilbereich I:

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der angedachten Planung werden heutige Freiflächen erstmals versiegelt. Es handelt sich hierbei jedoch um Flächen, welche bereits als Stell- und Lagerfläche genutzt werden und deren bauliche Entwicklung gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt. Durch die Rücknahme der geplanten Verkehrsstrasse der B 483n werden die Auswirkungen zudem nun deutlich minimiert.

#### **Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

##### Tiere und Pflanzen

Die Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des Teilbereiches I führt zu einer weiteren Nutzungsintensivierung durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Hämmern. Dabei führt diese Änderung insbesondere zu einem Verlust von im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen, welche aber bereits teilweise als Lager- und Stellflächen genutzt werden. Zudem sind im Ursprungsbebauungsplan noch Bereiche als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Planungen sind jedoch heute nicht mehr relevant, so dass hier eine bestandsorientierte Anpassung erfolgt. Durch die Rücknahme der geplanten Verkehrsstrasse der B 483n werden die Auswirkungen nun deutlich minimiert, da der Bau der Verkehrsstrasse mit den daraus resultierenden Beeinträchtigungen von Flora und Fauna nicht realisiert wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes, insbesondere gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Hierzu wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung von dem Büro für Ökologie und Landschaftsplanung H. Fehr erstellt. Die Fläche, welche künftig intensiver genutzt werden soll, ist überwiegend mit Schottermaterial befestigt und dient als Park-, Rangier- oder Lagerfläche. Abgesehen von einzelnen Moosen,

Gräsern und Kräutern ist hier keine Vegetation vorhanden. Auch für Fledermäuse ist der Teilbereich I nur in begrenztem Maße als Nahrungsrevier interessant. Aufgrund fehlender Habitats ist ein Potential als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nicht vorhanden. Ein Vorkommen der Haselmaus und Amphibien kann aufgrund der Habitatansprüche ausgeschlossen werden.

Für die Vogelwelt ist ebenfalls kaum Potential vorhanden. Durch die regelmäßige gewerbliche Nutzung auch der kleinen, unversiegelten Bereiche bieten diese nur selten und höchstens einzelnen ungefährdeten, störungsunempfindlichen und häufigen Vogelarten ein Potential als Nahrungsfläche. Daher sind negative Auswirkungen auf lokale Populationen ausgeschlossen.

Weitere Standortspezialisten, für die der Teilbereich I Potential bietet, sind nicht zu erwarten.

Ein Verletzungs- oder Tötungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist auszuschließen, da der Teilbereich I kein Potential als Fortpflanzungs- oder Aufzuchtstätte bietet. Da keine Gehölze vorhanden sind, die von Vögeln als Brutplatz genutzt werden, können auch Tötungstatbestände durch Beseitigung von Gehölzen während der Brutzeit ausgeschlossen werden. Ist jedoch im Zuge der weiteren Planungen ein Gebäudeabbruch erforderlich, sind weitergehende Untersuchungen insbesondere hinsichtlich des Fledermausvorkommens durchzuführen.

Populationsrelevante Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auf den Teilbereich I oder das weitere Umfeld können aufgrund der Vorbelastung durch die intensive gewerbliche Nutzung ebenfalls ausgeschlossen werden. Die geplante Nachverdichtung führt nicht zu erheblichen Störungen mit Populationsrelevanz.

Eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist ebenfalls auszuschließen, da essenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten oder anderer Tiergruppen im Teilbereich I nicht festgestellt werden konnten.

Die westlich angrenzenden bestehenden Gehölzbestände bleiben erhalten und dienen so auch der Eingrünung des Gewerbegebietes.

Aufgrund der starken Vorbelastung durch die bereits vorhandene Bebauung und die hohe Versiegelung sind die Auswirkungen dieser Nutzungsintensivierung hinnehmbar.

#### Boden und Wasserhaushalt

Die Böden im Teilbereich I sind durch die menschliche Nutzung und Bebauung mehrfach überformt und nicht mehr unbeeinträchtigt. Der Versiegelungsgrad entspricht der bereits rechtswirksamen Bebauungsplanfassung. Lediglich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist die überbaubare Fläche erweitert worden. Dieser Teil wird aber bereits heute als Lager- und Abstellfläche genutzt.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden, die aufgrund der Geringfügigkeit keine gravierenden negativen Auswirkungen haben werden.

#### Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild im Teilbereich I ist bereits heute durch die vorhandene Bebauung geprägt. Positiv wirken sich jedoch die Gehölzbestände entlang der B 237 aus, die die Bebauung abschirmen und insgesamt eine Eingrünung bilden.

Da gewerblich genutzte Gebiete oftmals durch großvolumige Gebäudestrukturen ohne stadtgestalterische Qualitäten geprägt sind, ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht ausgeschlossen. Aufgrund der gewachsenen Strukturen im Gewerbegebiet durch die angrenzenden Betriebe und den bestehenden Grünstrukturen sowie der Übernahme der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß der rechtswirksamen Bebauungsplanfassung sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch verträglich.

## Sonstige Auswirkungen

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

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

## Schutzgebiete

### Überschwemmungsgebiet

Nördlich und östlich sowie im Bereich des Seitenarmes der Wupper grenzt außerhalb der überbaubaren Flächen das Überschwemmungsgebiet an.

### Naturschutzgebiet

Östlich gelegen befindet sich außerhalb des Naturschutzgebietes „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“ (Verordnung vom 19.05.2005). Durch das Planungsziel - Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebes – sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes zu erwarten. Durch die Rücknahme der ursprünglich geplanten und im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Verkehrsstrasse der B 483n minimieren sich die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter deutlich.

### Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete

Südöstlich gelegen befindet sich außerhalb des Plangebietes das FFH-Gebiet „Wupper und Wipper bei Wipperfürth – DE-4810-301“. Aufgrund des Abstandes und der Planungsziele – Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebes – sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine Aspekte erkenntlich, die erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes möglich erscheinen lassen. Die Bebauungsplanung steht den Schutzziele nicht entgegen. Es ist davon auszugehen, dass Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse durch die geplanten Maßnahmen nicht tangiert werden. Auch hier minimiert die Rücknahme der ursprünglich geplanten und im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Verkehrsstrasse der B 483n die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter deutlich.

## **5.8.2 Teilbereich II:**

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der hier beschriebenen Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Es handelt sich hierbei um eine bereits genutzte Fläche, deren bauliche Entwicklung gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, da eine Inanspruchnahme und Versiegelung auch nach dem Ursprungsbebauungsplan möglich war. Die Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche gestattete auch hier ein Mindestmaß an Versiegelung und Überbauung, z.B. durch Stellplätze, Zufahrten, Plätze und Wege.

## **Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

### Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Teilbereiches II wird ebenfalls die überbaubare Fläche erweitert. Der Teilbereich ist jedoch fast vollständig versiegelt und dient derzeit als Aufstell- und Lagerfläche und besitzt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur eine sehr geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Artenschutzes besonders zu beachten. Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Bewertung der geplanten Änderung aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde von dem Büro

für Ökologie und Landschaftsplanung H. Fehr erstellt. Der Teilbereich II, welcher durch den Bau einer Lagerhalle künftig intensiver genutzt werden soll, ist bereits überwiegend mit Schottermaterial befestigt. In dem als Park-, Rangier- oder Lagerfläche genutzten Bereich ist außer einzelnen Moosen, Gräsern und Kräutern keine Vegetation vorhanden. Ebenso ist der Teilbereich II auch für Fledermäuse nur in begrenztem Maße als Nahrungsrevier interessant. Ein Potential als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist aufgrund fehlender Habitate nicht vorhanden. Ein Vorkommen der Haselmaus und Amphibien kann aufgrund der Habitatansprüche ausgeschlossen werden.

Wenig Potential ist auch für die Vogelwelt vorhanden. Durch die regelmäßige gewerbliche Nutzung auch der kleinen, unversiegelten Bereiche bieten diese nur selten und höchstens einzelnen ungefährdeten, störungsunempfindlichen und häufigen Vogelarten ein Potential als Nahrungsfläche. Daher sind negative Auswirkungen auf lokale Populationen ausgeschlossen.

Im Teilbereich II sind weitere Standortspezialisten nicht zu erwarten.

Ein Verletzungs- oder Tötungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist auszuschließen. Der Teilbereich II bietet kein Potential als Fortpflanzungs- oder Aufzuchtstätte und aufgrund fehlender Gehölze, die von Vögeln als Brutplatz genutzt werden, können auch Tötungstatbestände durch Beseitigung von Gehölzen während der Brutzeit ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen insbesondere hinsichtlich des Fledermausvorkommens sind nur durchzuführen, falls im Zuge der weiteren Planungen ein Gebäudeabbruch erforderlich wird.

Aufgrund der Vorbelastung durch die intensive gewerbliche Nutzung sind populationsrelevante Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auf den Teilbereich II oder das weitere Umfeld ebenfalls auszuschließen. Die geplante Nachverdichtung führt nicht zu erheblichen Störungen mit Populationsrelevanz.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls auszuschließen, da diese im Teilbereich II nicht festgestellt werden konnten.

#### Boden und Wasserhaushalt

Im Teilbereich II ist der Boden überwiegend versiegelt und dadurch bereits anthropogen mehrfach überformt.

Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche werden keine weiteren Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung vorbereitet, da diese Bereiche bereits versiegelt sind.

#### Landschafts- und Ortsbild

Auch im Teilbereich II ist das Landschafts- und Ortsbild bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Aufgrund der großvolumigen Gebäudestrukturen ohne stadtgestalterische Qualitäten ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht ausgeschlossen. Durch die gewachsenen Strukturen im Gewerbegebiet und der Übernahme der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß der rechtswirksamen Bebauungsplanfassung sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch als verträglich einzustufen.

#### Sonstige Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung in diesem Teilbereich II sind keine Umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

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

#### Schutzgebiete

##### Überschwemmungsgebiet

Südlich und östlich sowie im Bereich des Seitenarmes der Wupper grenzt außerhalb des Geltungsbereiches das Überschwemmungsgebiet an.

## Naturschutzgebiet

Östlich gelegen befindet sich außerhalb das Naturschutzgebiet „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“ (Verordnung vom 19.05.2005). Durch das Planungsziel - Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebes – sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes zu erwarten. Dieser Auenbereich der Wupper ist auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

## Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete

Östlich gelegen befindet sich außerhalb das FFH-Gebiet „Wupper und Wipper bei Wipperfürth – DE-4810-301“. Aufgrund des Abstandes und der Planungsziele – Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebes – sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine Aspekte erkenntlich, die erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes möglich erscheinen lassen. Das Vorhaben steht den Schutzziele nicht entgegen. Es ist davon auszugehen, dass Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse durch die geplanten Maßnahmen nicht tangiert werden.

## 5.9 Wirtschaft

Die vorliegende Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verträglichen Entwicklung der Betriebe auch in Zukunft und sichert somit langfristig Arbeitsplätze am Standort.

## 6. UMWELTBERICHT

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Zudem wurde eine Vorprüfung zum Thema Artenschutz erstellt und die Ergebnisse berücksichtigt.

## 7. FLÄCHENBILANZ

<b>Teilbereich I</b>	<b>ca.</b>	<b>17.150 qm</b>
Gewerbegebiet	ca.	12.400 qm
Verkehrsfläche	ca.	2.300 qm
Grünfläche	ca.	1.400 qm
Wasserfläche	ca.	1.000 qm
Versorgungsfläche	ca.	50 qm
<hr/>		
<b>Teilbereich II</b>	<b>ca.</b>	<b>18.650 qm</b>
Gewerbegebiet	ca.	18.650 qm

Wipperfürth und Aachen, den 29.08.2013

## 8. ANLAGEN / ABWÄGUNGSMATERIALIEN

- Artenschutzprüfung Stufe I zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.78 „Gewerbegebiet Hämmern“, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Stand: 01.02.2012
- Schalltechnische Untersuchung zur 5. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Hämmern, Accon Köln GmbH