



WOLFGANG WILLERS

Architekten + Ingenieure  
Nöckerstraße 37 F  
44789 Bochum  
Tel.: (02 34) 9 37 67-0  
Fax: (02 34) 9 37 67-99  
[info@architekt-willers.de](mailto:info@architekt-willers.de)

Hansestadt Wipperfürth  
Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn  
Begründung gemäß § 9 BauBG

Auftraggeber: West WOHNBAU GmbH  
Projekt: Bebauungsplans Nr. 107  
Gegenstand: Begründung zur Offenlage  
Datum: 30. September 2016  
Entwurfsverfasser: Willers Architekten & Ingenieure

Stand der Bearbeitung: 14.11.2016

## Inhaltsverzeichnis

|             |                                                               |           |
|-------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>                             | <b>3</b>  |
| <b>2.0</b>  | <b>Planungsanlass und Ziele</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>3.0</b>  | <b>Beschreibung des Plangebietes /Städtebaulicher Bestand</b> | <b>4</b>  |
| <b>4.0</b>  | <b>Vorhandenes Planungsrecht</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>5.0</b>  | <b>Verfahrensart</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>6.0</b>  | <b>Inhalte der Planung</b>                                    | <b>6</b>  |
| 6.1         | Art der baulichen Nutzung                                     | 6         |
| 6.2         | Maß der baulichen Nutzung                                     | 6         |
| 6.3         | Bauweise, Geschossigkeit, Anordnung der überbaubaren Flächen  | 6         |
| <b>7.0</b>  | <b>Natur, Landschaft und Grünflächen</b>                      | <b>7</b>  |
| <b>8.0</b>  | <b>Immissionsschutz</b>                                       | <b>8</b>  |
| 8.1         | Schallschutzmaßnahmen                                         | 10        |
| 8.2         | Zusammenfassung                                               | 11        |
| <b>9.0</b>  | <b>Altlasten / Kampfmittel</b>                                | <b>11</b> |
| <b>10.0</b> | <b>Denkmalschutz</b>                                          | <b>11</b> |
| <b>11.0</b> | <b>Ver- und Entsorgung / Erschließung</b>                     | <b>11</b> |
| <b>12.0</b> | <b>Städtebauliche Daten</b>                                   | <b>13</b> |
| <b>13.0</b> | <b>Kosten</b>                                                 | <b>13</b> |

## 1.0 Räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich in der Gemarkung Wipperfürth, Flur 77, wird umfasst von der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 144, der südwestlichen Grenze des Flurstücks 131, der süd- und nordwestlichen Grenze des Flurstücks 421, der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 131, der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 132, der nördlichen Grenze des Flurstücks 733, der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 142, der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 732 sowie der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 144.

## 2.0 Planungsanlass und Ziele

In der Ausschuss-Sitzung für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth am 02. März 2016 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 Nackenborn eingeleitet. Durch den Erwerb des Hauses Ringstr. 60 mit den Flurstücken 131, 132 und 421 ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 15.09.2016 der Geltungsbereich in Richtung Ringstraße erweitert worden.

Konkreter Anlass zur Einleitung des Verfahrens war ein Antrag eines Vorhabenträgers, der ein erstes städtebauliches Konzept vorgelegt hat und sich zur Übernahme der mit der Planung verbundenen Kosten bereit erklärt hat.

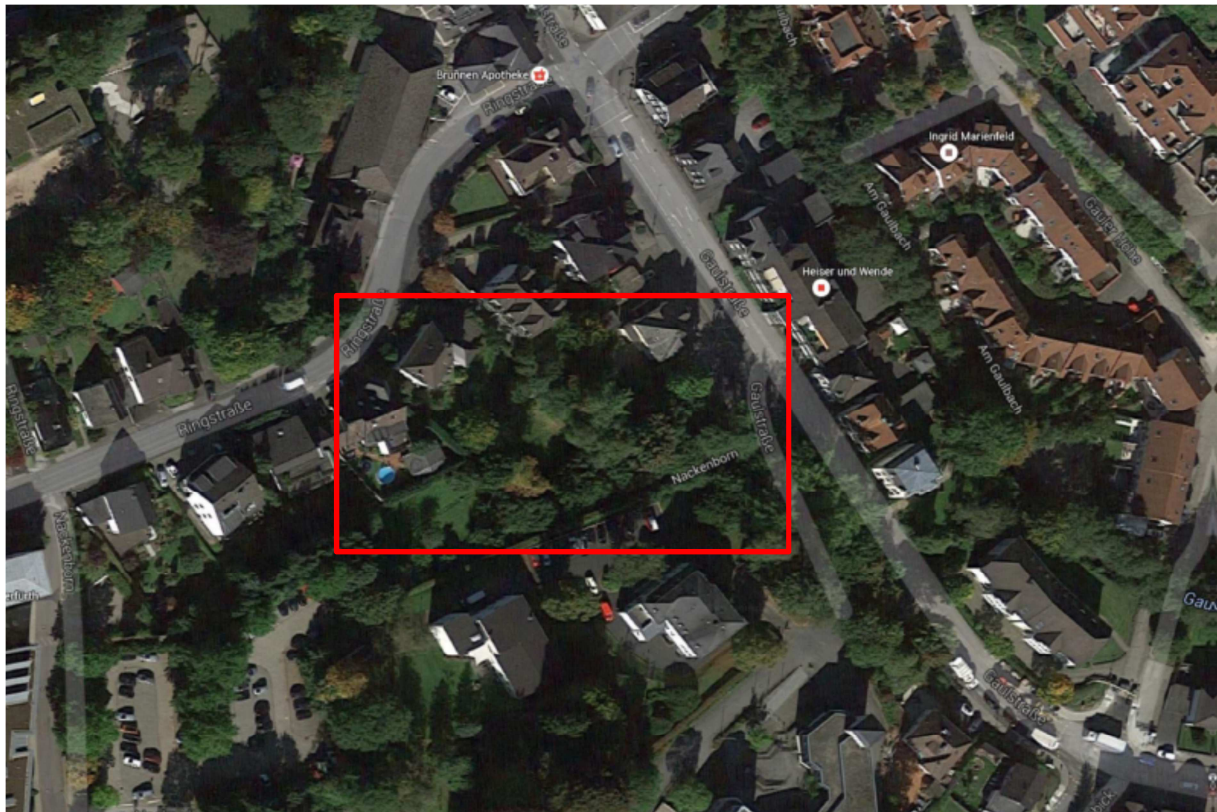
Seit einiger Zeit ist die Verwaltung auf der Suche nach einem geeigneten Standort für ein Ärztehaus, ein entsprechender Bedarf besteht. Es wurden mehrere Grundstücke unter städtebaulichen Gesichtspunkten und Kriterien im Stadtgebiet untersucht, die für eine Ansiedlung in Frage kommen.

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an die Stadtmitte von Wipperfürth.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Ärztehauses mit Gewerbeanteil, Wohnnutzung im Obergeschoss und den notwendigen Stellplätzen.

Das Grundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entspricht den Standortvoraussetzungen im besonderen Maße und soll entsprechend entwickelt werden. Durch die räumliche Anordnung an der Schnittstelle von Innenstadt und angrenzender Wohnbebauung wird einerseits die zentralörtliche Funktion der Stadtmitte gestärkt, andererseits der wohnungsnahen Versorgung mit ärztlicher Infrastruktur Rechnung getragen.

### 3.0 Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand



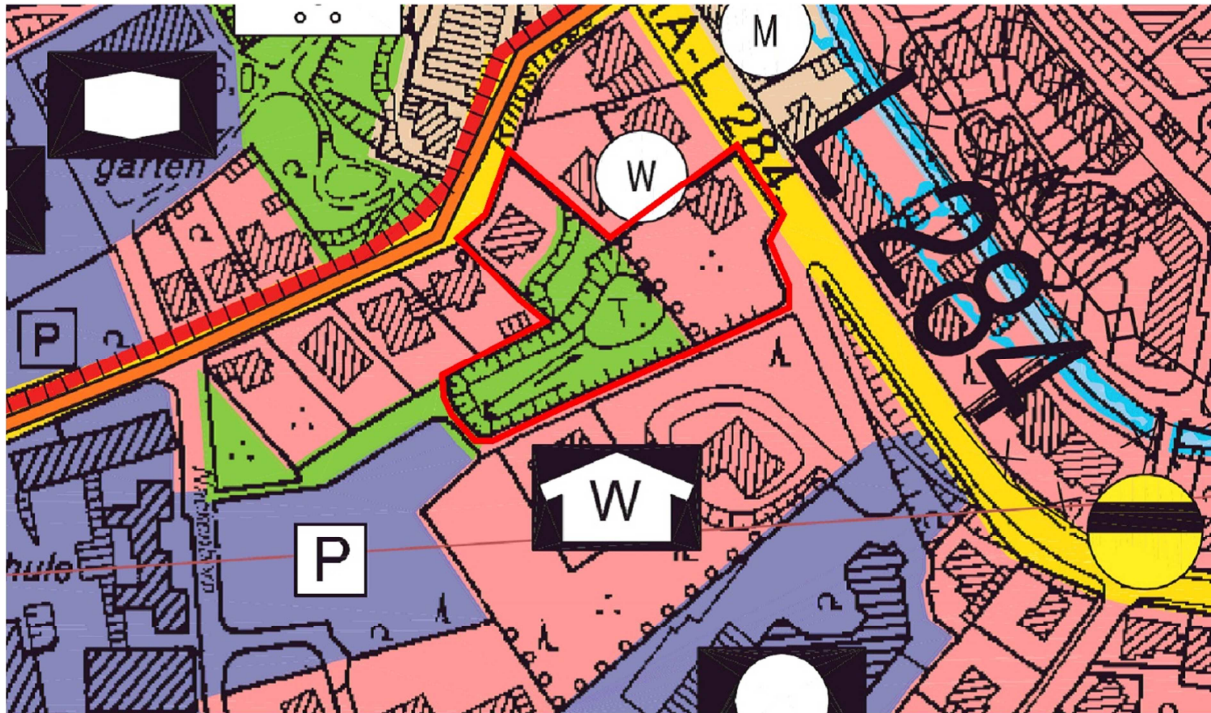
Das Grundstück Gaulstraße/Nackenborn liegt ca. 300 Meter von der Stadtmitte Wipperfürth entfernt und wird durch die Gaulstraße erschlossen. Das Plangebiet grenzt östlich an der Gaulstraße auf Höhe des vorhandenen Ärztehauses (Gaulstraße 17/19). Plangeietsgrenzen und Einbindungen in das Umfeld sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich durch eine Arztpraxis mit entsprechenden Stellplätzen genutzt. Westlich wurde das Plangebiet als hausnahes Gartenland für das Gebäude Ringstraße 60 genutzt

### 4.0 Planerische Vorgaben/Vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalplan Köln ist der Betrachtungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Wipperfürth stellt für den westlichen Bereich eine Grünfläche und für den östlichen Bereich Wohnflächen dar.



Das vorgesehene Konzept entspricht nicht vollständig den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan. Im westlichen, zur vorhandenen Bebauung an der Gaulstraße rückwärtigen Bereich wird – der Nutzung als Hausgarten und einer Grünverbindung folgend – eine Grünfläche dargestellt. Die Wegeverbindung soll auch zukünftig nicht aufgeben werden. Das Ziel einer Grünfläche, die auch ohne weiterführende Verbindung bliebe, wird jedoch nicht weiter verfolgt. Der vorhandene offene Charakter des Innenbereiches, der bereits heute durch Privatflächen geprägt wird, soll auch zukünftig als von der Bebauung freizuhaltende Fläche beibehalten werden. Möglich ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze, die zu durchgrünen sind.

Der Bereich ist aktuell planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 5.0 Verfahrensart

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Dies sieht der Gesetzgeber für Bebauungspläne vor, die der Innenentwicklung dienen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die festgesetzte Grundfläche entweder kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist oder weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, sofern nach einer Vorabschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da der Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn im Innenbereich liegt und die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Der FNP, der einen Teil des Planbereichs derzeit als Grünfläche darstellt, kann im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Ziffer 2 BauGB angepasst werden. Dieser Planbereich wird zukünftig gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

## **6.0 Inhalte der Planung**

Auf dem Grundstück an der Gaulstraße soll ein Ärztehaus entstehen. Angedacht sind 6 Arztpraxen sowie ein Gewerbeanteil z. B. mit einer Apotheke, einem Hörakustiker sowie im Dachgeschoss 3 Wohneinheiten. Hierzu wird der Neubau eines 3-geschossigen Gebäudes zuzüglich Staffelgeschoss senkrecht zur Gaulstraße geplant. Die Hansestadt Wipperfürth schafft so die baurechtlichen Voraussetzungen, die wohnortnahe Infrastruktur mit Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge zu stärken. In diesem Bereich, der durch angrenzende Wohnbebauung, aber auch durch öffentliche Gebäude und Nutzungen geprägt ist, soll das relativ tiefe Grundstück auch im hinteren Bereich baulich genutzt werden, um eine ausreichende Zahl von Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Arztpraxen zur Verfügung zu stellen. Die Attraktivität eines Ärztehauses wird wesentlich von der Vielfalt der angebotenen Fachdisziplinen geprägt.

Die verkehrliche Erschließung soll über eine Zufahrt von der Gaulstraße im Bereich der Zufahrt zum Amtsgericht erfolgen.

Gegenstand dieses Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Fläche für ein Ärztehaus mit Gewerbeanteil und Wohnnutzung im Obergeschoss. Ferner soll nördlich dieses Ärztehauses, an der Ringstraße gelegen, ein weiteres Wohngebäude entstehen

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Planziel ist die Ausweisung einer Fläche für ein Ärztehaus mit Gewerbe, Wohnnutzung im Obergeschoss und den erforderlichen Parkflächen. Festgesetzt werden soll im südlichen Plangebiet, westlich von der Gaulstraße, ein Mischgebiet mit den zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen, um den innerörtlichen Charakter des Baugebietes und seiner Umgebung zu erhalten. Auch die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aus dem gleichen Grund nicht zulässig.

Der Änderung von Wohngebiet zu einem Mischgebiet steht nichts entgegen. In dem Plangebiet befindet sich bereits jetzt ein HNO-Arzt und der östlich verlaufende Straßenzug kommt schon jetzt einem Mischgebiet gleich. Hier befinden sich Ärzte, eine Apotheke und weitere Ladenlokale.

Im nördlichen Planbereich, südlich der Ringstraße, wird in Anlehnung an die direkt angrenzende Nachbarbebauung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauGB sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, um den Charakter des Umfeldes zu entsprechen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach § 16 BauNVO wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III. Das Treppenhaus wird bei der Berechnung der Geschossigkeit nicht berücksichtigt.

### **6.3 Bauweise, Geschossigkeit, Anordnung der überbaubaren Flächen**

Im Bebauungsplan wird entsprechend den umliegenden Bebauungsstrukturen eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird entsprechend der Umgebung im Planbereich auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Hinzu kommt ein Staffelgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf.

Die Reduzierung bzw. Überbauung von Freiflächen - gerade auch im innerörtlichen Bereich - stellt aus bodenfachlicher Sicht stets eine negative Beeinträchtigung von Böden dar. Daher soll der Versiegelungsgrad so niedrig wie möglich gehalten werden. Dies kann z.B. durch einen Ausbau von Wegen und Parkplätzen nach den Mindestmaßen geschehen oder durch die Wahl geeigneter Materialien (versicherungsoffenes Pflaster).

Jedoch soll der erforderliche Parkraum für alle Bewohner, Beschäftigten und Kunden/Patienten in entsprechender Anzahl und Qualität (Größe, Erreichbarkeit, Behindertenparkplätze) auf dem Grundstück nachgewiesen werden, um in der zentralen Lage von Wipperfürth den vorhandenen Parkdruck nicht noch zusätzlich zu verstärken.

Das geplante Gebäude soll so weit wie möglich im Süden errichtet werden, um eine ausreichende Anfahrt für PKW, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen auf der Nordseite des geplanten Baukörpers zu gewährleisten. Die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen werden eingehalten, da der Baukörper in südlicher Richtung an der öffentlichen Verkehrsfläche grenzt und die anzurechnende Höhe mit dem Faktor 0,4 berechnet wird. Eine bodenordnende Maßnahme (Umlegung, Grenzregelung) ist nicht notwendig.

## **7.0 Natur, Landschaft und Grünflächen**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 107 wird unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Vorhaben potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wird das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt (Potentialanalyse). Die Betrachtung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wäre in diesem Falle als „worst case“-Szenario durchzuführen, d.h. dass bei einer nicht ausreichenden Prognosesicherheit eines Ausschlusses von dem Vorkommen der Art ausgegangen werden muss. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Landschaftsplan
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS).

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Bei der Potentialanalyse konnte festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung und/oder teilweise auch wegen der Seltenheit der Arten das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten ausgeschlossen werden kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Planbereich als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Arten dient. Dementsprechend sind auch keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die vermutlich im Gebiet brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September). Auf die Einhaltung der Verbotsfristen für die Beseitigung und Schnitt von Gehölzen wird im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

Auf der nördlichen Teilfläche befindet sich ein Gerinne mit anschließender künstlicher Teichanlage im Hauptschluss und weiterführender Verrohrung, vermutlich bis zum Gaulbach. Die künstlich angelegte Teichanlage soll aufgegeben werden. Das FlussGeoinformationssystem (FluGSS) des Wupperverbandes kartiert das vorhandene Gerinne nicht als Gewässer (Zugriff Internet am 21.06.2016). Die zukünftige Bebauung erfordert dabei eine geschlossene Verrohrung, wie sie auch im Zu- und Ablauf der aufzugebenden Teichanlage bereits vorhanden ist.

Im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens kann geprüft werden, ob die technischen und rechtlichen Voraussetzungen gem. § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz NRW für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswasser vorliegen und ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über diese Vorflut dem Gaulbach zugeführt werden kann. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG NW zu errichten und zu betreiben.

## 8.0 Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz wurde ein Gutachten durch das Ingenieurbüro Graner + Partner aus Bergisch Gladbach angefertigt. Der Bereich südlich liegt gemäß Bebauungsplan Nr. 33.78 innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Jenseits der Gaulstraße ist nach Bebauungsplan Nr. 44 ein Misch-/Kerngebiet ausgewiesen. Für den Bereich nördlich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, hier kann aufgrund der örtlichen Situation von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen werden. Gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm sind für diese Gebietseinstufung die nachfolgend aufgeführten Immissionsrichtwerte zu berücksichtigen:

| Gebietseinstufung                   | Immissions Richtwert in dB(A) |                           |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
|                                     | Tag<br>(6:00-22:00 Uhr)       | Nacht<br>(22:00-6:00 Uhr) |
| In Mischgebieten (MI)               | 66                            | 45                        |
| In allgemeinen Wohngebieten<br>(WA) | 55                            | 40                        |

Einzelne kurze Geräuschspitzen dürfen diese IRW um nicht mehr als  
tags 30 dB(A)  
nachts 20 dB(A)  
überschreiten.

Auf dem Grundstück an der Gaulstraße soll ein Ärztehaus mit geplanten 6 Arztpraxen sowie einem Gewerbeanteil z. B. mit einer Apotheke, einem Hörakustiker sowie im Dachgeschoss 3 Wohneinheiten errichtet werden. Hierzu wird der Neubau eines 3-geschossigen Gebäudes zuzüglich Staffelgeschoss senkrecht zur Gaulstraße geplant. Im Untergeschoss wird eine Tiefgarage mit 16 Pkw-Stellplätzen geplant, welche über die südwestliche Gebäudeseite

erschlossen wird. Hier befindet sich die Tiefgaragenrampe mit einer Steigung von ca. 15 %. Im Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss werden die Arztpraxen geplant. Im Erdgeschoss werden darüber hinaus die Apotheke sowie die Gewerbeeinheit für den Hörakustiker vorgesehen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt im Bereich der Nordwestfassade.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über den südöstlichen Grundstücksbereich in Anbindung an die Gaulstraße. Hier befindet sich die gemeinsame Zu- und Ausfahrt, welche über eine Schrankenanlage die Nutzung der Stellplätze auf dem Grundstück regelt. Im südwestlichen Grundstücksbereich sind rund 34 Pkw-Stellplätze oberirdisch vorgesehen. Darüber hinaus sind weitere 9 Pkw-Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich sowie 5 Pkw-Stellplätze vor dem Gebäude (östlich) entlang der Gaulstraße geplant.

Die Öffnungszeiten der Arztpraxen sowie Gewerbeeinheiten werden im vorliegenden Fall werktags von 08.00 – 20.00 Uhr berücksichtigt. Insofern ist bei den schalltechnischen Berechnungen zunächst ausschließlich der Tageszeitraum zu berücksichtigen. Haustechnische Anlagen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht vorgesehen. Mögliche haustechnische Anlagen können aber im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden und mittels Fortschreibung des Gutachtens ist die Einhaltung der o.g. Grenzwerte nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung sind im Wesentlichen die Freiflächenverkehre auf dem Betriebsgrundstück relevant.

Bei den nachfolgenden Berechnungen werden sowohl farbige Schallausbreitungsmodelle als auch Einzelpunktberechnungen an den nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen durchgeführt:

IP1: Gaulstraße 12 (MI)

IP2: Ringstraße 58 (WA)

IP3: Nackenborn 1 (WA)

IP4: Gaulstraße 21 (MI)

Als Grundlage für die Durchführung der Schallausbreitungsberechnungen wurden die zu erwartenden Verkehrsbewegungen auf dem Betriebsgrundstück wie folgt berücksichtigt:

- Anlieferungsverkehr

Vier Mal täglich Anlieferung Apotheke durch Kleintransporter (werktags) und zusätzlich als "worst case" Abschätzung für die insgesamt 6 Arztpraxen jeweils 1 Anlieferung mit Kleintransportern.

- Pkw-Frequentierung

Die zu erwartende Pkw-Frequentierung ist derzeit schwer vorhersehbar. Im Rahmen der Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass je Pkw-Stellplatz eine Pkw-Bewegung pro Stunde stattfindet, wobei dies über die gesamte Öffnungszeit Montag bis Freitag von 08.00 – 20.00 Uhr in Ansatz gebracht wird. An Samstagen sind grundsätzlich geringere

Bewegungshäufigkeiten zu erwarten. Bei insgesamt 64 geplanten Pkw-Stellplätzen entspricht dies einer Gesamtbewegungshäufigkeit von

$$64 \cdot 12 = 768 \text{ Pkw-Bewegungen / Tag.}$$

Die gemäß TA Lärm zu berücksichtigenden Zuschläge für Impulshaltigkeiten sind bereits im Ansatz der Schallemissionen enthalten, Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit wurden im vorliegenden Fall entsprechend der anzunehmenden Betriebszeiten (08.00 – 20.00 Uhr) nicht berücksichtigt. Darüber hinaus sind Einzelpunktberechnungen an den Immissionspunkten IP1 bis IP4 durchgeführt worden, wobei folgende Berechnungsergebnisse zu erwarten sind:

| Immissionspunkt | Beurteilungspegel<br>$L_r$ in dB(A)<br>Tags<br>(6:00-22:00 Uhr) | Zul. Immissionsrichtwert gemäß<br>TA Lärm in dB(A)<br>Tags<br>(6:00-22:00 Uhr) | Differenz $L_r - \text{IWR}$ in dB<br>Tags<br>(6:00-22:00 Uhr) |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| IP1             | 49,2                                                            | 60                                                                             | -10,8                                                          |
| IP2             | 48,9                                                            | 55                                                                             | -6,1                                                           |
| IP3             | 47,7                                                            | 55                                                                             | -7,3                                                           |
| IP4             | 40,7                                                            | 60                                                                             | -19,3                                                          |

Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte um mehr als 6,1 dB unterschritten, also eingehalten werden. Aufgrund der deutlichen Unterschreitung sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist von einer Einhaltung der Anforderungen in summarischer Betrachtung auszugehen. Auch die zulässigen Maximalpegel der TA Lärm werden durch den Betrieb an den untersuchten Immissionspunkten tags deutlich unterschritten, also eingehalten.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des geplanten Objektes sowie der insgesamt untergeordneten Verkehrserzeugung während des Tageszeitraumes ist eine Pegelerhöhung von  $\geq 3$  dB(A) durch den planinduzierten Mehrverkehr bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgeschlossen, so dass Ziffer 7.4 der TA Lärm in vollem Umfang erfüllt wird und keine organisatorischen Maßnahmen zur Verkehrslenkung erforderlich werden

## 8. 1 Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der zuvor ermittelten Beurteilungs- und Maximalpegel ist die Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

1. Zur Reduzierung der Rollgeräusche müssen die Fahrspuren aus einem ebenen Fahrbahnbelag hergestellt werden (z. B. Asphalt).
2. Sollten Entwässerungsrinnen im Bereich der Fahrbahnen geplant werden, so sind hierfür entsprechend geeignete Konstruktionen zu wählen, die keine zusätzlichen Geräuschimmissionen (z. B. Klappern) beim Überfahren verursachen.
3. Im Rahmen der weiteren haustechnischen Planungen sind ggf. erforderliche haustechnische Anlagen so zu dimensionieren, dass durch die zusätzliche

Schallemission dieser Anlagen die Anforderungswerte der TA Lärm in summarischer Betrachtung mit dem weiteren Betrieb des Facharztzentrums eingehalten werden.

## **8.2 Zusammenfassung**

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen untersucht, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des geplanten Ärztehauses an der Gaulstraße entstehen.

Die an den nächstgelegenen Wohnhäusern in der Nachbarschaft ermittelten Beurteilungspegel zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm tags eingehalten werden. Darüber hinaus wurde dokumentiert, dass die zulässigen Maximalpegel tagsüber ebenfalls unterschritten, also eingehalten werden.

Zusammenfassend ergibt sich somit die Schlussfolgerung, dass der Betrieb des geplanten Ärztehauses unter Berücksichtigung der aufgeführten Randbedingungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallschutz erfolgt.

## **9.0 Altlasten / Kampfmittel**

Das Vorkommen von Altlasten oder Kampfmitteln ist nicht bekannt.

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises (Tel. 02261/886731) zu informieren und alle weiteren Maßnahmen und ggf. Untersuchungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen. Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Bauschutthaltiger oder organoleptischer Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vorab dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Die Entsorgungsanlage ist anzugeben oder eine wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) für die Einbaustelle vorzulegen.

## **10.0 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutz und der Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung Wipperfürth-Altstadt. Des Weiteren befinden sich keine Baudenkmäler gem. §2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) in unmittelbarer Nähe. Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist die Hansestadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmalentdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

## **11.0 Ver- und Entsorgung / Erschließung**

Die Versorgung mit Strom, Wasser etc. erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen, die private Verkehrsfläche sowie über die Flächen mit den entsprechenden Leitungsrechten.

Die erforderlichen Löschwassermengen von 800 l/min über zwei Stunden kann im Umkreis von 300 m aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden.

### Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz ausgewählt werden. Unter dem Begriff

Abwasser sind das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte und das bei Trockenwetter damit zusammen

abfließende Wasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahe Gewässer einzuleiten.

#### Niederschlagswasser

Aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten wurde ein Gutachten des Büros mbp Beratende Ingenieure vom 16.06.2016 eingeholt. Der Untergrund wurde mittels Bohrungen untersucht. In allen drei niedergebrachten Bohrungen wurde Untergrundwasser angetroffen. Grundwasserstände konnten aber nur in den Bohrlöchern der Bohrungen KRB 2 und KRB 3 eingemessen werden, da das Bohrloch der Bohrung KRB 1 in einer Teufe von 0,4 m unter Geländeoberkante zufiel. In den Bohrungen KRB 2 und KRB 3 wurde Grundwasserstände von 1,11 m bzw. von 1,17 m unter Geländeoberkante (GOK) eingemessen. Aus gutachterlicher Sicht sind die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf der untersuchten Fläche nicht gegeben. Das nur in geringer Tiefe anstehende Grundwasser macht eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zuzuleiten.

Das Niederschlagswasser wird daher ebenfalls über die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeführt. Die vorhandene Kanalinfrastruktur in der öffentlichen Verkehrsfläche ist mit einem Mischwasserkanal DN500 in der Gaulstraße und einem weiteren Mischwasserkanal DN400 neben dem Grundstück ausreichend bemessen, um das anfallende Schmutzwasser schadlos abzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung sicherzustellen. Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden.

#### Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Mischwasserkanalisation analog zur Regenwasserableitung.

#### Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die öffentliche Verkehrsfläche ausreichend erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Fußweg in Richtung Nackenborn, der außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, sollen kurzfristig neue Versorgungsleitungen verlegt werden. Im Anschluss hieran ist eine Erneuerung der kompletten Oberfläche geplant.

Im Bereich des Bestandsgrundstückes Haus Nr. 12 wird die mögliche Hinterlandbebauung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

## **12. Städtebauliche Daten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 –Nackenborn – umfasst ca. 0,4 ha.

## **13. Kosten**

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Zwischen der Hansestadt Wipperfürth und der Vorhabenträgerin wurde dazu ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen.

Aufgestellt:  
Wipperfürth, 14. November 2016

Satzung der Stadt Wipperfürth vom .....  
für den Bebauungsplan Nr. 107 - Nackenborn -

Aufgrund

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung

vom 14. Juli 1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW 2023) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -;

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2004 (BGBl. I S. 2414)

- in der gegenwärtig geltenden Fassung - i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -;

-

hat der Rat der Stadt Wipperfürth in seiner Sitzung am ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 107 als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 - Nackenborn –

in der Gemarkung Wipperfürth, Flur 77, wird umfasst von der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 144, der südwestlichen Grenze des Flurstücks 131, der süd- und nordwestlichen Grenze des Flurstücks 421, der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 131, der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 132, der nördlichen Grenze des Flurstücks 733, der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 142, der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 732 sowie der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 144.