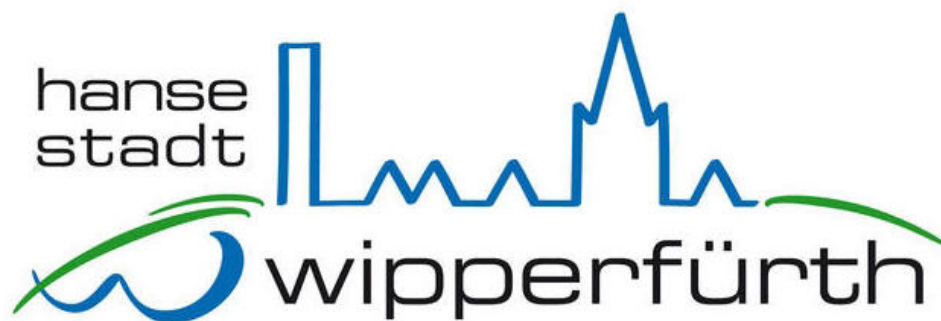




**Begründung
zum Bebauungsplan 105
Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße**

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und Planungsgenese	3
2.0	Städtebauliches Erfordernis	7
3.0	Standortwahl / Planungsalternativen	8
4.0	Grundlagen des Bebauungsplanes	8
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
4.2	Plangrundlage	9
4.3	Rechtsgrundlagen	9
5.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	10
5.1	Der Landesentwicklungsplan	10
5.2	Regionalplan Teilabschnitt Region Köln	10
5.3	Flächennutzungsplan	10
5.4	Bebauungspläne	11
5.5	Wasserwirtschaft / Wasserrecht	11
5.6	Landschaftsplanung (LP Nr. 6), Natur- und Landschaftsschutz	11
5.7	Denkmalschutz	12
6.0	Beschreibung des Plangebietes	12
7.0	Planung	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	19
7.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	19
7.5	Gestaltung der baulichen Anlagen	20
7.6	Verkehrsflächen	21
7.7	Grünflächen	21
7.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser- schutz und die Regelungen des Wasserhaushaltes	21
7.9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	21
7.10	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
7.11	Leitungsrecht	22
7.12	Nachrichtliche Übernahmen	23
8.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
9.0	Nutzung von Erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	23
10.0	Natur und Landschaft	24
11.0	Artenschutz und Umweltschadensgesetz	24
12.0	Lärmvorbelastungen	25
13.0	Altlasten	25
14.0	Städtebauliche Daten	25
14.0	Kosten	26

Begründung zum BP 105

Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße

1.0 Planungsanlass und Planungsgenese

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 09.12.2015 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan 105 Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße sowie die Einleitung des Verfahrens der 7. FNP-Änderung Niedergaul beschlossen.

Beide Planungen sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vollzogen werden.

Mit der Aufstellung des BP 105 wurde im gleichen Termin die Aufhebung des B-Plans 55 "Gewerbegebiet Niedergaul" beschlossen, der vollständig durch den BP 105 ersetzt wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Die Anregungen sind gemäß Abwägung eingearbeitet.

Zum Verständnis dieser Planung und der hierzu angefertigten Gutachten und Untersuchungen bedarf es im Folgenden einer genaueren Erörterung der Planungsgenese, was letztendlich mit der Entwicklung der hier ansässigen Firma Jokey-Plastik verbunden ist.

Die Jokey Group ist ein international agierendes Familienunternehmen der Kunststoff verarbeitenden Industrie. Im Bereich der Entwicklung und Produktion von Kunststoffverpackungen gehört Jokey zu den weltweit führenden Herstellern dieser Branche. Jokey-Plastik bietet ein breites Standardprogramm an Verpackungseimern, Schalen und Dosen für Abfüller von Food und Non-Food für den Weltmarkt an.

Die Einleitung des Verfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 55 erfolgte im Jahr 1989. Das Wachstum von Jokey-Plastik, die den Standort in Wipperfürth-Niedergaul von der Firma Vorwerk übernommen hatte, war so gediehen, dass die Standort- und Zukunftssicherung mit allen schon damals relevanten Belangen einer qualifizierten bauleitplanerischen Sicherung bedurfte. Dieses Wachstum hat bis heute angehalten.

Heute arbeiten für die Jokey-Group 1.800 Mitarbeiter in 14 Werken und 11 Ländern, wobei die Firmenzentrale am Standort Niedergaul ansässig ist. Jokey wurde fünfmal von der Europäischen Kommission als eines der 500 wachstumsstärksten europäischen Unternehmen ausgezeichnet. In den Jahren 2002 und 2009 zählte Jokey zu den Finalisten des Wettbewerbs "Entrepreneur des Jahres". Dieses firmenweite Wachstum zeichnet sich auch am Standort in Niedergaul in Wipperfürth ab.

In dem von Vorwerk übernommenen Standort konnte die Firma bereits vor 1990 die erforderlichen Kapazitäten nur unter starken Einschränkungen produzieren, sodass umfangreiche Erweiterungen zu dieser Zeit erforderlich waren. Im Frühjahr 1991 wurden drei Varianten der Firmenerweiterung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen, eine davon sah Erweiterungen in der Gaulbachaue inklusive Verlegung des Gaulbaches vor. In enger Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde, der Landschaftsbehörde und der Gewerbeaufsicht des Oberbergischen Kreises wurde der weitere Planungsablauf zur Standortsicherung und Betriebserweiterungen festgelegt, wobei hier auf die Ausdehnung des Firmengeländes in dem Bereich der Gaulbachaue mit Verlegung des Gaulbaches verzichtet wurde.

Vorgesehen war eine erhebliche Ausweitung des Firmengeländes nach Osten, um die Produktionsbereiche zu erweitern sowie nach Norden, um hier das Stellplatzangebot parallel zur August-Mittelsten-Scheid-Straße zu erhöhen. Zusätzlich umfasste der BP 55 den Gebäudebestand.



Am Bestands- und Konfliktplan von 1994 ist zu sehen, wie weit die geplante Gewerbebegebietsfläche nach Osten (im Bild oben) greift (in der grünen Fläche unterhalb der gezackten roten Linie). Ferner sind die Erweiterungen für die Rückhalteinlagen parallel zur August-Mittelsten-Scheid-Straße ersichtlich.

Der östlichste Teilbereich des B-Planes, die Gaulbachaue und die südöstlich an die Erweiterung angrenzenden Flächen wurden zum überwiegenden Teil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Bereich Stillinghauser Weg sah der Bebauungsplan unmittelbar angrenzend zu Haus Nr. 2 eine landwirtschaftliche Fläche, gefolgt von einer großen Ausgleichsfläche, die wiederum von einer Waldfläche begrenzt wurde, vor. Auf Basis dieser wesentlichen Grundzüge wurde der Bebauungsplan 1995 rechtskräftig.

Jokey expandierte in dieser Zeit weiterhin stark, sodass schon 1998 die erste Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden musste. Diese Änderung des BP 55 umfasste folgende Punkte:

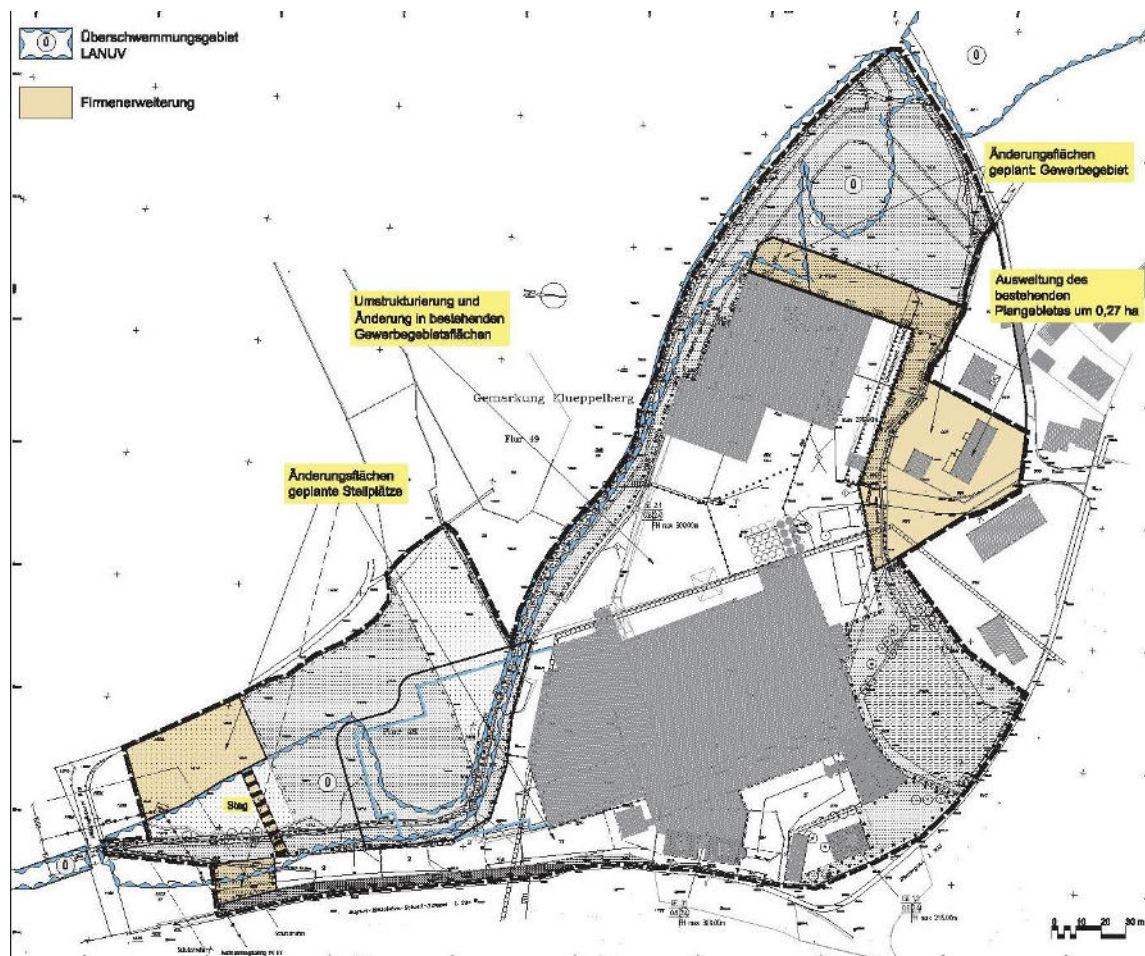
1. Änderungen in der Ausweisung der Baugrenze im Zentralbereich der Gewerbebegebietsflächen.

2. Umwidmung des RRB und RKB an der August-Mittelsten-Scheid-Straße (L 284) in Stellplatzflächen.
3. Änderungen des Leitungsrechtes im Zentralbereich der Gewerbegebietsflächen und Umwidmung des Leitungsrechtes zugunsten der BEW und RWE.
4. Anpassung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im südwestlichen Plangebiet.

In den folgenden Jahren erfolgte eine zunehmende Konsolidierung, begleitet von werksinternen Umstrukturierungen, einzelnen Bauanträgen, bis auch hier die Kapazitätsgrenzen der zur Verfügung stehenden Flächen komplett ausgeschöpft waren. Welcher Druck in dem Standort sich mittlerweile eingestellt hatte, ist auch am Versiegelungsgrad des Altbestandes zu sehen. Hier musste firmenseitig alles ausgenutzt werden, was an Fläche vorhanden war. Zwischenzeitlich konnte die Firma Nachbargrundstücke auf dem Flurstück 937 kaufen, das als Lagerfläche außerhalb des B-Plangebietes genutzt wurde. Auch hier waren die Kapazitäten schnell erschöpft.

So kam es erneut zu Überlegungen, die notwendigen Erweiterungsflächen außerhalb des gegenwärtigen Gewerbebetriebes in den nördlichen Bereich der Gaulbachtalung zu legen und durch Verlegung des Gaulbaches Gewerbeflächen zu schaffen, die unmittelbar an die vorhandenen Betriebsgebäude anbinden. Gleichzeitig wurde es erforderlich, im Osten vorhandene Produktionshallen zu erweitern.

Es wurden abermals drei Szenarien entwickelt, von denen folgende Lösung den Gegenstand der 2. Änderung des BP 55 bildete.



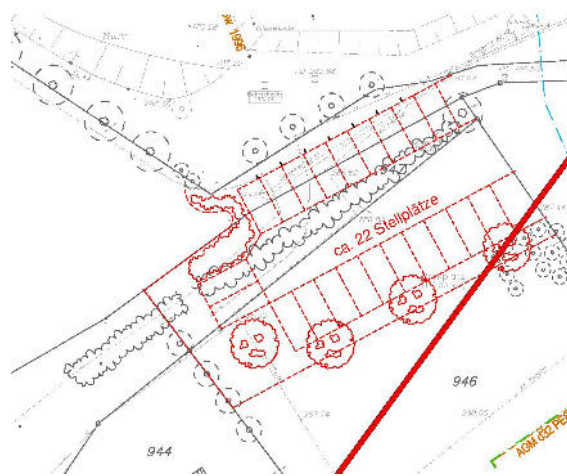
Die Schaffung notwendiger neuer Stellplätze sollte unmittelbar südlich des Stillinghauser Weges am äußersten Rand der Gaulbachau, unmittelbar angrenzend an das Haus Nr. 2 erfolgen. Zusätzlich sollten die heutigen Stellplätze parallel zur August-Mittelsten-Scheid-Straße bis an die Gartenflächen des Hauses Stillinghauser Weg Nr. 1 ausgeweitet werden.

Eine fußläufige Wegeverbindung (Brücke) zwischen den Stellplätzen an dem Stillinghauser Weg und der August-Mittelsten-Scheid-Straße sollte über der Gaulbachau einen werksinternen Konnex schaffen. Zusätzlich sah die Erweiterung Anbaumaßnahmen an dem vorhandenen Hallenbestand im Osten vor. Diese Erweiterungen nahmen die hier festgesetzte private Grünfläche in Anspruch, die zum Teil schon als Lagerfläche genutzt werden musste.

Da das Wasserrecht des Obergrabens zwischenzeitlich erloschen ist, wurde firmenseitig auch dahingehend nachgedacht, den östlichen Bereich der vorhandenen Gewerbeflächen nach Süden über den ehemaligen Obergraben so zu erweitern, sodass hier die zugekaufte Fläche außerhalb des BP 55 über die 2. Änderung mit in den Geltungsbereich integriert wird und so eine große zusammenhängende Gewerbefläche ausgewiesen werden kann (siehe umliegenden Plan).

Für diese Planungsabsichten wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 12.09.2012 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des BP 55 beschlossen.

Im Jahr 2013 ergab sich für die Firma sukzessive die Situation, dass durch Aufgabe der Auto-reparaturwerkstatt der Eigentümer bereit war, auch Teile seines Grundstückes zu verkaufen, sodass der Druck bezüglich der Stellplatzsituation durch Ankauf des Flurstücks 947 und Teile von Flurstück 934 verbessert wurde und über einen Bauantrag unter Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde dringend benötigte Stellplätze im Bereich des ehemaligen Obergrabens realisiert werden konnten.



Parallel hierzu mussten im Bereich des Bestandes Umstrukturierungen vorgenommen werden, ein großflächiger Hallenumbau und die Ergänzungen der Siloanlagen im zentralen Bereich wurden vollzogen.



Gleichzeitig entwickelten sich weitere Grunderwerbsverhandlungen im Bereich der ehemaligen Autowerkstatt so, dass schließlich der gesamte Bereich in das Eigentum der Firma Jokey-Plastik überführt wurde. Zwischenzeitlich mussten im gesamten Geltungsbereich des BP 55 aufgrund angestrebter Firmenentwicklungen Änderungen bezüglich der Lage der überbaubaren Flächen, der Höhengliederung sowie der Integration der neu hinzugekauften Flächen vorgenommen werden.

Seitens der Hansestadt Wipperfürth wurde es ferner als notwendig angesehen, den Geltungsbereich auf die benachbarten gemischten Bauflächen auszudehnen, um einerseits die Wirkungen des Gewerbebetriebes im Rahmen der Konfliktbewältigung in diesem Bereich auch städtebaulich zu erfassen, darüber hinaus aber auch in den vorhandenen Strukturen zusätzliche städtebaulich geordnete Erweiterungsflächen zu schaffen.

Die Beibehaltung des BP 55 in der 2. Änderung war vor diesem Hintergrund nicht mehr geboten und wurde durch die Aufstellung des BP 105 vollständig ersetzt. Der BP 55 wird in einem eigenständigen Verfahren aufgehoben.

Der Schwerpunkt der Firmenerweiterung konnte durch den Grunderwerb komplett nach Süd und Südost verlagert werden, sodass die Inanspruchnahme der nördlichen Gaulbachau durch die Errichtung der Stellplätze am Stillinghauser Weg nun nicht mehr erforderlich war.

2.0 Städtebauliches Erfordernis

Durch das kontinuierliche Wachstum der Firma Jokey-Plastik war es erforderlich, den Gewerbestandort in Niedergaul zahlreichen Veränderungen und Überplanungen zu unterziehen. Aufgrund von möglichen Grundstückszukäufen in den letzten Jahren konnte gegenüber der ursprünglichen Planungsabsichten nun angedacht werden, Planungen aus der nordwestlichen Gaulbachau herauszunehmen, um den Schwerpunkt der Firmenerweiterung in den Osten und Südosten zu verlagern. Zusätzlich wird der Wunsch der Hansestadt Wipperfürth in den Bebauungsplan integriert, für die im Südosten angrenzenden gemischten Bauflächen städtebaulich geordnete Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Diese städtebaulichen Absichten müssen durch zahlreiche Fachplanungen und Fachgutachten unterstützt werden, um hier das notwendige Potenzial für eine sachgerechte Abwägung zu erhalten.

Eine städtebauliche Entwicklung in einer so komplexen Gemengelage, die einen großen Bereich der Siedlung von Niedergaul erfasst, kann nicht ohne qualifizierte Bauleitplanung erfolgen. Vor diesem Hintergrund war es seitens der Hansestadt Wipperfürth geboten, den Bebauungsplan 105 "Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße" aufzustellen.

3.0 Standortwahl / Planungsalternativen

Der Standort der Firma gibt eine typische Situation mittelständischer Unternehmen im Mittelgebirge wieder, die auf alten Gewerbe- oder Industriestandorten mit historischer Entwicklung beruhen. So entsteht eine Gemengelage, die städtebaulich in ihrer Entwicklung eng begleitet werden muss. Für den Standort kommt nur eine Ausweitung von Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen gewerblichen Anlagen in Frage. Die Möglichkeiten dieser sukzessiven Erweiterungen sind notwendig, um langfristig die gesamte Gewerbefläche an diesem Standort sichern zu können. Durch die Konzentration in den vorbelasteten Bereichen kann ein Abwandern mit umfangreichen Beeinträchtigungen, die die Schaffung eines neuen Gewerbestandortes mit sich bringen, vermieden werden. Gleichzeitig wird durch die Aufstellung des BP 105 für den gesamten umplanten Siedlungsbereich eine Entwicklung auf aktuellstem Niveau und Standards ermöglicht und so eine nachhaltige Entwicklung im und zwischen Gewerbe, Misch- und Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur hochwertigen Gaulbachaue ermöglicht.

Alternative Standorte sind im Stadtgebiet der Hansestadt Wipperfürth nicht vorhanden.

4.0 Grundlagen des Bebauungsplanes

4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Niedergaul der Hansestadt Wipperfürth. Es grenzt im Westen an die L 284, im Süden an die L 302 und umfasst einen großen Bereich der Ortschaft.

Im Norden und Nordosten bildet der Stillinghauser Weg die Grenze des Plangebietes. Diese verschwenkt dann zum Gaulbach von dem sie nach Osten geführt wird. Von hier verläuft sie entlang des Weges über den Gaulbach zum ehemaligen Obergraben. Westlich des Flurstücks 2181 der Flur 49 Gemarkung Wipperfürth verläuft sie zur August-Mittelsten-Scheid-Straße, an dessen nördlichen Rand sie wieder bis zurück zum Stillinghauser Weg geführt wird.

Das Plangebiet ist insgesamt 7,2 ha groß und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Klüppelberg, Flur 49:

833, 851, 854, 856, 875, 909, 910, 911, 912, 930, 931, 932, 935, 936, 937, 944 945, 946, 947, 953, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 1314, 1507, 1511, 1512, 1514, 1515, 1642, 1669, 1670, 1672, 1673, 1674, 1857, 1886, 2205, 2206, 2037, 2039.

4.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage liegt das aktuelle örtliche Kataster sowie der Vermessungsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Karger vor, ergänzt durch Detailvermessungen zur hydraulischen Situation des Gaulbaches durch das Planungsbüro schumacher.

4.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) geändert worden ist.

Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) in Kraft getreten am 28. Mai 2014.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106, 3145) geändert worden ist. In Kraft getreten am 01. Januar 2017.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW). In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496). In Kraft getreten am 04. Juli 2015.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516). Zuletzt geändert

durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741). In Kraft getreten am 21. November 2015.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749. In Kraft getreten am 07. Dezember 2016.

5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen

5.1 Der Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan legt Wipperfürth als Mittelzentrum im Siedlungsraum, der in einem Freiraum eingebettet ist, fest.

5.2 Regionalplan Teilabschnitt Region Köln

Der Regionalplan stellt die L 248 und die L 302 als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dar. Das Planungsgebiet liegt in Flächen eines allgemeinen Freiraumes und Agrarbereiches. Bezüglich ihrer Funktion sind diese dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung zugeordnet. Der Gaulbach ist als Oberflächengewässer dargestellt.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt von Nord nach Süd folgende Nutzungen dar:

Im Bereich der August-Mittelsten-Scheid-Straße und am Stillinghauser Weg um die vorhandene Bebauung Wohnbauflächen.

Die August-Mittelsten-Scheid-Straße sowie die Straße Niedergaul werden als Verkehrsflächen dargestellt.

Um den Graben im Norden und den Gaulbach, die als Fließgewässer dargestellt sind, werden im Flächennutzungsplan Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Unmittelbar südlich des Hauses Stillinghauser Weg 2 ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hierauf folgen

abermals eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und schließlich eine Waldfläche nordöstlich des Gaulbaches.

Der Gewerbebetrieb selber wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung umfasst den zentralen Bereich, auch jenen der vorhandenen Stellplätze entlang der August-Mittelsten-Scheid-Straße, was im Wesentlichen dem heutigen Zustand entspricht.

Der Teich im denkmalgeschützten Bereich wird als solcher dargestellt. Auch der Denkmalschutz findet durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth seine Berücksichtigung.

Den südlichen Abschluss bilden schließlich die gemischten Bauflächen im Bereich der namenlosen Gemeindestraße und der Bebauung am Straßenzug Niedergaul.

Diese Darstellungen stimmen im Bereich der Grün-, Maßnahmen- und gemischten Bauflächen nicht mit den geplanten Festsetzungen des BP 105 überein, sodass die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Hansestadt Wipperfürth gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird.

5.4 Bebauungspläne

Qualifizierte Bebauungspläne liegen in Niedergaul gegenwärtig nur durch den BP 55, der, wie anfangs schon erläutert, durch den BP 105 "Niedergaul" ersetzt wird und den BP 89 Mischgebiet mit großflächigen privaten Park- und Grünanlagen vor.

5.5 Wasserwirtschaft / Wasserrecht

Für den Bereich des Gaulbaches liegt ein seit 23.09.2013 festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor.

5.6 Landschaftsplanung (LP Nr. 6), Natur- und Landschaftsschutz

Alle Flächen außerhalb der Gewerbeflächen, inklusive der Bereiche an der August-Mittelsten-Scheid-Straße und den Waldflächen im Osten, liegen im Landschaftsschutzgebiet.

In der Landschaftsinformationssammlung (linfos) wird der Gaulbach als geschütztes Biotop (GP) gemäß § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen geführt. Hier ist der GB 4810-0055 mit einer Gesamtgröße von 4,25 ha 2010 festgestellt. Es handelt sich dabei um seggen- und binsenreiche Nasswiesen und unverbaute Fließgewässerbereiche in der Gaulbachaue. Die Seggenflächen wurden auch als Nass- und Feuchtgrünland inklusive Brachen ebenso unter der Rubrik Biototypen mit der Objektkennung BT 4810-0106-2010 erfasst. Im größeren Umfeld sind keine planungsrelevanten Arten benannt.

5.7 Denkmalschutz

Ein Teil des Plangebietes wird von der Satzung für den Denkmalbereich Wipperfürth-Niedergaul erfasst. Es handelt sich um das Industrieensemble der ehemaligen Firma Vorwerk & Co. in Niedergaul, bestehend aus der Fabrik mit ihren Betriebsanlagen, den beiden Betriebswasserteichen, der Villa mit Park, dem Gutshof und den Gebäuden an der August-Mittelsten-Scheid-Straße.

6.0 Beschreibung des Plangebietes

Der BP 105 verbleibt gegenüber dem angrenzenden Außenbereich auf der Grenzziehung des BP 55. Eine Ausweitung des Geltungsbereiches findet ausschließlich im Südwesten, Süden und Südosten statt, wobei hier der Geltungsbereich auf bis jetzt nicht qualifiziert beplante Flächen des bebauten Innenbereiches zugreift.

Von Nordwest bis Südost ergibt sich folgendes Bild der gegenwärtigen Bestandssituation:

Südlich der Bebauung am Stillinghauser Weg (Häuser Nr. 1 und 2) umfasst der Bebauungsplan 55 die Stellplätze im Bereich der August-Mittelsten-Scheid-Straße, einen kleineren feuchten Ruderalbereich zwischen den Stellplätzen, den Garten des Hauses Stillinghauser Weg Nr. 1, den Gaulbach mit einem Graben sowie die angrenzenden Nass- und Feuchtwiesen des geschützten Biotopes (§ 62 LG NW/heute § 42 LNatSchG NRW), das das LANUV schon 2010 hier feststellte. Diese greifen auch in die Ausgleichsflächen des BP 55 über. In den Feucht- und Nasswiesen breiten sich Erlen- und Birkenbestände aus, die zunehmend die Dominanz in dieser naturnahen Aue übernehmen.

Nordöstlich des Gaulbaches schließt an diese Flächen ein größerer Erlenbestand an. Nach Süden bildet dann der Gaulbach mit seinen bachbegleitenden Gehölzstrukturen die östliche Grenze des Plangebietes. Im Osten wird das Plangebiet durch einen größeren Erlenbestand begrenzt.

Der Gaulbach weist in seinem gesamten durch das Plangebiet geführten Verlauf eine naturnahe Ausprägung auf, wird jedoch bezüglich der Hydraulik durch die Brückenbauwerke an der kleinen namenlosen Gemeindestraße ganz im Osten und am Stillinghauser Weg stark eingengt, sodass hier bei entsprechenden Starkregenereignissen ein erheblicher Rückstau entsteht.

Östlich der Stellplätze parallel zur August-Mittelsten-Scheid-Straße beginnt dann das eigentliche Gewerbegebiet mit den Verwaltungs- und Produktionsbereichen der Firma Jokey-Plastik. Kantine und Verwaltungsgebäude sind dabei zur August-Mittelsten-Scheid-Straße ausgerichtet. Die Produktion und die daran angebundene Siloanlage nehmen den großen zentralen Bereich des Gewerbegebietes ein. Hieran grenzt unmittelbar, ebenfalls zur August-Mittelsten-Scheid-Straße, die Grünfläche mit der Teichanlage an, die einen Bestandteil des unter Denkmalschutz stehenden Gewerbeensembles bildet. Das unter Denkmalschutz stehende östlichste historische Gebäude ist zurzeit in der gesamten Anlage mit über 16 m Höhe (mit Dachaufbau deutlich höher) das höchste Gebäude im Plangebiet.



Ansicht von der August-Mittelsten-Scheid-Straße

Das unter Denkmalschutz stehende höchste Gebäude des gegenwärtigen Gewerbebetriebes, Zeuge hochwertiger Oberbergischer Industriekultur und dessen zeitgenössischer Fortführung.



Teichanlage mit Seitenansicht des denkmalgeschützten Hauses

Über die zentrale Hofanlage schließen nach Osten Hallen von 5 m bis 12 m Höhe an. Den Abschluss der gewerblichen Bauflächen in östlicher Richtung bildet eine Lagerfläche, die mit Rasen-Gittersteinen ausgestaltet ist.

Die Erweiterung des Plangebietes erfolgt im Bereich zweier unterschiedlicher Nutzungsstrukturen. Zum einen sind hier die Ausweitungen der Gewerbegebietsflächen in den Bereich der stillgelegten ehemaligen Autowerkstatt zu nennen, wobei untergeordnet vorhandene Grünflächen des BP 55 durch zukünftige Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden. Die Gewerbegebietsausweitung reicht bis an die August-Mittelsten-Scheid-Straße zwischen dem Wohnhaus an der Teichanlage (zurzeit gemischte Baufläche) und der namenlosen Gemeindestraße gegenüber dem Agathaberger Weg. Der Bebauungsplan bindet im Südosten die vorhandene gemischte Bebauung ein, wobei hier überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser mit großen Frei- und Gartenflächen die vorhandene Nutzung prägen. Diese werden einer qualifizierten Bauleitplanung unterzogen.

7.0 Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen zwei Gebietsnutzungen fest. Dies sind die Mischgebiete im Südosten des Plangebietes im Bereich der Straßen August-Mittelsten-Scheid-Straße und Niedergaul und die Gewerbegebietsfläche des eigentlichen Produktionsstandortes.

Mischgebiete

Die Art der zu entwickelnden baulichen Nutzung soll die Art und Nutzung der gegenwärtigen Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet aufgreifen aber auch die Nutzung der vorhandenen gemischten Bauflächen außerhalb des Plangebietes von Niedergaul mit berücksichtigen, um so eine "homogene" Entwicklung für die Zukunft an diesem Standort festzusetzen.

Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan die gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe und
 - Anlagen für die Verwaltung
- zugelassen.

In diesen Bereichen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ferner werden die in der Regel mit einem größeren Flächenverbrauch einhergehenden Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen für die Mischgebiete nicht zugelassen.

Gewerbegebiet

Die Festsetzung des Gewerbegebietes orientiert sich stark an der Nutzungsstruktur, die die Firma Jokey-Plastik an diesem Ort geschaffen hat und ermöglicht im Sinne einer nachhaltigen Standortsicherung der Firma die notwendigen zukunftsichernden Erweiterungen. Zusätzlich werden die festgesetzten Nutzungen so ausgestaltet, dass über die spezifischen auf Jokey ausgerichteten Festsetzungen hinaus die Gewerbeflächen einen allgemeingültigeren

Nutzungscharakter erfahren. Vor dem Hintergrund des reduzierten Gewerbebestandes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, das sich adäquat in die Gemengelage der Ortschaft Niedergaul einfügen kann.

Als zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO werden somit

- Gewerbebetriebe,
 - Lagerhäuser,
Lagerplätze,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- zugelassen.

Ferner wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" festgesetzt. Diese werden auf max. 130 m² Fläche festgesetzt und sind erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Hierdurch wird die enge gewerbliche Bindung dieser Nutzung gestärkt.

Um das Gewerbegebiet in die Siedlungsstruktur Niedergauls einbinden zu können war es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, um zu gewährleisten, dass bezogen auf die gesamte Produktionsstätte inklusive Erweiterungsbereich, der Schutz der Nachbarschaft (Wohnen, Mischgebiet) gewährleistet wird.

Dies wird erreicht, indem im Betrieb ausschließlich Vorhaben (Betrieb und Anlagen) zugelassen werden, deren Geräusche bezogen auf die gesamte Gewerbegebietsfläche die nachfolgenden Emissionskontingente einhalten. Dabei reicht der angegebene Wert für tags von 6.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr abends, der angegebene Wert nachts von 22.00 Uhr abends bis 6.00 Uhr morgens. Folgende Werte der Emissionskontingente dürfen für das gesamte Gewerbegebiet nicht überschritten werden.

Emissionskontingent L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Fläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE-Gebiet	61	46

Diese Werte, die für das gesamte Gewerbegebiet gelten, können bei einer feineren Gliederung durch Richtungssektoren stärker differenziert werden. In Bezug auf die im B-Plan eingetragenen Richtungssektoren lassen sich somit ganz unterschiedliche Tag- und Nachtwerte

für das gesamte Gewerbegebiet ausweisen, die in der Summe nach wie vor dazu beitragen, dass die vorhandenen angrenzenden Nutzungen geschützt bleiben.

Hier ergibt sich folgende Gliederung:

Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$ in dB(A)/m² für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Winkel	Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$ in dB(A)/m ²	
		Tag (06.00 – 22.00 Uhr) ¹⁾	Nachts (22.00 – 06.00 Uhr) ²⁾
A	von 300° bis 347°	+6	+6
B	von 347° bis 113°	+11	+11
C	von 113° bis 139°	± 0	± 0
D	von 139° bis 161°	+2	+2
E	von 161° bis 192°	+1	+1
F	von 192° bis 268°	+5	+5
G	von 268° bis 300°	+3	+3

¹⁾ Die Werte beziehen sich auf den oben angeführten $L_{EK,tags}$.

²⁾ Die Werte beziehen sich auf den oben angeführten $L_{EK,nachts}$.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006 – 12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i.}$ durch $L_{EK,i.} + L_{EK,zus.,k}$ zu ersetzen sind.

In dem so ausdifferenzierten Gewerbegebiet, das an dem Standort eine angemessene Sicherung und Erweiterung ermöglicht, sind folgende nicht passende Nutzungen auszuschließen:

- Öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

In der Summe greift somit die hier festgesetzte Nutzung den Gewerbestandort auf und führt ihn über die zusätzlichen Flächenangebote in eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Zukunft.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für die Erweiterungen der Gewerbe- und Mischgebiete wird auf die maximal mögliche Flächenausschöpfung von für Gewerbegebiete 0,8 (1,0) und im Mischgebiet in Abhängigkeit des vorhandenen Gebäudebestandes und der Lage der Grundstücke zwischen 0,4 und 0,6 festgesetzt. Hierdurch kann eine optimale "Innenentwicklung bzw. gewerbliche Arrondierung" gewährleistet werden und wirkt so den Notwendigkeiten von Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich entgegen.

Wie stark der Druck im vorhandenen Gewerbebestandort war, lässt sich an dem hohen Versiegelungsgrad des Bestandes feststellen. Die vorhandenen Gewerbegebietsflächen wurden vollständig ausgenutzt. Vor diesem Hintergrund wird für den Bestand die Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl umfasst auch alle notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen, die grundsätzlich auf den Baugrundstücken zulässig sind.

Maß der Vollgeschosse

Eine städtebauliche Gliederung durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist innerhalb des Gewerbegebietes nicht relevant. Hier können eingeschossige Hallen von über 17 m Höhe entstehen. Eine Ausnahme bildet die max. 3-geschossige Bebauung an der L 302 zwischen den Mischgebieten. Eine städtebauliche Gliederung ist jedoch im Bereich der Mischgebietsflächen sinnvoll. Hier werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz 2- bis 3-geschossige Gebäude als Höchstmaß zugelassen.

Maximale Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe bildet ein absolutes Höhenregulativ der städtebaulichen Ausgestaltung.

In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass die zurzeit höchste bauliche Anlage inklusive einem kleinen rückwärtigen Dachaufbau das unter Denkmalschutz stehende Gebäude unmittelbar an der Teichanlage an der August-Mittelsten-Scheid-Straße ist. Demgegenüber werden sogar die Höhenfestsetzungen in den südöstlichen Erweiterungsflächen etwas zurück bleiben. Insgesamt werden Gebäudehöhen von maximal 12 m bis 15 m (bis auf das denkmalgeschützte Gebäude) im gesamten Geltungsbereich des Gewerbegebietes festgesetzt. Eine Ausnahme bildet der Bereich des zwingend notwendigen Hochregallagers, das auf max. 18 m über Gelände (304 m NHN) festgesetzt wird. Die Höhenfestsetzungen in den Mischgebieten nordwestlich und nördlich der L 302 beziehen sich stark auf die vorhandene Struktur und

werden keine relevanten städtebaulichen oder visuellen Veränderungen hervorrufen. Ihre maximale Höhenentwicklung wird an der L 302n auf 303 m NHN beschränkt.

7.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Bereich der Gewerbegebietsflächen wird durchgängig die abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen von deutlich über 50 m zulassen zu können.

Die Baugrenzen wurden im Bestand gegenüber der Planung des BP 55 in annähernd dem gesamten Geltungsbereich leicht erweitert. In den neu integrierten Flächen setzt der BP 105 in Absprache mit der Firma die überbaubaren Flächen so fest, dass eine optimale Firmenerweiterung unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange vollzogen werden kann.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen in den Mischgebieten bildet eine mit der Hansestadt Wipperfürth abgestimmte Zukunftsentwicklung ab, bei der, je nach vorhandener Bausubstanz kleinere oder großflächigere bauliche Erweiterungen möglich sind, um auch hier parallel zum Wachstum der Gewerbeflächen eine Entwicklung der gemischten Bauflächen in angemessener Weise für die Ortschaft Niedergaul zu ermöglichen. Je nach Gebäudebestand und möglicher Entwicklung werden somit Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6 festgesetzt. Im Bereich großer überbaubarer Flächen wird auch eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen bis maximal 30 m Länge zulässt, in diesen Flächen festgesetzt.

Das stark regulative städtebauliche Element der Baulinien, die zwingt, auf diesen Grenzverlauf zu bauen, wird im Bebauungsplan nur in den denkmalgeschützten Bereichen verwendet.

7.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im Bereich des geplanten Hochregallagers, das aufgrund innerbetrieblicher Prozessabläufe zwingend in diesem Bereich errichtet werden muss, können die Abstandsflächen gemäß Baunutzungsverordnung weitgehend eingehalten werden. Diese sehen im Bereich des Gewerbegebietes 25% der relevanten Wandhöhe, somit bei maximaler Gebäudehöhe von 18 m, eine Abstandsfläche von 4,50 m im Gewerbegebiet vor.

Grenzen zwei unterschiedliche Baugebiete aneinander, so gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 5 Bauordnung Nordrhein-Westfalen).

Im Bereich des geplanten Hochregallagers wären gegenüber dem Mischgebiet somit Abstandsflächen von 14,40 m (0,8H) für Gebäudehöhen von maximal 18 m erforderlich. Dies wird durch die Regelung gemäß § 6 Abs. 6 der Bauordnung von Nordrhein-Westfalen dahingehend eingeschränkt, dass auf einer Länge von 16 m der Außenwände oder Teile der Außenwände von Gebäuden gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4H ausreichend ist. Aufgrund der in Hochregallagern eingesetzten Techniken sind rechteckige Hallen einheitlicher Größe notwendig, da die Prozessabläufe computergesteuert weitgehend automatisiert verlaufen, so dass eine Höheneinschränkung in Teilbereichen des Gebäudes wirtschaftlich kaum tragbar ist.

Für den relevanten Bereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Abstandsfläche von 0,4H so festgesetzt, dass entlang der Grenze zum Mischgebiet eine Abstandsfläche von mindestens 7,20 m gewährleistet wird. Das geplante Hochregallager liegt zusätzlich nördlich des Mischgebietes, sodass eine verstärkte Verschattung der angrenzenden Mischgebietsflächen nicht zu befürchten ist. Risiken bezüglich des Brandschutzes sind ebenfalls nicht zu besorgen.

Im Zuge der Planung wurde die avisierte Realisierung des Hochregallagers seitens der Firma Jokey-Plastik mit dem Bauamt der Hansestadt Wipperfürth erörtert. Es konnten in der Gesamtsituation keine erheblichen städtebaulichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Mischgebiet festgestellt werden.

7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Instrument der Festsetzungen zur Baugestaltung werden sehr zurückhaltend angewandt, was sich gerade im Bereich von Industrie- und Gewerbebebauung als angemessen darstellt. So werden die Ausschlüsse der Fassadenverkleidung oder der Dacheindeckung auf für die örtlichen Gegebenheiten sehr störend wirkende Materialien beschränkt. Bezüglich der Einfriedung werden die Festsetzungen, die im BP 55 vorlagen und sich vor Ort bewährt haben, weitgehend übernommen. Die Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, werden komplett aus den gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplanes ausgeschlossen, sofern die Belange des Denkmalschutzes andere Vorgaben oder weitergehende Regelungen treffen. Im Wesentlichen gilt dies auch für die Mischgebiete.

7.6 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan wird die namenlose Gemeindestraße im Südosten des Plangebietes festgesetzt, die in die August-Mittelsten-Scheid-Straße einmündet.

7.7 Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen beschränkt sich im Wesentlichen auf den denkmalgeschützten Bereich der Teichanlage und auf die überwiegend im Überschwemmungsgebiet liegenden Bereiche in der Gaulbachaue im Osten des Gewerbegebietes. Sie dienen einer gestalterischen Akzentuierung der Anlage bzw. schaffen einen grünordnerischen Übergang zu den angrenzenden Bereichen.

7.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserhaushaltes

Hier werden die Wasserflächen der Teichanlage sowie die Flächen, die der Gaulbach einnimmt, im Bebauungsplan festgesetzt und somit gegenüber anderen Nutzungsansprüchen gesichert. Ferner sind im Zuge der Firmenerweiterung Inanspruchnahmen des Überschwemmungsgebietes erforderlich. Diese Inanspruchnahme konnte im Zuge der Planung auf die notwendige Erweiterung der Stellplätze parallel zur August-Mittelsten-Scheid-Straße beschränkt werden. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird somit ein Antrag auf Befreiung von den Verbotsvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gemäß § 78 Abs. 2 WHG gestellt. Der notwendige Ausgleich von ca. 100 m³ wird durch die Anlage einer Flutmulde gesichert. Die hierfür geeignete Fläche wurde in einem Außentermin am 28.03.2017 durch Behörden des Oberbergischen Kreises und dem Wupperverband sowie des Regionalforstamtes Bergisches Land festgelegt und im Bebauungsplan festgesetzt.

7.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Im Bebauungsplan werden die nordöstlich des Gaulbaches liegenden Waldflächen als solche festgesetzt. Veränderungen zum BP 55 ergeben sich hierdurch nicht. Die im BP 55 vorhandene große Fläche für die Landwirtschaft, die südlich des Stillinghauser Weg Nr. 2 festgesetzt war, wird im BP 105 nun als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier haben sich im Zuge der letzten Jahre aufgrund der extensiven Pflege Feucht- und Nasswiesenbestände entwickelt, die zum Teil schon im Jahr 2010 vom LANUV als geschützte Biotope (damals § 62-Biotope LG NW, heute § 42 Biotope LNatSchG NRW) erfasst wurden.

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

Diese Festsetzungen werden genutzt, um den teils sehr hochwertigen Außenbereich, der maßgeblich durch den Gaulbach und daran angrenzende Feucht- und Nasswiesen sowie Erlenbestände geprägt wird zu schützen und langfristig zu erhalten. Die Festsetzungen erhalten den überwiegenden Teil der im Bebauungsplan 55 festgesetzten Ausgleichsfläche. Verluste, z.B. im Bereich des ehemaligen Obergrabens, werden in der externen Ausgleichsfläche in Fährnichstüttem kompensiert. Vertiefte Ansprachen zu diesen Beständen können dem Umweltbericht, in den der Landschaftspflegerische Fachbeitrag integriert ist, entnommen werden.

An dieser Stelle soll hervorgehoben werden, dass diese Flächen, die an den Außenbereich angrenzen, eine räumliche Abgrenzung zum Außenbereich schaffen, die aufgrund der hier getroffenen Festsetzungen auch deutliche Aufwertungen und ökologische Impulse für die angrenzenden Flächen induzieren.

Ähnliches bewirken auch die "Flächen zum Anpflanzung von Sträuchern", die den Abschluss der Stellplatzerweiterungen an der August-Mittelsten-Scheid-Straße bildet oder den Bereich des zukünftigen Hochregallagers abgrenzen. Die Auswahl der Sträucher berücksichtigt nachbarschaftlich Beziehungen sowie die Lage im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung. Visuelle Bezugspunkte, insbesondere im Bereich des Denkmalschutzes, bildet der vorhandene ältere Baumbestand, der durch die Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert wird. Die hier getroffenen Festsetzungen stellen im Wesentlichen Übernahmen aus dem BP 55 dar.

7.11 Leitungsrecht

Eine Sicherung der durch das Gewerbegebiet verlaufenden bedeutenden Leitung der BEW erfolgt mit der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der BEW.

7.12 Nachrichtliche Übernahmen

Die auf Basis von anderen Fachgesetzten und Fachplanungen festgesetzten Schutzgebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich dabei um die denkmalgeschützten Bereiche, das Überschwemmungsgebiet und die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes.

8.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die für die Gewerbe- und Mischgebietsflächen erforderliche Ver- und Entsorgung erfolgt maßgeblich über und aus dem Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Hier sind die August-Mittelsten-Scheid-Straße, die Straße Niedergaul und die namenlose kleine Gemeindestraße zu nennen. Letztere wurde gegenüber ihrem heutigen Ausbauzustand im Bereich der Engstelle zum Gewerbegebiet auf mindestens 7,35 m Breite ausgeweitet um einen Begegnungsverkehr LKW/LKW zu ermöglichen.

Die notwendige Löschwasserversorgung, auch für die Erweiterungsbereiche, wird über die vorhandenen Einrichtungen gewährleistet.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes für Schmutz- und Regenwasser erfolgt über das öffentliche Netz bzw. über Einleitungserlaubnisse in den Gaulbach.

Für den Gaulbach wurde seitens der Hansestadt Wipperfürth und des Wupperverbandes eine Untersuchung gemäß des BWK M7 vorgenommen. Die Ergebnisse zeigen auf, dass Anlagen zur Regenrückhaltung für den Bestand und die Erweiterung der Firma nicht erforderlich werden. Die schadlose Regenwasserbeseitigung ist auch ohne spezielle Rückhaltung in der Zukunft möglich.

Die Wasserver- und -entsorgung der Mischgebietsflächen ist über das öffentliche Netz gesichert.

9.0 Nutzung von Erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hierzu wurden im Bebauungsplan keine dezidierten Festsetzungen, z.B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB getroffen. Die Wahl der Festsetzungen im Bebauungsplan lässt jedoch individuell die Möglichkeiten offen, in Zukunft umfangreiche Maßnahmen sowohl in den Mischge-

bieten als auch in den Gewerbegebieten umzusetzen. Jokey-Plastik führt ihren Betrieb jedoch schon seit längerem mittels der ISO-Norm 14001 Umweltmanagementsystem sowie der ISO 50001, einer internationalen Norm für ein Energiemanagementsystem, was den Anspruch der Firma zur Umsetzung einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Produktion verdeutlicht.

10.0 Natur und Landschaft

Die Festsetzungen, die der BP 105 bezüglich seiner ökologischen Ausgleichsmaßnahmen trifft, erzielen eine gute Einbindung des Betriebsgeländes gegenüber dem Außenbereich. Bis auf die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des Stillinghauser Weges übernimmt der Bebauungsplan 105 im Wesentlichen die Ausgleichsflächen des BP 55. Der BP 105 überprägt jedoch in den Erweiterungsbereichen kleinflächig ehemalige Ausgleichsflächen, was in der externen Ausgleichsfläche in Fähnrichstüttem kompensiert wird. Hier wird auch die notwendige Kompensation der im Obergraben betroffenen Erlenbestände erfolgen.

Zusätzlich entfallen kleinflächig Grünflächen östlich der unter Denkmalschutz stehenden Teichanlage. Dies wurde im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde einvernehmlich geregelt. Auch für den Wegfall dieser Grünflächen und für die Mehrversiegelung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich werden, wird ein naturhaushaltlicher Ausgleich durch Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen in Fähnrichstüttem geschaffen.

11.0 Artenschutz und Umweltschadengesetz

In der ursprünglichen Planung der 2. Änderung des BP 55 waren in größerem Umfang Flächeninanspruchnahmen der äußeren Gaulbachaue am Stillinghauser Weg vorgesehen. Da hier im Zuge der Artenschutzprüfung 1 und durch Befragungen der Anlieger festgestellt wurde, dass in der Gaulbachaue sowohl Fledermäuse als auch Amphibien vorkommen, die bis in die Siedlungsbereiche vordringen, mussten vor diesem Hintergrund vertiefende Untersuchungen in Auftrag gegeben werden. So wurden im Jahr 2013 für die Erweiterungsbereiche in der Gaulbachaue Amphibienuntersuchungen sowie Fledermausuntersuchungen durchgeführt. Letztere wurden vorsorglich auch in den Bereich der südwestlich angrenzenden Teichanlagen und in die Erweiterungsbereiche im Südosten bzw. Osten ausgeweitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine größere Amphibienpopulation aus verschiedenen Arten in der Gaulbachaue vorkommt. Da die Planung keine Inanspruchnahme der nördlichen Gaulbachaue im Bereich des Stillinghauser Weges vorsieht, sondern hier sogar noch zusätzlich Flä-

chen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, gehen für diese Gruppe keine Beeinträchtigungen mit der Realisierung des Vorhabens einher.

Bezüglich der Fledermäuse konnte durch mehrmalige Untersuchungen festgestellt werden, dass der Artenbesatz, der hier angetroffen wurde, keine essenziellen Habitatstrukturen im Plangebiet hat. Die Erweiterungen, die durch den BP 105 städtebaulich gesichert werden, können somit im Benehmen mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes umgesetzt werden.

Bezüglich der Arten des Umweltschadensgesetzes sind ebenfalls keine Konflikte zu erwarten, da auf Basis der vorhandenen Felduntersuchungen, der vorliegenden Daten sowie der Lage der Erweiterungs- und Verdichtungsflächen ein Betroffensein von Arten und Biotopen, die durch den § 19 BNatSchG bzw. das Umweltschadensgesetz geschützt werden, auszuschließen ist.

12.0 Lärmvorbelastungen

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zum Schutz angrenzender Nutzungen durch Gewerbelärm wird durch Hinweis auch auf die gegenwärtige Lärmsituation entlang der August-Mittelsten-Scheid-Straße und der Straße Niedergaul hingewiesen. Unmittelbare Auswirkungen auf die Bauleitplanung gehen damit nicht einher.

13.0 Altlasten

Im Zuge der hier vorliegenden frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden gefährliche Altlasten oder Bodenverunreinigungen deklariert. Hinweise für den späteren Baubetrieb wurden in den Umweltbericht aufgenommen. Zurzeit liegen keine Kenntnisse über vorhandene Altlasten vor.

14.0 Städtebauliche Daten

Mischgebiet	8.471 m ²
Gewerbegebiet	36.882 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	645 m ²

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		21.945 m ²
darin enthalten überlagernd auf Wasserflächen	4.031 m ²	
darin enthalten auf der Flutmulde	380 m ²	
darin enthaltene auf Grünflächen	887 m ²	
Wasserflächen		59 m ²
Grünflächen		1.834 m ²
Waldflächen		<u>2.216 m²</u>
		72.052 m ²

14.0 Kosten

Die Kosten der Planung werden von der Firma Jokey-Plastik übernommen.

Aufgestellt:

Wiehl, im November 2017