



Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wipperfürth "Bereich Niedergaul"



pbs
planungsbüro
schumacher

August 2017

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass, Planungsgenese und städtebauliches Erfordernis	2
1.1	Rechtsgrundlagen	3
2.0	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs	3
2.1	Plangrundlage	4
3.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	4
3.1	Der Landesentwicklungsplan	4
3.2	Regionalplan Teilabschnitt Region Köln	4
3.3	Wasserwirtschaft / Wasserrecht	4
3.4	Landschaftsplanung (LP Nr. 6), Natur- und Landschaftsschutz	5
3.5	Denkmalschutz	5
4.0	Beschreibung des Plangebietes	5
5.0	Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes	5
6.0	7. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
7.0	Natur und Landschaft	7
7.1	Pflanzen und biologische Vielfalt Eingriff-/Ausgleichssituation	7
7.1.1	Besonderer Artenschutz und biologische Vielfalt	8
8.0	Erschließung	9
8.1	Trink- und Löschwasser	9
8.2	Abwasser- und Abfallentsorgung	9
8.3	Niederschlagswasser und Oberflächengewässer	9
8.4	Immissionsschutz	9
8.5	Bergbau, Altlasten und Kampfmittelbelastung	10
9.	Flächenbilanz	10

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wipperfürth "Bereich Niedergaul"

1.0 Planungsanlass, Planungsgenese und städtebauliches Erfordernis

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

Anlass dieser städtebaulichen Planungen ist das expansive Wachstum der ansässigen Firma Jokey-Plastik, ein Hersteller von gepressten Kunststoffprodukten. Die Firmenzentrale ist im Standort Niedergaul ansässig. Es handelt sich dabei um einen alten Gewerbestandort, der von der Firma Jokey-Plastik von der Firma Vorwerk genutzt wurde. Zeugnis dieses alten Gewerbestandortes ist auch die Ausweisung des Denkmalensembles Niedergaul, das großflächig die Bereiche von Jokey-Plastik aber auch über die beiden Hauptverkehrsstraßen, die L 284 und die L 302, hinaus andere Bereiche der Ortschaft mit umfasst. Die Jokey-Group weist seit ihrer Gründung ein kontinuierliches Wachstum auf und umfasst mittlerweile 1.800 Mitarbeiter in 14 Werken und 11 Ländern. Der Standort Niedergaul ist Sitz der Firmenzentrale.

Die Planungen und Vorgespräche zum Bebauungsplan 55 reichen bis in das Jahr 1989 zurück. Zur geplanten Firmenerweiterung wurden mehrere Varianten mit der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Wasserbehörde einer Überprüfung unterzogen. Diese Varianten sahen zum Teil in erheblichem Umfang die Inanspruchnahme von Flächen in der Gaulbachau vor.

Schließlich wurde die Entwicklung nach Südosten gelenkt und durch den BP 55 planungsrechtlich gesichert, der 1995 Rechtskraft erlangte. Jokey expandierte in dieser Zeit stark, sodass 1998 die erste Änderung des BP 55 erforderlich wurde.

Das kontinuierliche Wachstum führte schließlich dazu, dass die Planung einer erneuten großen Firmenerweiterung notwendig wurde. So wurde am 12.09.2012 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des BP 55 beschlossen. Die 2. Änderung verblieb ursprünglich aus eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten bis auf kleinere Flächen im Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes. Hierdurch mussten Firmenerweiterungen im Bereich der Gaulbachau und innere Umstrukturierungen im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes vorgehen werden.

Mit Aufgabe des Autohauses im Südosten des Plangebietes gelang es der Firma in den darauffolgenden Jahren zunehmend Flächen im Südosten zu erwerben und die Erweiterung aus der ökologisch hochwertigen Gaulbachau weitgehend in den Bereich nördlich und östlich der Teichanlage, nördlich der L 302 zu verlagern. Hinzu kam die Aufhebung der Wasserrechte des Obergrabens, der nicht mehr genutzt werden musste, sodass im Süden des Plangebietes nun großflächig Gewerbeflächen planerisch zur Verfügung standen, die eine moderne Ausgestaltung der für die Firma notwendigen Produktionsabläufe ermöglichte. Vor diesem Hintergrund fand eine komplette Umstrukturierung des BP 55 auf die neuesten Bedürfnisse der Firma Jokey-Plastik statt. Ferner wurde der Änderungsbereich auf die arrondierenden Mischgebietsflächen ausgeweitet, um die Wirkungen der Standortsicherung städtebaulich abzusichern und eine dem Standort angemessene Nachverdichtung im Bereich dieser gemischten Bauflächen zu ermöglichen. Dies konnte durch den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 55 nicht abgedeckt werden, sodass seitens der Hansestadt Salzwedel die Neuaufstellung des BP 105 "Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße" beschlossen wurde, der den BP 55 ersetzt.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch nicht mehr mit diesen Planungsabsichten übereinstimmen, wird die notwendige Anpassung über die hier vorliegende 7. Änderung im Bereich Niedergaul im Zuge des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vollzogen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist erfolgt. Es liegen keine Anregungen vor, die eine Änderung des Entwurfs zur Folge hätten.

1.1 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.

2.0 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 3,2 ha und reicht vom Stillinghauser Weg im Norden über die Wiesenbestände entlang des Gaulbaches bis zur namenlosen Gemein-

destraße im Südosten, umfasst hier Teilbereiche nördlich der vorhandenen Mischbebauung. Von hier erfasst die Änderung die Süderweiterung des Gewerbebetriebes und reicht bis an die L 302 in den Straßenzug Niedergaul heran.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Klüppelberg, Flur 49:

833, 909, 910, 911, 912, 931, 932, 935, 936, 937, 944 tlw., 946, 947, 953, 961, 962, 1507, 1511, 1512, 1514, 1515, 1642, 1670, 1672, 1673, 1674, 2205, 2206.

2.1 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Deutsche Grundkarte 1:5.000, die aus dem allgemeinen Liegenschaftskataster der Hansestadt Wipperfürth zur Verfügung gestellt wurde.

3.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen

3.1 Der Landesentwicklungsplan

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

3.2 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.

3.3 Wasserwirtschaft / Wasserrecht

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

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

Annähernd alle Flächen außerhalb der gewerblichen, gemischten und Wohnbaufläche liegen im Landschaftsschutzgebiet.

3.5 Denkmalschutz

Im zentralen Bereich in und um den Gewerbestandort liegt die Satzung für den Denkmalbereich Wipperfürth-Niedergaul. 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.

4.0 Beschreibung des Plangebietes

Von Nordwest bis Südost ergibt sich folgendes Bild der gegenwärtigen Bestandssituation: Südlich der Bebauung am Stillinghauser Weg (Häuser Nr. 1 und 2) umfasst der Änderungsbereich einen kleineren feuchten Ruderalbereich zwischen den Stellplätzen, dem Garten des Hauses Stillinghauser Weg Nr. 1, dem Gaulbach mit einem Graben sowie die angrenzenden Nass- und Feuchtwiesen.

Nach Süden bildet dann der Gaulbach mit seinen bachbegleitenden Gehölzstrukturen bis zum Erlenbestand im Osten und den Wiesen im Bereich der vorhandenen Mischbebauung den Änderungsbereich.

Von hier verläuft er nach Südwesten über den ehemaligen Obergraben, die Gewerbebetriebs- und Lagerflächen der Firma Jokey-Plastik bis hin zu den Grünflächen um die Teichanlage.

5.0 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im Änderungsbereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan von Nord nach Süd folgende Nutzungen dar.

Im Bereich des Stillinghauser Weges Grünflächen. Der Gaulbach und der Teich werden als Wasserfläche dargestellt. Östlich des Gaulbaches sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden mit Grünflächen dargestellt. Diese Struktur zieht sich als schmales Band beiderseits des Gaulbaches nach Südosten, wo sie sich um den vorhandenen Erlenbestand verbreitert und bis zur namenlosen Gemeindestraße im Südosten reicht. Von dort verläuft sie als schmales Band entlang des Obergrabens bis zum Teich östlich des Gewerbegebietes. An diese Struktur schließen nördlich der L 302 die gemischten Bauflächen von Niedergaul an, wobei zwischen der Nord-Ost-Grenze der gemischten Bauflächen und dem Verlauf des Obergrabens ein schmales Band als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Schutzgebiete, die in diesem Bereich nachrichtlich übernommen worden sind, sind das Überschwemmungsgebiet (Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses), das Landschaftsschutzgebiet sowie das Denkmalensemble des Denkmalbereiches Wipperfürth-Niedergaul.

6.0 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die parallel zum Bebauungsplanverfahren angestrebte Anpassung des Flächennutzungsplanes unterstützt die angestrebte städtebauliche Ordnung des BP 105. Im Norden, östlich der August-Mittelsten-Scheid-Straße, werden die gewerblichen Bauflächen verlängert, um das dringend benötigte zusätzliche Stellplatzangebot der Firma Jokey-Plastik zu ermöglichen.

Ferner erschließt die Änderung im Süden des Gewerbegebietes nun die Möglichkeit, durchgängig große gewerbliche Bauflächen auszuweisen, die die an diesem Standort dringend benötigte Modernisierung und Erweiterung der Firma Jokey-Plastik ermöglicht. Diese Ausweitung gewerblicher Bauflächen findet maßgeblich auf dem seit 2014 erworbenen Eigentum der Firma statt und ermöglicht die Umsetzung einer großen zusätzlichen Produktionsfläche auf höhengleichem Niveau.

Dies bedingt auch eine Verkleinerung der Grün- und Ausgleichsflächen entlang des ehemaligen Obergrabens und der Teichanlage. Im Denkmalschutzbereich wurde dieses Vorhaben im Planungsvorfeld mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Kleinflächig erfahren die Mischgebietsflächen nördlich der L 302 eine nach Nordosten ausgelegte Arrondierung bis zum Verlauf des ehemaligen Obergrabens. Hierdurch wird die von der

Hansestadt Wipperfürth angestrebte Konsolidierung der Mischgebietsflächen in diesem Bereich abgeschlossen.

Als maßgebliche Änderung im nicht bebauten Bereich ist die Akzentuierung der Flächennutzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Gaulbachau hervorzuheben.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Grünflächen mit überlagernden Maßnahmenflächen dar. Dies entspricht nicht der realen vorgesehenen Nutzung. In diesem Bereich ist ausschließlich der Schutz von Natur und Landschaft vorgesehen. Eine Funktion als Grünfläche im städtebaulichen Sinne ist hier nicht zweckmäßig. Zusätzlich wird die Fläche für die Landwirtschaft im gegenwärtigen Flächennutzungsplan in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewidmet.

Hierdurch kann in der Gaulbachau ein zusammenhängender Bereich dargestellt werden, in dem eine langfristige Sicherung und Pflege dieser hochwertigen naturhaushaltlichen Strukturen gewährleistet wird.

Ferner wird die Anlage der Flutmulde, die die Inanspruchnahme von Retentionsraum durch die Stellplatzenerweiterung kompensiert, in den Flächennutzungsplan (Fläche zur Regelung des Wasserabflusses) aufgenommen.

Die restlichen im Änderungsbereich verbliebenen Grünflächen bleiben erhalten und werden als solche weiterhin dargestellt. Im Bereich des Straßenzuges Niedergaul erfolgt diesbezüglich eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der westlich des Teiches bis zur L 302 gemischte Bauflächen darstellt. Hier sind real vor den denkmalgeschützten Häusern Grünflächen vorhanden, die nun auch im Flächennutzungsplan als solche dargestellt werden. Dies unterstützt auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung das visuelle Erscheinungsbild des Denkmalensembles.

7.0 Natur und Landschaft

7.1 Pflanzen und biologische Vielfalt Eingriff-/Ausgleichsituation

Durch den Grundstückszukauf im Süden des Änderungsbereiches konnten die notwendigen Inanspruchnahmen von Flächen außerhalb der Bebauung auf das absolut notwendigste Mindestmaß reduziert werden. So werden parallel zur August-Mittelsten-Scheid-Straße kleinere

Bracheflächen aus ruderalisiertem Grünland mit teils feuchterer Ausprägung, im Bereich des ehemaligen Obergrabens ruderalisierte feuchte Wiesenbestände und kleinflächige Erlenbestände, im Bereich der Bebauung Grünflächen und Gartenflächen in Anspruch genommen.

Östlich des gegenwärtigen Firmenbestandes kommt die Erweiterung auf Flächen zu liegen, die heute mit Rasen-Gitter-Steinen versehen sind und als Lagerflächen genutzt werden. Hier stellt der wirksame Flächennutzungsplan zurzeit Grünflächen dar.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann der Verlust aus Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft maßgeblich im Bereich des Obergrabens durch die Erweiterung dieser Flächen auf die Flächen für die Landwirtschaft südlich und westlich des Stillinghauser Weges kompensiert werden. Für den Bebauungsplan erfolgt eine Zuordnung von externen Ausgleichsflächen im Bereich Fähnrichstütem.

Die Ausgestaltung dieser Maßnahme wurde am 28.03.2017 mit der Unteren Naturschutzbehörde, des Oberbergischen Kreises und dem Regionalforstamt Bergisches Land abgestimmt.

Eine spezielle Zuordnung dieser Fläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

7.1.1 Besonderer Artenschutz und biologische Vielfalt

Da in den ersten Planungsabsichten der Firma eine Ausweitung von Gewerbeflächen in den Bereich der Gaulbachau vorgesehen war, wurden zu diesem Zeitpunkt tierökologische Untersuchungen zu Fledermäusen und Amphibien durchgeführt, um die Auswirkungen der damals in der Gaulbachau vorgesehenen Planungen artenschutzrechtlich abschätzen zu können.

Das erfasste Fledermausspektrum war jedoch bezüglich der Dichte, Häufigkeit und der Artenanzahl nur spärlich ausgeprägt. Essenzielle Habitatstrukturen von Fledermäusen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Planungsrelevante Amphibienarten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Da die Erweiterung die Planung durch die Flächenzükäufe im Süden des Plangebietes die Flächeninanspruchnahmen in der Gaulbachau nicht mehr erforderlich machen, sind auch keine Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes gegeben. Gleiches gilt für Arten und Biotope, die unter das Umweltschadensgesetz bzw. den § 19 BNatSchG fallen.

8.0 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Planbereiche erfolgt über das klassifizierte und nicht klassifizierte Straßensystem. Hier sind die L 284, die L 302 zu nennen sowie die namenlose Gemeindestraße, die von der L 302 aus durch die gemischten Bauflächen zu den Einzelhäusern nordöstlich des Gaulbaches führt.

8.1 Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Netz bereitgestellt.

8.2 Abwasser- und Abfallentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Netz. Die Siedlungsbereiche sind zusätzlich an das System der Abfallentsorgung von Wipperfürth angeschlossen.

8.3 Niederschlagswasser und Oberflächengewässer

Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahr 2017 vor. Die notwendige Firmenerweiterung führt kleinflächig zu einer Inanspruchnahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Dies wird durch die Anlage einer 380 m² großen Flutmulde kompensiert, die in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen wird. Dieser Vorgang wird rechtlich durch ein Verfahren nach § 78 Abs. 2 WHG, das parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt, abgesichert.

8.4 Immissionsschutz

Zur Planung des BP 105 wurde der gesamte Gewerbestandort inklusive der Erweiterungsabsichten durch ein Schallgutachten überprüft. Für den Bereich wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die gewährleisten, dass die angestrebte Standortsicherung und Erweiterung des Gewerbegebietes ohne Konflikte mit den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben im Bereich Niedergaul umgesetzt werden kann. Der 7. Änderung stehen somit keine Belange des Immissionsschutzes entgegen.

8.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelbelastung

Im Zuge der Datenbeschaffung sind bis jetzt keine Anregungen zu den Belangen des Bergbaus, dem Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln in die Planung eingestellt worden.

9.0 Städtebauliche Daten

Bestand Nutzungsart	darin enthalten (überlagernd)	Flächengröße
Gewerbliche Bauflächen		8.631 m ²
Gemischte Baufläche		1.385 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		20.510 m ²
Wasserflächen	1.592 m ²	
Grünflächen	830 m ²	
Flutmulde	380 m ²	
Grünfläche		1.143 m ²
Plangebiet gesamt		31.669 m²

Aufgestellt:
Wiehl, im August 2017