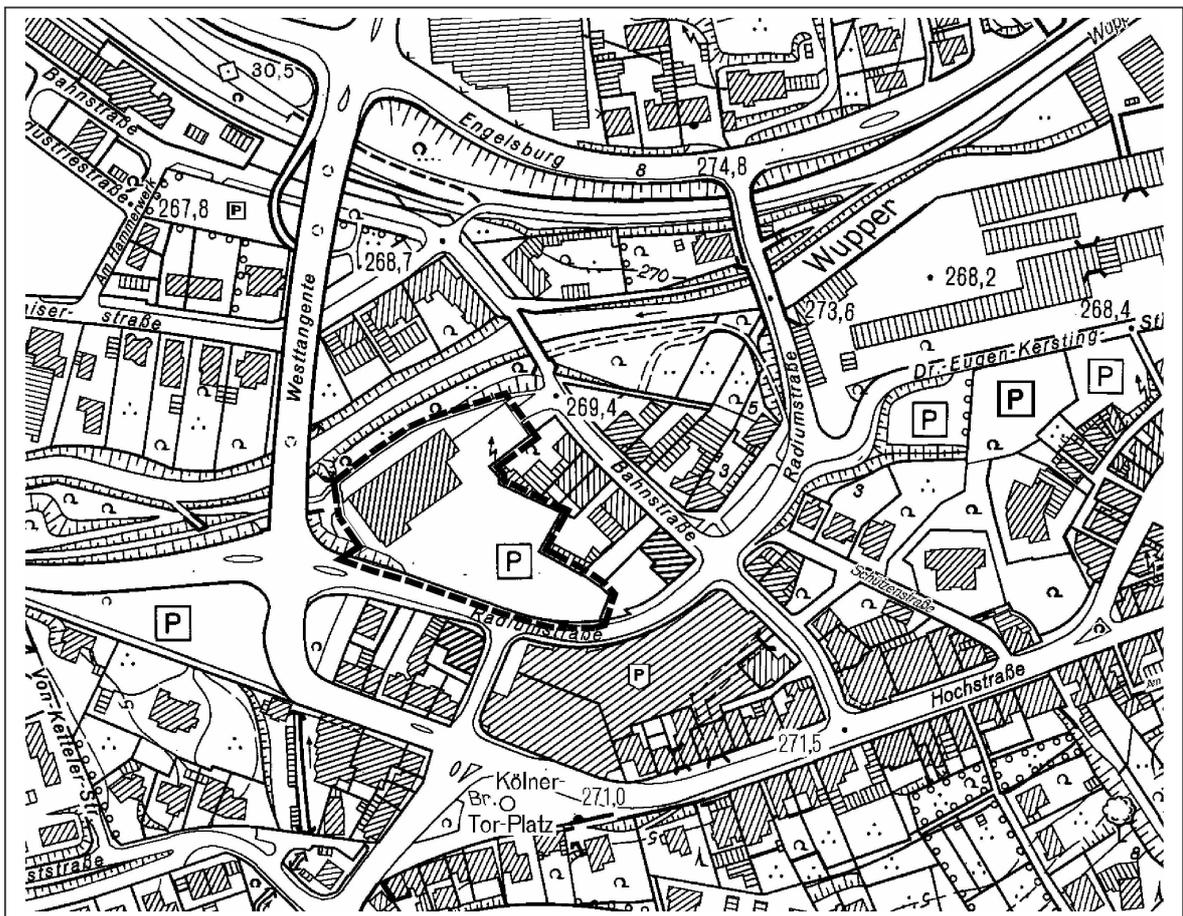


STADT WIPPERFÜRTH: BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „INNEN- STADT - WEST“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG (ENTWURF)



INHALT

TEIL 1

1. Anlass der Planaufstellung
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Begründung der Planinhalte
 - 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2. Erschließung
 - 4.3. Einzelhandelskonzept
 - 4.4. Ver- und Entsorgung
5. Bodenordnung

Teil 2 Umweltbericht (UB)

Stand: 23.08.2006

 **Stadtplanung Zimmermann GmbH**
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

1. Anlass der Planaufstellung

Am Rande der Wipperfürther Innenstadt besteht seit 1999/2000 ein Lebensmittel-discount-Betrieb. Die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit dieser baulichen Nutzung wurde durch den Bebauungsplan Nr. 74 „Innenstadt – West“ (VEP Nr. 9) geschaffen. Anlass der Planaufstellung zur 1. Änderung ist die beabsichtigte Erweiterung dieses bestehenden Einzelhandelsbetriebes, um den zeitgemäßen Betrieb langfristig gewährleisten zu können. Es ist beabsichtigt, die Verkaufsfläche von derzeit ca. 770 qm auf 1.037 qm zu erweitern. Als bauliche Ergänzung soll im östlichen Bereich der vorhandenen Bebauung ein Lager auf einer heute vorh. PKW-Stellplatzfläche errichtet werden. Das vorhandene Baufenster soll entsprechend in den Abmessungen angepasst werden. Darüber hinaus ist der Umbau des Eingangsbereiches mit Einrichtung eines Pfandraumes vorgesehen. Die Zufahrtssituation zum bestehenden Markt bleibt unverändert erhalten.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 74 „Innenstadt – West“ wird begrenzt:

- im Norden : durch den Uferbereich der Wupper
- im Westen : durch die Lenneper Straße
- im Süden : durch die Radiumstraße
- im Osten : durch rückwärtige Grundstücke entlang der Bahnstraße

Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung zum Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

3. Bestehende planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Innenstadt – West“ sieht bisher als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet vor. Die beabsichtigte Erweiterung ist in diesem Gebiet wegen der damit verbundenen Überschreitung der Verkaufsfläche in die Großflächigkeit bisher nicht zulässig.

Zwischenzeitlich wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth neu aufgestellt; die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes wird voraussichtlich im Herbst 2006 durchgeführt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Wipperfürth ein Einzelhandelsgutachten erstellen lassen. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 74 bzw. des bestehenden Einzelhandelsbetriebes sieht der neue Flächennutzungsplan Kerngebiet - MK vor. Diese Kerngebietsdarstellung trägt sowohl der zwischenzeitlich erfolgten weiteren Verdichtung der westlichen Innenstadt Rechnung als auch den weiteren Entwicklungsüberlegungen der Stadt Wipperfürth für diesen Bereich. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb südöstlich des Discount-Betriebes (Globusmarkt) und weitere gewerbliche Nutzungen stärken den Baugebietscharakter des Kerngebietes an diesem Standort (siehe auch 4.3 Einzelhandelskonzept).

Da der Planungsinhalt des Bebauungsplans 74 „Innenstadt – West“ ausschließlich die Errichtung des Discountbetriebes und der zugehörigen Stellplatzanlagen war, wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplans aufgestellt. Auf der Grundlage des neuen Flächennutzungsplans ist geplant, im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 ebenfalls ein Kerngebiet MK als Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Je nach Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine eigenständige Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 bei der Bezirksregierung Köln erforderlich.

4. Begründung der Planinhalte

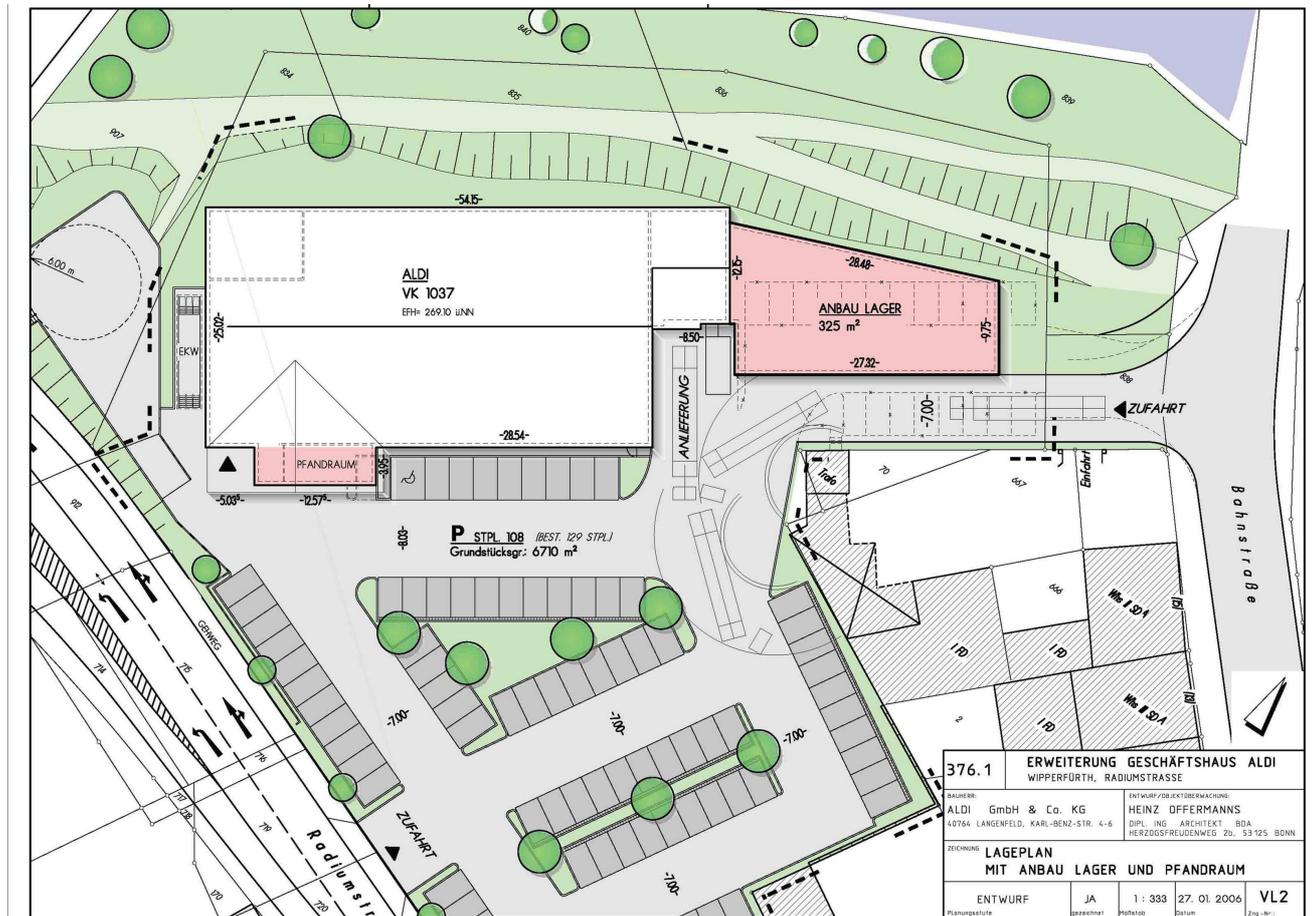
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 wird aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt; es wird die Baugebietsart Kerngebiet - MK festgesetzt. Diese Baugebietsart entspricht der baulichen Entwicklung der westlichen Innenstadt, die vor allen Dingen durch den unmittelbar angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb – Globusmarkt – vorgeprägt ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Kerngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen; die Höhenentwicklung des ALDI- Gebäudes soll nicht verändert werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Mischgebiet mit der § 17 BauNVO entsprechenden GRZ 0,6 festgesetzt; durch die erforderlichen Stellplätze begründet ergab sich eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8. Im weiteren Aufstellungsverfahren ist zu prüfen, ob durch den Erweiterungsbau (Lager) die GRZ weiter angepasst werden muss. Die Obergrenze der GRZ für Kerngebiete liegt gemäß § 17 BauNVO bei 1,0.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche (GF) wird verzichtet, da durch die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit der maximal zulässigen 1- geschossigen Bauweise kein Regelungsbedarf besteht.

Planungskonzept Architekt Offermanns (o.M.)



4.2. Erschließung

Die äußere Erschließung des Lebensmitteldiscountbetriebes bleibt unverändert sowohl von der Bahnstraße als auch von der Radiumstraße erhalten. Die Organisation der Stellplätze (Beschränkung im Zufahrtsbereich) hat sich bewährt und wird beibehalten. Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes werden bisherige PKW-Stellplätze an der Bahnstraße (Fläche Anbau und im Anschluss der Zufahrt) entfallen und sich die Gesamtstellplatzanzahl von 129 auf 108 Stellplätze reduzieren. Der Zufahrtsbereich verschiebt sich um ca. fünf Meter nach Südosten an den Rand des Plangebietes. Dies bedeutet, dass es zu keiner Verschlechterung der Verkehrslärmimmissionen gegenüber der angrenzenden Bebauung kommen wird.

Die Anlieferung des Marktes mit LKWs erfolgt weiterhin über die Zufahrt von der Bahnstraße zur bestehenden Laderampe an der östlichen Seite des Lebensmittelbetriebes. Die derzeitige Anlieferung folgt:

Montag bis Freitags: 4 – 5 LKWs
Samstags: 2 – 3 LKWs

Eine wesentliche Erhöhung des Anlieferungsvolumens durch die Markterweiterung wird nicht angenommen.

4.3. Einzelhandelskonzept

Bereits im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes und dessen städtebaulichem Ziel für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 74 Kerngebiet - MK darzustellen wurde ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Wipperfürth durch das Büro GMA Köln erarbeitet. Im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung kommt der Gutachter auch zu Standortempfehlungen für weitere Einzelhandelsstandorte bzw. deren Erweiterung. Zur beplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountbetriebes zwischen Bahnstraße und Radiumstraße kommt der Gutachter zu folgender Aussage: (Zitat)

„Der Planstandort liegt eingespannt zwischen Radiumstraße im Süden, Bahnstraße im Nordosten, der Wupper im Norden und der in Hochlage befindlichen Westtangente im Westen. Das Grundstück wird gegenwärtig von einem Aldi Lebensmittel-Discountmarkt mit großzügig dimensionierten ebenerdigen Parkplätzen genutzt. Der Standort befindet sich ca. 200 m westlich der Hauptgeschäftszone Untere Straße/Hochstraße, so dass ein fußläufiger Leistungsaustausch gegeben ist.

Der Verkehrslagewert des Planareals resultiert aus der günstigen Verkehrsanbindung an die Lenneper Straße/Westtangente (B 237), von denen Sichtbeziehungen zum Plangrundstück bestehen.

Die umgebende Bebauung wird durch Wohn- und Geschäftsnutzungen bestimmt. Insbesondere das benachbarte Globus SB-Warenhaus prägt den Gebietscharakter der westlichen Randlage des innerstädtischen Versorgungszentrums.

Unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage des Plangrundstücks und der vorgegebenen Nutzungsstruktur der umgebenden Bebauung besitzt der Planstandort grundsätzlich die Standorteignung für Innenstadt prägende Einzelhandelsnutzungen. Aus gewerbeplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten, da eine enge städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit dem innerstädtischen Versorgungszentrum sichergestellt ist. Dies bedeutet, dass unter Standortaspekten auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Erweiterung des bestehenden Aldi Lebensmittel-Discountmarktes bestehen. Das Baugebiet ist

als faktisches Kerngebiet zu bewerten, so dass eine entsprechende Änderung des F-Plans empfohlen wird. “

Die Ergebnisse aus diesem Gutachten stützen die bereits im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes dargestellte und beabsichtigte Entwicklung eines großflächigen Betriebs an diesem Standort im Bereich der Innenstadt.

4.4. Ver- und Entsorgung

Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes werden keine Änderungen erforderlich. Die wichtigsten Versorgungsmedien sind ausreichend vorhanden;

Die Erreichbarkeit des bestehenden Dükers im westlichen Teil des Plangebietes, der 1-mal pro Jahr gewartet wird, ist weiterhin gewährleistet.

Für die technische Wartung der Auflager der Straßenbrücke B 237 ist die Anfahrbarkeit ebenfalls sichergestellt, da die Erweiterung des bestehenden Marktes an der der Brücke abgewandten Seite erfolgt.

5. Bodenordnung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der beplanten Grundstücksflächen; eine Bodenordnung im Sinne des BauGB ist daher nicht erforderlich.

**Stadt Wipperfürth
B-Plan Nr. 74 „Innenstadt - West“ 1. Änderung**

TEIL 2 DER BEGRÜNDUNG

Umweltbericht

Büro für Ökologie & Landschaftsplanung
Hartmut Fehr, Diplom-Biologe
Gut Tannenbusch 1
52223 Stolberg
Tel.: 02402-1274995
Fax: 02402-1274996
Internet: www.planungsbuero-fehr.de
e-mail: info@planungsbuero-fehr.de

Stand: 22.08.2006

Inhalt

1. Einleitung.....	1
1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans.....	3
1.2 Geplante Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der Vorhaben	3
1.3 Berücksichtigung von Gesetzen und Plänen	5
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.1 Bestandsaufnahme	8
2.1.1 Biotoptypen und Vegetation.....	8
2.1.2 Tierwelt.....	9
2.1.3 Naturschutzfachliche Bewertung	10
2.1.4 Wasser	10
2.1.5 Boden.....	10
2.1.6 Klima	10
2.1.7 Luft/Lärm	10
2.2 Eingriff – Checkliste der geprüften Umweltschutzgüter.....	11
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	13
2.3.1 bei Durchführung der Planung	13
2.3.2 bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante).....	14
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
3. Prüfverfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	14
4. Umweltüberwachung – Monitoring	15
5. Zusammenfassung.....	15

1. EINLEITUNG

Gemäß der Neufassung des BauGB vom 24.06.2004 ist für Bauleitpläne sowie ihre Änderung oder Ergänzung eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Diese beinhaltet gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB einen **Umweltbericht**.

Der Umweltbericht umfasst:

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans bzw. der Planänderung einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens
- Darstellung der in Gesetzen und Plänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2. eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen die in der UP ermittelt wurden mit Angaben der:

- Bestandsaufnahme der Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Plans zu berücksichtigen sind

3. folgende zusätzliche Angaben:

- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Plans auf die Umwelt (Monitoring)
- Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die zu prüfenden Umweltbelange werden (soweit zutreffend) in einer Checkliste gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB abgearbeitet und zusammenfassend dargestellt:

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

a) Auswirkungen auf:

- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Das Wirkungsgefüge zwischen diesen Faktoren
- Landschaft und biologische Vielfalt

b) Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten soweit vorhanden

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind

i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

Vorgaben des § 1a

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung
- Umwidmungssperrklausel
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung wurde mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung „Innenstadt - West“ der Stadt Wipperfürth von der Aldi GmbH & Co KG beauftragt.

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 74, 1. Änderung „Innenstadt-West“ der Stadt Wipperfürth soll der bereits bestehende Lebensmitteldiscountbetrieb Aldi baulich erweitert werden. Hierzu ist geplant, östlich an das bestehende Gebäude angelehnt ein Lager mit 325 qm Grundfläche auf einer derzeit überwiegend als Parkplatz genutzten Fläche zu errichten. Lediglich ein kleiner Streifen der verloren ginge ist zurzeit mit Gehölzen bestanden. Die Zufahrtsituation zum bestehenden Markt bleibt unverändert erhalten. Zusätzlich soll im bestehenden Eingangsbereich ein Pfandraum eingerichtet werden.

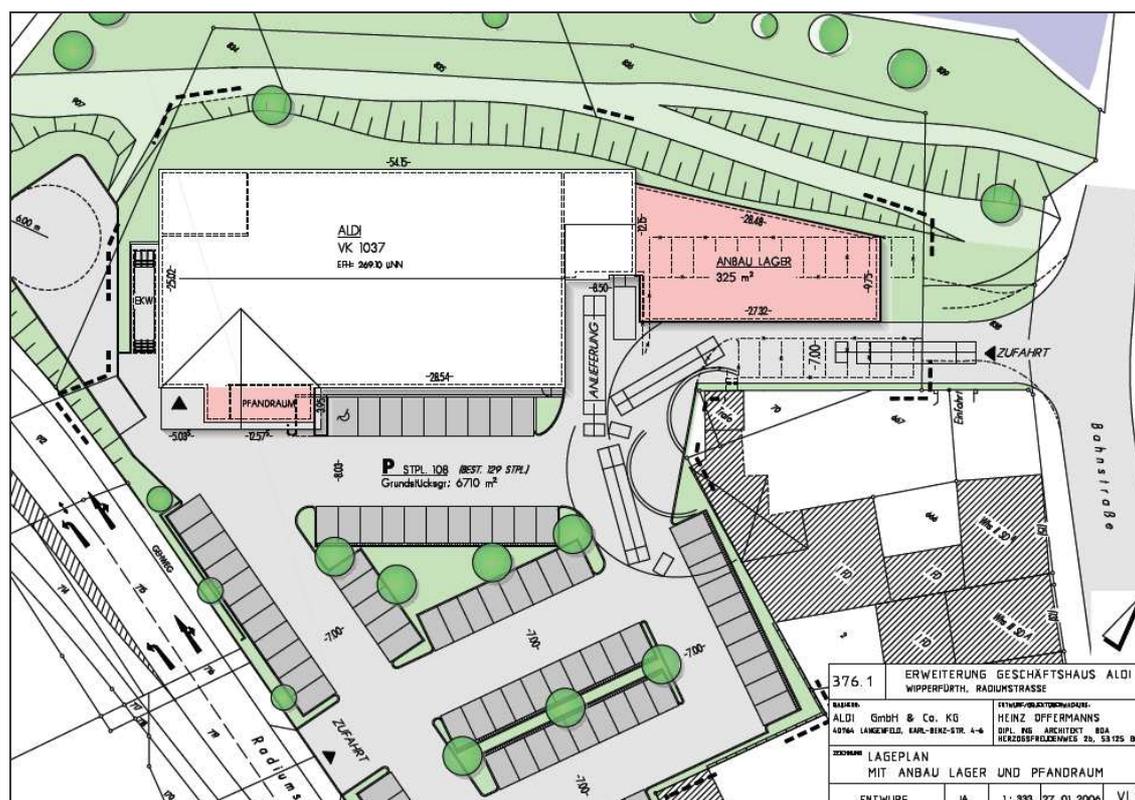


Abb. 1: Die rot markierten Flächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden (Lager, Pfandraum).

Der B-Plan sieht bislang eine Mischgebietsdarstellung vor, die in Kerngebiet, gemäß den Vorgaben des derzeit neu aufzustellenden FNP geändert wird.

1.2 Geplante Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der Vorhaben

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt am Rande der Wipperfürther Innenstadt. Er erstreckt sich nördlich von der Radiumstraße bis an eine Grünfläche entlang der Wupper. Im Westen wird der Bereich durch die Westtangente begrenzt. Im Osten schließen sich die rückwärtigen Grundstücke entlang der Bahnstraße an das Plangebiet an.

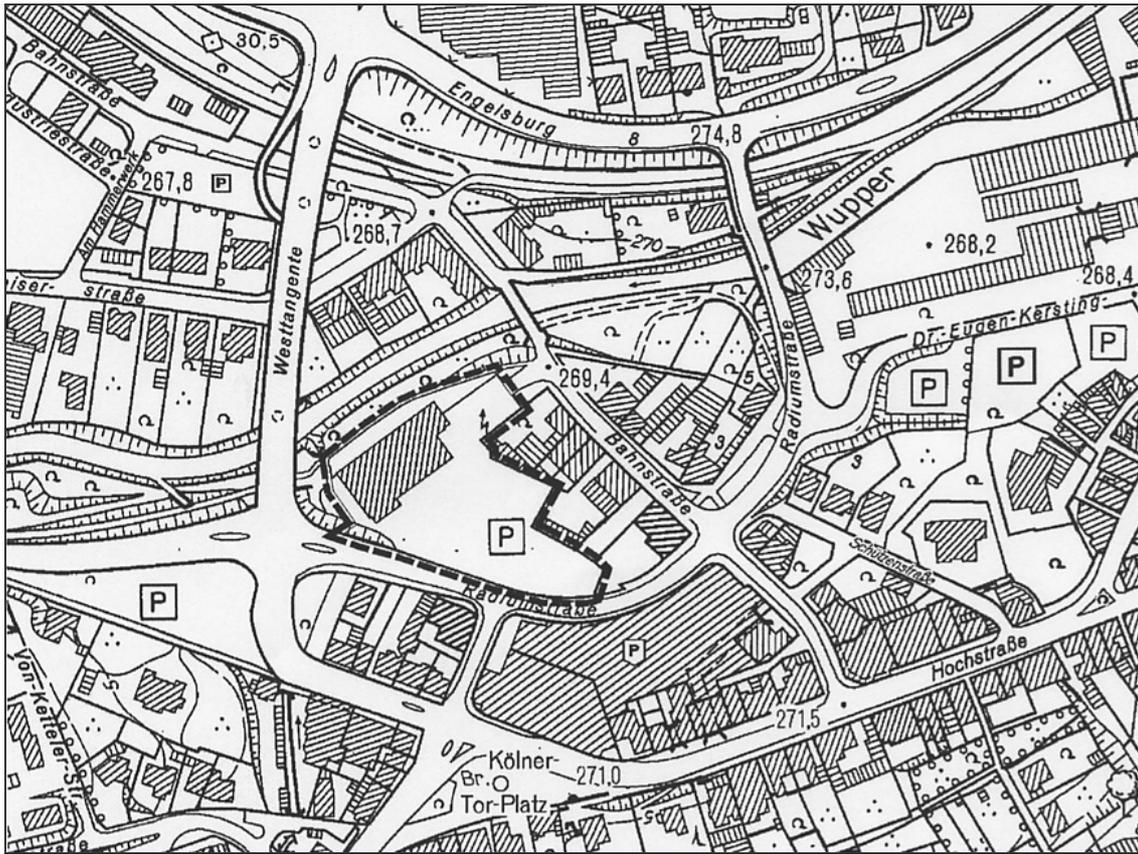


Abb. 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74, 1. Änderung „Innenstadt - West“ der Stadt Wipperfürth

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Mischgebiet mit GRZ 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8 festgesetzt. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob durch den Erweiterungsbau (Lager) die GRZ weiter angepasst werden muss. Die Obergrenze der GRZ für Kerngebiete liegt gemäß § 17 BauNVO bei 1,0. In den Bauenfenstern würde dann die Möglichkeit einer 100 %igen Versiegelung der Fläche bestehen. Freiflächen verbleiben innerhalb der Pflanzstreifen und Baumscheiben.

Das Gelände ist über die Radiumstraße und über die Bahnstraße zu erreichen. Eine völlig neue Erschließung des Gebietes ist nicht notwendig, da es keine maßgebliche Erhöhung des Anlieferungsvolumens geben wird. Allerdings wird bedingt durch das bauliche Vorhaben (Lager) eine Verschiebung der Zufahrt von der Bahnstraße um einige Meter nach Süden notwendig sein.

Die jetzige geplante Änderung des B-Plans führt nicht zu einer nachhaltigen Erhöhung der Eingriffsintensität. Eine vertiefende Eingriffsregelung durch einen Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) ist nicht vorgesehen. Das Ausgleichsdefizit und die Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Verfahrens erarbeitet.

1.3 Berücksichtigung von Gesetzen und Plänen

Bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind folgende Gesetze für die Bauleitplanung relevant:

Schutzgut	Gesetz	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. der Verordnungen und Erlasse TA Lärm DIN 18005	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere ... umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).“ „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen ... vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“ Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch Bundesnaturschutzgesetz (Landschaftsgesetz NW)	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen ... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“ „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“ (§ 1) „Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.“

Schutzgut	Gesetz	Zielaussage (Fortsetzung)
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz	Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.“ (§ 19 (3) BNatSchG)
Boden	Baugesetzbuch Bundesbodenschutzgesetz	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere ... die Auswirkungen auf ... Boden ... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“ “Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendig Maß zu begrenzen.“ (§ 1a (2) BauGB) Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern o. wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gg. nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen a.d. Boden sollen Beeinträchtigungen seiner nat. Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Wasser	Baugesetzbuch Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere ... die Auswirkungen auf ... Wasser... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“ „Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.“ (§ 1a WHG) „Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu

Schutzgut	Gesetz	Zielaussage (Fortsetzung)
Wasser	Fortsetzung: Landeswassergesetz	erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen.“ (§ 2 LWG)
Luft	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz TA Luft	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere ... die Auswirkungen auf ... Luft ... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“ „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen ... vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“ Die TA Luft dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.
Klima	Baugesetzbuch	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere ... die Auswirkungen auf ... Klima ... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“
Landschaft und biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (Landschaftsgesetz NW)	§ 1 (s.o.)

Für den Bebauungsplanbereich liegen keine Schutzgebietsverordnung für Landschafts- oder Wasserschutzgebiete vor. Anderweitige planungsrelevante Fachpläne gibt es nicht.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme

Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung des aktuellen Zustandes des Bebauungsplanbereiches gegeben. Diese erfolgt auf der Grundlage ausgewerteter Daten sowie eigener Begehung im Sommer 2006.

2.1.1 Biotoptypen und Vegetation

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit beinahe vollständig versiegelt. Im Nordosten befinden sich die Verkaufsräume des Lebensmitteldiscounters Aldi. Südlich und östlich davon grenzen die ebenfalls versiegelten PKW-Stellplatzflächen an. Auf diesen Flächen und in den Randzonen finden sich vereinzelt Beete, die mit Ziergehölzen und Einzelbäumen bepflanzt sind.



Foto 1: Ansicht des Aldi-Gebäudes, links auf dem Parkplatz Pflanzbeete.

Lediglich am nordwestlichen Rand und südlich an der Radiumstraße liegt ein Grünstreifen, der sich entlang der Grenze des Bebauungsplangebietes erstreckt. Der Streifen muss im nördlichsten Bereich auf etwa 50 qm für den Bau der geplanten Lagerhalle beseitigt werden.



Foto 2: Die geplante Lagerhalle schließt an das bestehende Gebäude an. Der Bau findet v.a. auf versiegelter Fläche statt, berührt aber auch einige Gehölze des Grünstreifen rechts (rot eingekreist).

Das das Bebauungsplangebiet umgebende Gelände wird hauptsächlich durch Wohn- und Geschäftsnutzungen bestimmt. Lediglich im Nordwesten des Planareals grenzt ein unbebautes Gelände mit parkähnlichen Strukturen in Richtung Wupper an.

2.1.2 Tierwelt

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum der Stadt Wipperfürth. Störungsempfindliche Tierarten sind im B-Plangebiet selbst nicht zu erwarten, da der gesamte Bereich in hohem Maße anthropogen überformt ist. Lediglich die nördlich liegende Wupper stellt eine Leitlinienstruktur für die Tierwelt dar. So ist z.B. regelmäßig die Wasseramsel zu beobachten, die selbst innerhalb des Zentrums die Wupper als Nahrungshabitat nutzt, ohne sich im Wesentlichen gestört zu fühlen.

Da sich aus der Bebauungsplanänderung keine wesentliche Änderung in der Nutzungsstruktur und Nutzungsintensität ergibt, die bis in den Wupperbereich hinein wirkt, ist davon auszugehen, dass die vorkommende Tierwelt durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst wird.

2.1.3 Naturschutzfachliche Bewertung

Das Bebauungsplangebiet besitzt durch die überwiegende Versiegelung in seinem derzeitigen Zustand nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Es handelt sich somit um eine aus naturschutzfachlicher Sicht gut geeignete Fläche für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen.

2.1.4 Wasser

In etwa 25 Meter Abstand zur nordwestlichen B-Plangrenze fließt die Wupper. Das B-Plangelände liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Dieses reicht bis auf Höhe des in dem parkähnlichen Areal an der Wupper liegenden Spazierweges.

Der Oberflächenabfluss der Parkplätze wird derzeit nach einer Vorklärung in die Wupper geleitet. Das dafür notwendige Bauwerk liegt im Zufahrtbereich von der Bahnstraße und könnte durch die geplanten Baumaßnahmen betroffen sein. In diesem Fall muss es an anderer Stelle neu errichtet werden, um auch weiterhin eine Vorklärung zu gewährleisten. Sofern auch die Einleitungsstelle verlegt werden muss, ist ggf. eine neue Einleitungsgenehmigung einzuholen.

Hierzu und hinsichtlich weiterer Aspekte des Gewässerschutzes werden die TÖB im Beteiligungsverfahren ggf. um Stellungnahme gebeten.

2.1.5 Boden

Aufgrund der bereits bestehenden starken anthropogenen Nutzung und, insbesondere der fast vollständigen Versiegelung der Fläche, ist eine weiterführende negative Beeinflussung des Bodens durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu erkennen. Dies gilt auch für die in diesem Bereich natürlicherweise anstehenden grundwasserrelevanten Böden.

Soweit den TÖB planungsrelevante Hinweise zu Aspekten des Bodenschutzes oder zu Bodendenkmälern vorliegen, werden diese im Beteiligungsverfahren erbeten.

2.1.6 Klima

Der Bebauungsplanbereich weist ein Klima der verdichteten Siedlungsgebiete auf. Durch die Umsetzung der Bebauungsplanung werden in erster Linie unmerkliche klein-klimatische Effekte erwartet (Überwärmung durch minimal höhere Versiegelung). Diese werden jedoch das bereits bestehende Klima nicht weiter nachhaltig beeinflussen oder gar beeinträchtigen.

2.1.7 Luft/Lärm

Durch die geplante Kerngebietsdarstellung bzw. die spätere Umsetzung wird es vom Gebiet ausgehend nicht zu merklich höheren Lärm- oder Luftbelastungen kommen. Die Verschiebung des Zufahrtbereichs an der Bahnstraße um ca. 5 m südöstlich bewirkt keine nachhaltige Verstärkung der Verkehrslärmimmissionen gegenüber der angrenzenden Bebauung. Da gleichzeitig davon ausgegangen wird, dass das Anlieferungsvolumen nicht oder höchstens moderat erhöht wird, wird sich im Bereich der Bahnstraße, über die die Anlieferung erfolgt, ebenfalls keine spürbare Veränderung

der derzeitigen Situation ergeben. Derzeit beliefern von Montag bis Freitag 4-5 LKW und samstags 2-3 LKW den Lebensmittelmarkt.

2.2 Eingriff – Checkliste der geprüften Umweltschutzgüter

Nach der Kurzbeschreibung des Eingriffs im Kapitel 1.2 wird im folgenden eine tabellarische Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen inklusive einer Erstbewertung der Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vorgenommen.

Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefungsanfordernis	Erstbewertung
1	Tiere	Kein hohes Lebensraumpotenzial für Tiere. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.	Keine Vertiefung erforderlich	0
2	Pflanzen	Kleinflächiger Gehölzverlust (ca. 50 qm) bei Erweiterung des Marktes. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.	Keine weitere Vertiefung erforderlich	U
3	Boden, Bodenschutz, Altlasten und Bodenbelastungen	Durch die bereits vorhandene großflächige Versiegelung des Bodens, ist nicht von einer weiteren negativen Beeinträchtigung auszugehen. Derzeit keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Bodendenkmäler. Diese werden ggf. von den TÖB erbeten.	Nur bei Hinweisen der TÖB.	U
4	Wasser	Keine Gewässer im B-Plangebiet. Nördlich grenzt die Wupperaue (parkartig genutzt) an. Maßnahme liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die Vorklärung des Oberflächenabflusses der Parkplatzflächen wird durch die ggf. notwendige Verlegung der Vorklärbauwerke auch weiterhin gewährleistet. Einzelheiten der Einleitungsgenehmigung sind mit der zuständigen Behörde zu klären.	Keine Vertiefung erforderlich Abstimmung mit den zuständigen Trägern.	0
5	Luft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen vom Gebiet ausgehend oder auf dieses einwirkend.	Keine Vertiefung erforderlich	0
6	Klima	Durch die geplanten Baumaßnahmen sind nur kleinklimatische Effekte zu erwarten. Dadurch entstehen keine zusätzlichen nachhaltigen Veränderungen.	Keine Vertiefung erforderlich	0
7	Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren (1-6)	Keine nachhaltig wirksame Kumulation der Effekte im Wirkungsgefüge.	Keine Vertiefung erforderlich	0/U

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; U unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung; k.B. keine Bewertung

Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefungsanfordernis	Erstbewertung
8	Landschaft und biologische Vielfalt	Das Plangebiet besitzt mit seiner fast vollständigen Versiegelung eine äußerst geringe landschaftliche Vielfalt. Die geplanten Baumaßnahmen in dem strukturarmen Innenstadtbereich bewirken keine weitere Beeinträchtigung.	Keine Vertiefung erforderlich.	U
9	Umweltbezogene Wirkung auf Menschen/Bevölkerung	Das seitens des Betreibers geplante Anlieferungsvolumen durch die Markterweiterung ist nicht oder nur unwesentlich höher als das bisherige. Daher kann eine zusätzliche Lärmbelastung in diesem Kernbereich nahezu ausgeschlossen werden. Die Verschiebung der Anlieferungszufahrt um 5 m südöstlich bewirkt nur eine geringe Veränderung der derzeitigen Lärmsituation.	Derzeit keine Vertiefung erforderlich.	U
10	Umweltbezogene Wirkung auf Kultur- und Sachgüter	Sofern vorliegend werden Hinweise auf Bodendenkmäler im Verfahren erbeten.	Abstimmung mit der Denkmalbehörde	U?
11	Wechselwirkungen zwischen den Faktoren 1-6, 9 und 10	Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes in dem bereits anthropogen stark beeinflussten Bereich, führt auch unter Beachtung möglicher Wechselwirkungen nach derzeitigem Stand nicht zu einer weiteren negativen Belastung.	Keine Vertiefung erforderlich	voraussichtlich U
12	Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten und Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung	Das FFH-Gebiet Wipper/Wupper liegt weit außerhalb des Wirkbereiches der projektierten Fläche. Keine Beeinträchtigung.	Kein Vertiefungsanfordernis.	0
13	Landschaftspläne und sonstige Pläne	Im Plangebiet gibt es keine Landschafts- oder Wasserschutzgebiete.	Kein Vertiefungsanfordernis.	0
14	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Erfolgt nach dem Stand der Technik.	Derzeit kein Vertiefungsanfordernis.	0
15	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame/effiziente Energienutzung	Liegt in der Verantwortlichkeit des Bauherren.	Kein Vertiefungsanfordernis.	k.B.

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; U unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung; k.B. keine Bewertung

Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umwelt-relevanten Auswirkungen	Vertiefungs-erfordernis	Erst-bewer-tung
16	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung.	Keine Relevanz in diesem Planverfahren	Keine Vertiefung erforderlich.	0
17	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperre §1a (2) BauGB	Es ist im Sinne der Bodenschutzklausel, bei baulichen Entwicklungen auf vorbelastete Flächen zurückzugreifen. Die geplante Erweiterung auf weitestgehend versiegelten Flächen im Kerngebiet der Stadt Wipperfürth ist somit positiv zu bewerten.	Keine Vertiefung erforderlich.	(+)
18	Eingriffsvermeidung; Vorschläge und Hinweise für Kompensationsmaßnahmen	Eine Eingriffsvermeidung liegt bereits dadurch vor, dass vorwiegend versiegelte Flächen für die bauliche Erweiterung verwendet werden. In Bereichen, in denen Gehölze tangiert sein können, ist auf den bestehenden Baumbestand nach DIN 18920 im Wurzel- und Stammbereich Rücksicht zu nehmen. Im Norden entfallen ca. 50 qm Gehölzfläche, die im derzeit rechtskräftigen B-Plan festgesetzt sind. Hierfür ist im weiteren Verfahren ein Ausgleich zu ermitteln.	Ausgleichsdefizit wird im Verfahren konkretisiert.	U
<p>Gesamtbewertung des Vorhabens aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes: Nach dem derzeitigen Stand des Wissens kommt es durch die Realisierung der Baumaßnahmen zumeist zu keinen oder nur zu unerheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Der Standort ist durch eine gewerbliche Intensivnutzung mit hohem Versiegelungsgrad und die Lage im Zentrum der Stadt Wipperfürth bereits deutlich vorbelastet. Soweit den Trägern öffentlicher Belange weitergehende Informationen vorliegen, werden diese im Beteiligungsverfahren erbeten.</p>				

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; U unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung; k.B. keine Bewertung

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.3.1 bei Durchführung der Planung

Der Eingriff ist zumeist ohne oder nur mit unerheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Bei Durchführung der Planungen wird es daher nachzeitigem Wissensstand nicht zu nachhaltigen Effekten kommen. Dennoch ist klar, dass es zu lokalen Lebensraumveränderungen bzw. –verlusten kommt. Dies betrifft jedoch nur einen sehr geringen Anteil des Bebauungsplangebietes, der zusätzlich versiegelt wird und auf dem ein gepflanzter Gehölzbestand in einer Größenordnung von etwa 50 qm entfällt. Insgesamt ist die Bedeutung der betroffenen Fläche für den Naturhaushalt als gering einzu-

stufen. Zwar trägt die Durchführung der Planung zu einer Gesamtentwicklung mit Standortverlusten bei, für sich genommen wird sie aber nicht mit negativen Effekten erheblicher Art verbunden sein.

2.3.2 bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planungen bleibt die derzeitig bereits stark beeinträchtigte Bebauungsplanfläche, die nur einen geringen ökologischen Nutzen hat, unverändert erhalten. Dies führt dazu, dass ein hervorragend geeigneter Standort nicht gemäß den Anforderungen von Aldi weiterentwickelt werden kann, wodurch die Marktsituation unter Umständen geschwächt wird. In der Folge kann es daher dazu kommen, dass der Aldi-Markt langfristig an eine andere, möglicherweise ökologisch sensiblere Stelle verlagert werden müsste, allerdings ohne dass der bestehende Standort für den Einzelhandel verloren ginge. Insgesamt wäre die Eingriffsintensität demnach größer.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine Eingriffsvermeidung liegt bereits dadurch vor, dass vorwiegend versiegelte Flächen für die bauliche Erweiterung verwendet werden. In Bereichen, in denen Gehölze tangiert sein können, ist auf den bestehenden Baumbestand nach DIN 18920 im Wurzel- und Stammbereich Rücksicht zu nehmen. Im Norden entfallen ca. 50 qm Gehölzfläche, die im derzeit rechtskräftigen B-Plan festgesetzt sind. Hierfür wird im weiteren Verfahren ein Ausgleich ermittelt.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Wipperfürth wurde dem Aldi-Standort nicht zuletzt durch die zentrumsnahe Lage und die günstige Verkehrsanbindung eine sehr gute Eignung bescheinigt. Die Situation kann durch eine geringfügige Veränderung noch optimaler gestaltet werden. Eine Überprüfung anderer möglicher Standorte ist daher nicht sinnvoll.

3. PRÜFVERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung besteht nach derzeitigem Stand keine Notwendigkeit, weitergehende Gutachten erarbeiten zu lassen. Die Informationen basieren daher auf den Angaben des Marktbetreibers und der Projektentwicklung, auf dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan und auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wipperfürth.

Weitergehende Angaben zu den Umweltmedien liegen nicht vor. Soweit Planungsrelevanz besteht, werden die TÖB im Verfahren ggf. um entsprechende Informationen gebeten.

4. UMWELTÜBERWACHUNG – MONITORING

Maßnahmen zur Umweltüberwachung können in Verbindung mit der konkreten Projektumsetzung notwendig werden. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass der anfallende Oberflächenabfluss aus dem Parkplatzbereich auch weiterhin vorgeklärt wird, bevor er in die Wupper eingeleitet wird. Sofern die Einleitungsstelle verlegt wird, ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem STUA ggf. eine neue Einleitungsgenehmigung erforderlich.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Im hiermit vorgelegten Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Innenstadt-West“ der Stadt Wipperfürth wurden einleitend Inhalt und Ziele der Planungen sowie die zugehörigen Darstellungen beschrieben. Im zweiten Schritt erfolgte eine Beschreibung und Bewertung der jetzigen Bestandssituation hinsichtlich der zu bearbeitenden Schutzgüter. Zusammenfassend sind die Ergebnisse in einer Checkliste dargestellt, in der auch die Eingriffswirkungen und ein ggf. vorhandenes Vertiefungserfordernis beschrieben werden.

Das Gebiet ist durch seine intensive Nutzung als Einkaufsmarkt mit den dazugehörigen Parkplätzen charakterisiert. Der Versiegelungsgrad ist hoch. Die geplante Erweiterung des Marktes in Form eines Lagers findet vorwiegend auf versiegelter Fläche statt, kleinflächig entfällt ein gepflanzter Gehölzbestand. Hierfür wird im Laufe des Verfahrens ein Ausgleich entwickelt.

Die Wupperaue wird die Maßnahme nicht tangiert oder beeinträchtigt. Die Fläche liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Oberflächenwässer werden derzeit über eine Vorklärung in die Wupper geleitet. Ggf. muss diese Anlage samt der Einleitungsstelle umgebaut werden. Dies geschieht in Abstimmung mit den zuständigen Umweltfachbehörden.

Hinweise auf Bodendenkmäler werden im weiteren Verfahren mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt soweit diese erfolgen. Hinweise zu möglichen Bodenbelastungen werden ggf. erbeten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da keine oder nur unwesentliche Änderungen der Belieferungs- und Verkehrssituation dieser Kerngebietslage entstehen werden.

Insgesamt ist nach derzeitigem Stand nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu rechnen.

Im nachfolgenden Beteiligungsverfahren werden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erbeten. Der Umweltbericht wird demgemäß angepasst.

Stand. 22.08.2006 fa