

10. Umweltbericht	15
10.1 Beschreibung des Planungsvorhabens	15
10.1.1 Angaben zum Standort des Planungsvorhabens	15
10.1.2 Art und Umfang des Planungsvorhabens/Bedarf an Grund und Boden	15
10.1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	15
10.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	16
10.2.1 Geographisch/geologische Beschreibung des Untersuchungsgebietes	16
10.2.2 Schutzgutbezogene Beschreibung des Untersuchungsgebietes	17
10.3 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen	22
10.3.1 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Mensch'	22
10.3.2 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Pflanzen' und 'Tiere'	22
10.3.3 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Boden'	23
10.3.4 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser'	23
10.3.5 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima' und 'Luft'	23
10.3.6 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Landschaft'	24
10.3.7 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'	24
10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
10.4.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens	24
10.4.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung des Planungsvorhabens	24
10.5 Beschreibung der vorgesehenen umweltrelevanten Maßnahmen	25
10.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	25
10.6 Eingriffsbilanzierung	26
10.7 Varianten anderweitige Lösungen	26
10.8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	26
10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	26
10.10 Zusammenfassung	27

1. Ausgangssituation	
1.1 Lage des Plangebietes	
Der Planbereich liegt in einer westlichen Randlage zur Kernstadt von Wipperfürth in der Gemarkung Wipperfürth. Es umfasst die Flurstücke 190/2, 815, 816, 823, 924, 931, 1005, 1006, 1007, 1556, 1574 (teilweise) der Flur 46 und das Flurstück 76 (teilweise) der Flur 88. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 3,01 ha.	
Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Süden, Südosten und Westen durch die unmittelbar angrenzenden Weideflächen begrenzt. Im Bereich der Lenneper Straße schließt sich östlich das Grundstück eines Einfamilienhauses an. Im Norden bildet die südliche Straßenbegrenzungslinie der Lenneper Straße für die westlichen und östlichen Randbereiche des Plangebietes die Abgrenzung. Nördlich der Lenneper Straße bildet der vorhandene Wall der bestehenden Stellplatzfläche die Plangebietsgrenze.	
Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.	
1.2 Anlass der Planaufstellung	
In seiner Sitzung am 16.7.2003 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen den Einleitungsbeschluss aus dem Jahre 1985 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wipperhof“ bestätigt. Mittlerweile wurde durch einen Investor, der Dipl.-Ing. J. Schoofs Immobilien GmbH, eine konkrete Planung für den Bereich des ehemaligen Möbelhauses „Wohnwelt Müller“ vorgelegt. Nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Zwischennutzungen soll der Bereich zu einem Gewerbestandort mit Einzelhandel, Tankstelle und Fast-Food-Restaurant entwickelt werden und entspricht damit den für diesen Bereich, durch den derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth, dargestellten städtebaulichen Zielen. Der Investor beabsichtigt das Projekt kurzfristig umzusetzen. Daher soll das Planverfahren in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan weitergeführt werden. Der Investor ist Verfügungsberechtigter der Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Hiervon ausgenommen ist die derzeitige Verkehrsfläche der Bundesstraße, die als notwendige Erschließungsfläche mit einbezogen wird. Über den Ausbau dieser Fläche wird zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau und dem Investor bzw. der Stadt Wipperfürth ein gesonderter Vertrag geschlossen.	
Der Rat der Stadt Wipperfürth bzw. der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen und haben in ihren Sitzungen am 21.06.2006, am 26.09.2006 und am 07.02.2007 die Inhalte der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange festgelegt. Diese Vorgaben sowie weitere Details der durch den Investor zu erbringenden Leistungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen bzw. in dem vor Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.	
Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll zusätzlich die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Diskothek im südwestlichen Plangebiet sowie der bestehenden Stellplatzanlage nördlich der Lenneper Straße erfolgen. Diese Bereiche werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.	
1.3 Grundlage des Verfahrens	
Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).	

2. Rechtliche Grundlagen / Bestehendes Planungsrecht**2.1 Gebietsentwicklungsplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die aktuelle Planung entspricht damit nicht den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes, die eine Ausweisung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) erfordern würde. Aufgrund der Abstimmung der im Einzelhandelskonzept formulierten Entwicklungsziele mit der Bezirksregierung ist jedoch von einer grundsätzlichen Zustimmung zur vorgesehenen Nutzung auszugehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth neu aufgestellt. Für das Plangebiet ist überwiegend die Darstellung gewerblicher Bauflächen vorgesehen. Die Verkehrsfläche der Lenneper Straße soll als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt werden, im westlichen Randbereich ist eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Neufassung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren und wird voraussichtlich noch im Jahr 2007 abgeschlossen. Inhaltlich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne / Landschaftsplanung

Für den Bereich des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, darüber hinaus besteht für das Stadtgebiet von Wipperfürth derzeit kein Landschaftsplan. Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes verläuft die Grenze eines im Norden des Plangebietes liegenden Naturschutzgebietes entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Nördlich des Plangebietes schließt ein Landschaftsschutzgebiet unmittelbar an den Wall an. Südlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein Landschaftsschutzgebiet, dessen Abgrenzung entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes verläuft.

2.4 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler oder Denkmalbereiche sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den Planbereich derzeit ebenfalls nicht vor. Bei Bodeneingriffen ist die Aufdeckung von Bodendenkmälern jedoch nicht ausgeschlossen. Deshalb wird vorsorglich folgender Hinweis bzgl. der Anzeigepflicht bei Aufdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchGNW) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodenmarken) zu rechnen. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind, gemäß dem Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein - Westfalen (DschG), umgehend an die Untere Denkmalbehörde oder das rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu richten.“

3. Städtebauliche Situation**3.1 Situation im Plangebiet**

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um die derzeit mindergenutzte Fläche des ehemaligen Möbelhauses Müller. Der Gebäudebestand wird aus den Lager- und Verkaufshallen des Möbeldhändlers unmittelbar an der Lenneper Straße und den südlich anschließenden Hallen sowie einem ehemaligen Verwaltungsgebäude gebildet. Teile der rückwärtigen Hallen werden zurzeit durch einen Getränkegroßhandel zwischen genutzt. Mit Ausnahme des Getränkehandels und einzelner Lagerflächen stehen die sonstigen, potentiell gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb der vorhandenen Baustrukturen leer. Die Gebäude erreichen Firsthöhen bis zu ca. 285 m ü. NN.

Im Westen des Plangebietes befindet sich der Baukörper eines ehemaligen Kesselhauses, der als Diskothek genutzt wird. Eine unbefestigte Stellplatzfläche grenzt unmittelbar nördlich an die Lenneper Straße. Die Stellplatzfläche wird im Norden durch einen ca. 1,0 bis 1,5 m hohen, mit Gehölzen bestandenen Wall vom Auenbereich / Überschwemmungsbereich der Wupper abgegrenzt.

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage, die Plangebietsfläche wurde jedoch weitgehend so modelliert, dass sie sich nur gering bewegt darstellt. Die durchschnittliche Geländehöhe liegt bei etwa 270 m ü. NN. Im Bereich der Lenneper Straße finden sich Höhen zwischen ca. 270 m ü. NN (Osten) und ca. 272 m ü. NN (Westen). Nach Süden steigt das Gelände leicht an, in den südlichen, vor allem jedoch in den südwestlichen Randbereichen wird jedoch durch Stützmauern und Böschungen ein Anschluss an den natürlichen Verlauf des Bodenprofils hergestellt. Hier finden sich die maximalen Höhen von ca. 276 m ü. NN im Süden und ca. 290 m ü. NN im Südwesten. Nördlich der Lenneper Straße fällt das Gelände leicht auf ca. 269 m ü. NN ab.

Im südwestlichen Böschungsbereich, am Rand des Plangebietes, findet sich ein ausgeprägter Gehölzbestand, der sich nach Westen verdichtet. Unmittelbar südlich und westlich des Kesselhauses liegt eine Fläche mit dichtem Baum- und Gehölzbestand.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein verrohrter Bachlauf (Am Wipperhof), der den östlichen Abschnitt des Plangebietes von Südwest nach Nordost quert.

3.2 Situation außerhalb des Plangebietes

Östlich des Plangebietes schließt sich ein Baugebiet an, das durch eine inhomogene, ein bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung und einzelnen gewerblichen Nutzungen (Gaststätten etc.) geprägt ist.

Südöstlich des Planbereiches befinden sich die Nutzbauten eines landwirtschaftlichen Betriebes (mit Güllebehälter, Remise und Stall), die sonstigen umgebenden Hanglagen im Süden, Südosten und Südwesten werden als Weideflächen genutzt.

Der Planbereich nördlich der Lenneper Straße wird ebenfalls von Weideflächen begrenzt, die sich teilweise im Überschwemmungsbereich der Wupper befinden, der unmittelbar an die nördliche Plangebietsgrenze angrenzt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Wipperhof“ werden die folgenden Hauptziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen und der dafür notwendigen Stellplatzflächen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle und eines Fast-Food-Restaurants, jeweils inklusive der zugeordneten Funktions- bzw. Stellplatzflächen.
- Berücksichtigung der konfliktfreien Erschließung des Plangebietes über einen gemeinsamen Verkehrsknoten im Bereich der Lenneper Straße (B 237).

Darüber hinaus sollen die bestehende Diskothek unter Berücksichtigung angemessener baulicher Erweiterungsflächen im westlichen Bereich des Plangebietes und die nördlich des Plangebietes angrenzende Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert werden.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Wipperfürth wird das Ziel formuliert, das innerstädtische Versorgungszentrum von Wipperfürth, im Sinne der Funktion als Mittelzentrum, zu stärken und die Ansiedlung expansiver, großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale, städtebaulich integrierte Standorte zu lenken. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten auf dezentralen Standorten soll durch bauplanungsrechtliche Maßnahmen nach Möglichkeit eingeschränkt werden.

Vor dem Hintergrund der sehr verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an der Lenneper Straße (B 237) empfiehlt das Einzelhandelskonzept für die Fläche innerhalb des Plangebietes eine gewerbliche oder industrielle Nutzung. Die im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen dürfen eine Verkaufsfläche von 799 m² nicht überschreiten und stellen damit, trotz des teilweise zentrenrelevanten Sortimentes, keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche von Wipperfürth dar. Die vorgesehenen Festsetzungen stehen damit auch im Einklang mit den Forderungen des Einzelhandelskonzeptes.

Das städtebauliche Konzept sieht nach Abbruch der derzeitigen Gewerbebauten die Errichtung mehrerer freistehender Baukörper vor, die den heutigen Flächen- und Nutzungsansprüchen der vorgesehenen Nutzungen entsprechen. Ausschließlich die Diskothek nutzt mit dem ehemaligen Kesselhaus ein bereits vorhandenes Gebäude. Die Lage der geplanten Baukörper folgt den schon heute vorgegebenen Baustrukturen entlang der Lenneper Straße und dem in einem ca. 45° Winkel nach Süden abknickenden Baukörper. Der Straßenraum der Lenneper Straße soll durch eine beidseitige Baumreihe gefasst werden. Die verkehrstechnische Erschließung soll ausschließlich über einen zentralen Knotenpunkt, der als Kreisverkehr ausgebildet werden soll, von der Lenneper Straße aus erfolgen. Zusammen mit der Bepflanzung wird somit eine prägnante städtebauliche Ortseingangssituation geschaffen. Vom Kreisverkehr aus sollen die einzelnen Nutzungen über eine interne Erschließungsstraße erschlossen werden. Die notwendigen Stellplätze werden als separate Parkplätze den einzelnen Nutzungen unmittelbar zugeordnet.

Mit der Umsetzung der Planung des Vorhabenträgers wird eine bisher weitgehend untergenutzte bzw. brachliegende Fläche in der Ortseingangssituation von Wipperfürth einer dem Lagepotential angemessenen Nutzung zugeführt und neu geordnet. Die Bauleitplanung berücksichtigt dabei die städtebaulichen Entwicklungsziele, denkbare Fehlentwicklungen und unerwünschte Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Wipperfürth werden langfristig ausgeschlossen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen**5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Planungszielen und abgeleitet aus der vorgesehenen Darstellung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, werden für die Bauflächen im Plangebiet Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Mit Hilfe der Festsetzungen zu der Art der zulässigen Einzelhandelsbetriebe, gemäß § 12 Abs. 3 BauGB für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes sollen einerseits die geplanten Vorhaben planungsrechtlich gesichert und andererseits unerwünschte Erweiterungen (jenseits der normalen Marktanpassung) die geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche im Stadtzentrum von Wipperfürth zu verstärken, verhindert werden. Dementsprechend werden ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit maximal 799 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) sowie einer Bäckerei mit separatem Zugang, ein Getränke- und ein Tiernahrungsfachmarkt mit jeweils 799 m² Verkaufsfläche, sowie ein Fachmarkt ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment als zulässig festgesetzt.

Zur Vermeidung einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet im Falle einer möglichen zukünftigen Nutzungsänderung, der durch den Vorhaben und Erschließungsplan ermöglichten gewerblichen Betriebe werden im GE 1 und GE 2 alle, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss ist unter anderem begründet durch ein sonst mögliches, erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere in der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen, welches zu erheblichen Störungen und Belästigungen für die östlich angrenzenden Nutzungen führen würde. Aus diesem Grund werden auch die gemäß § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im GE 1 ausgeschlossen. Zur Bestandssicherung der Diskothek wird innerhalb des GE 3 auf einen Ausschluss von Vergnügungsstätten verzichtet. Da sich dieser Betrieb im westlichen Plangebiet und die zugeordneten Stellplätze in ausreichendem Abstand zu den östlich benachbarten Nutzungen befinden ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Hinblick auf den Schutz vor Lärm vertretbar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Mit der GRZ von 0,6 im Bereich des Plangebietes wird eine städtebaulich verträgliche Dichte festgesetzt, die sich aus den Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen herleitet und sich innerhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen bewegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO u.a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässigen Grundflächen (hier 0,6) dürfen durch die vorgenannten Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,8 (Kappungsgrenze).

Um eine den spezifischen Nutzungsansprüchen angemessene und erforderliche Versiegelung realisieren zu können wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bereich der geplanten Tankstelle für das GE 2 festgesetzt, dass für die Einrichtung der Stellplätze und Umfahrten die vorgesehene 50%-Grenze und die Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf. Trotz dieser Überschreitung der Kappungsgrenze sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da es sich im Bereich des Plangebietes bereits jetzt um weitgehend versiegelte Flächen handelt. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Die festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen liegen mit Höhen zwischen 276,0 m ü. NN und 283,0 m ü. NN zum Teil deutlich unter den Höhen des Gebäudebestands. Dadurch wird, bezüglich der Höhenentwicklung, eine erhebliche Verbesserung zu den angrenzenden, hochwertigen Landschaftsräumen (dem nördlich angrenzenden Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet mit der Flussaue der Wupper und dem südlich liegenden Landschaftsschutzgebiet) geschaffen. Durch technisch notwendige Anlagen (z.B. Lichtkuppeln, Be- und Entlüftungsanlagen) dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Dabei orientieren sich die Baugrenzen an der projektierten gewerblichen Bebauung, so dass eine genaue Umsetzung des dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegenden Entwurfes gewährleistet wird. Die im Bereich der Diskothek (GE 3) über die äußeren Abmessungen des Gebäudebestands hinausgehenden festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen spätere Erweiterungen ermöglichen.

5.4 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV-Anbindung

Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsfläche der Lenneper Straße (B 237). Über diese Straße ist das Plangebiet mit dem Stadtzentrum von Wipperfürth verbunden. Die Straße ist Teil der regional bedeutsamen Verkehrsachse Remscheid/Hückeswagen - Wipperfürth. Über die nahe gelegene Anschlussstelle der Bundesautobahn A1 ist das überregionale Verkehrsnetz zu erreichen. Über die Bushaltestellen Lenneper Straße / Wipperhof mit der Linie 336 ist das Plangebiet in östlicher Richtung mit dem Zentrum von Wipperfürth und Gummersbach und in westlicher Richtung mit Remscheid verbunden.

Um die prinzipielle Eignung der verschiedenen denkbaren Verkehrsknotenvarianten zu prüfen wurde im Vorfeld einer präziseren Verkehrsuntersuchung eine Variantenuntersuchung der denkbaren Knotenpunktformen durch das Ingenieurbüro Angenvoort + Barth durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine nicht signalanlagengeregelte Kreuzungsform, aufgrund der auftretenden geringen Verkehrsqualität, nicht ausreichend leistungsfähig ist. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und der auftretenden Verkehrsqualität ist demnach nur eine Ausführung als Kreisverkehr oder als konventioneller Knoten mit 4 Ästen und Signalanlage denkbar.

Zur Klärung der durch die gewerblichen Nutzungen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebietes und zur Beurteilung der denkbaren Knotenvarianten wurde durch das Ingenieurbüro Runge + Kuchler im Oktober 2006 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurden die zu erwartende Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet und die Auswirkungen auf den Verkehrsstrom auf der Lenneper Straße ermittelt. Für einen typischen Werktag wird mit einer Verkehrserzeugung zwischen 3.900 und 5.300 Kfz/Tag durch das Gewerbegebiet gerechnet, wobei ein Teil des vorgenannten Quell- und Zielverkehrs sich bereits heute auf der Lenneper Straße bewegt. Die Lenneper Straße weist zum Zeitpunkt der Untersuchung eine Verkehrsbelastung von knapp 15.000 Kfz/Tag auf. Bis zum Jahre 2015 wird die Belastung voraussichtlich auf 16.500 Kfz/Tag ansteigen. Unter Einbeziehung des geplanten Gewerbegebietes und unter Berücksichtigung des bereits heute gegebenen Quell- und Zielverkehrs werden somit bis zu 18.000 Kfz/Tag erwartet. Um einen möglichst leistungsfähigen und gefährdungsarmen Zu- und Abfluss zu gewährleisten wurden die denkbaren Knotenpunktvarianten unter verschiedenen Belastungsszenarios untersucht.

Die für das Plangebiet schließlich in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau gewählte Form des Erschließungsknotens in Form einer Kreisverkehrsanlage verbindet dabei das Ziel der Aufrechterhaltung der Verkehrsqualität auf der Bundesstraße B 237 mit dem Anspruch einer konfliktarmen Gestaltung der Zufahrtsbereiche in das Plangebiet bzw. auf die nördlich gelegene vorhandene Stellplatzfläche.

Um zu vermeiden, dass außer den geplanten Anschlüssen an dem Kreisverkehr zusätzliche Anbindungen an die Lenneper Straße entstehen, werden beidseits dieser Hauptverkehrsachse Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die innere verkehrliche Erschließung des südlichen Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, die unmittelbar an die Kreisverkehrsanlage der Lenneper Straße angebunden ist. Der Straßenstich verläuft zunächst in südlicher Richtung und knickt nach ca. 35 m in einem Bogen in östlicher Richtung ab, um die Flächen im östlichen Abschnitt des Plangebietes zu erschließen und endet in einer Wendeanlage.

Über einen ca. 50,0 m langen, Erschließungsstich, der an den inneren Haupteerschließungsstich angebunden ist und in westliche Richtung führt, wird die Fläche der Diskothek verkehrstechnisch erschlossen. Diese Erschließungsfläche wird planungsrechtlich über ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert.

Die nördlich der Lenneper Straße bestehende unbefestigte Stellplatzfläche ist direkt über eine Zufahrt vom Kreisverkehr der Lenneper Straße erreichbar und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplatz planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der Ausbauplanung werden Querungshilfen im Bereich des geplanten Kreisverkehrs vorgesehen, um eine sichere Querung der Bundesstraße zu gewährleisten.

Den bereits vorgebrachten Bedenken bzgl. des Schmutzeintrages von der unbefestigten Stellplatzfläche auf die Bundesstraße werden durch Befestigung des Zufahrtbereiches Rechnung getragen. Notwendige bauliche Maßnahmen im Rahmen der verkehrlichen Erschließung werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt und vertraglich mit dem Landesbetrieb Straßenbau (für Maßnahmen im Bereich der Bundesstraße 237) sowie im Durchführungsvertrag durch entsprechende Regelungen gesichert.

Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze der Gewerbebetriebe sollen auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen werden. Hierzu werden den Bauflächen jeweils gesonderte Flächen für die Anlage von Stellplätzen zugeordnet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die bauordnungsrechtlich notwendigen ca. 60 Stellplätze für die bestehende Diskothek sollen zum Einem unmittelbar an der Diskothek (St 1), auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen werden (ca. 25 Stellplätze) und zum Anderen auf dem geplanten Parkplatz des Getränke- und Tiernahrungsfachmarktes (ca. 50 Stellplätze) der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als St 2 bezeichnet ist. Damit stehen der Diskothek ca. 15 Stellplätze mehr als bauordnungsrechtlich notwendig zur Verfügung. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zur Sicherung dieser notwendigen Stellplätze entsprechende Regelungen aufgenommen. Weitere, ca. 70 Stellplätze sind im Bereich des öffentlichen Parkplatzes nördlich der Lenneper Straße für den Diskothekenbetrieb nutzbar, ohne dass eine unzumutbare Beeinträchtigung, vor allem zur Nachtzeit, der östlich des Plangebietes angrenzenden Nutzungen entsteht. Insgesamt stehen der Diskothek damit ca. 135 Stellplätze zur uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung. Die Nutzungsbegrenzung des Parkplatzes auf max. 70 Stellplätze ist ggf. durch verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Absperrung eines Teiles des Parkplatzes durch eine Kette) umzusetzen.

Entsprechende Regelungen sind mit dem Betreiber der Diskothek vertraglich abzuschließen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Strom, Erdgas, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten an die jeweiligen Versorgungsleitungen sind in der Lenneper Straße vorhanden bzw. werden in der neu angelegten Erschließungsstraße hergestellt. Im östlichen Plangebietsbereich, unmittelbar an der Lenneper Straße, wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt. Die Fläche dient als Standort für einen Transformator für die Versorgung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Wasserver- und -entsorgung

Die Entsorgung der Abwässer und die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende Kanalnetz in der Verkehrsfläche der Lenneper Straße bzw. über die Kanaltrassen in der neu angelegten Erschließungsstraße. Die Abwässer werden dem Klärwerk in Hückeswagen zugeleitet.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten gemäß der vorhandenen Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen.

Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der notwendigen Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung sind keine Probleme mit der Löschwasserversorgung zu erwarten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer. Für die Gewerbeflächen südlich der Lenneper Straße besteht eine solche Verpflichtung jedoch nicht, da die Fläche bereits vor diesem Stichtag bebaut bzw. versiegelt worden ist. Aufgrund der ungünstigen Bodensituation und der beabsichtigten hohen Nutzungsdichte wird darüber hinaus von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen.

Der im Plangebiet vorhandene Bachlauf „Am Wipperhof“ wird, um auch in Zukunft Wartung und Pflege zu gewährleisten, in Abstimmung mit dem Oberbergischen Kreis an den südlichen bzw. südwestlichen Plangebietsrand verlegt und über ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen, der am südlichen und westlichen Plangebietrand liegenden Nutzungen im GE 1 in einer Rückhalteeinrichtung zu sammeln und über den neu verrohrten Bachlauf der Wupper zuzuführen. Das unbelastete Oberflächenwasser der sonstigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet soll, nach einer Regenrückhaltung, über einen neu angelegten Regenwasserkanal, der innerhalb des Erschließungsstiches verläuft, gesammelt und ebenfalls der Wupper zugeleitet werden. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob hierfür ggf. ein weiteres Leitungsrecht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden muss.

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen des Plangebietes dem Schmutzwasserkanal der Lenneper Straße zuzuführen. Die gering belasteten Dachflächenwässer sollen, über den Regenwasserkanal, nach einer Vorbehandlung,

ebenfalls der Wupper zugeführt werden. Weiter ist beabsichtigt, das Oberflächenwasser der vorhandenen Stellplatzanlage nördlich der Lenneper Straße über eine Regenwasserrückhaltung (ggf. mit entsprechender Vorbehandlung), unmittelbar der Wupper zuzuführen. Die Details zur Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in die Wupper werden zurzeit mit dem Oberbergischen Kreis abgestimmt.

5.6 Immissionsschutz

Durch die TÜV Nord Systems wurde im Februar 2007 eine gutachterliche Untersuchung bezüglich der aus der Planung resultierenden Emissionsbelastungen für die westlich und östlich liegende Wohnbebauung erstellt. Dabei wurden sämtliche aus den unterschiedlichen Nutzungen resultierenden Lärmemissionen, inklusive der Belastungen aus der Nutzung der Stellplätze teilweise auch im Nachtzeitraum, berücksichtigt. In Anlehnung an zwei bestehende Lärmgutachten aus dem Jahr 1987 bzw. 1991 für die Stellplatzanlagen der Diskothek wurde die angrenzende Wohnbebauung dabei als Mischgebiet charakterisiert. Die Einstufung als Mischgebiet wurde dabei durch die damalige staatliche Gewerbeaufsicht bestätigt.

Das Gutachten der TÜV Nord Systems kommt zu dem Ergebnis, dass die Gewerbebetriebe im Plangebiet die maßgebenden Orientierungswerte der TA Lärm, sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum, an den untersuchten Fassaden der östlich und westlich des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung, mit Werten von maximal 55 dB(A) für den Tageszeitraum und maximal 45 dB(A) für den Nachtzeitraum, unterschreiten. Dies gilt auch für die durch die Diskothek verursachte Nutzung von Stellplätzen im Nachtzeitraum, wobei ein Teil der Stellplätze unmittelbar der Diskothek zugeordnet ist und damit außerhalb des vorhabenbezogenen Bereiches des Bebauungsplanes liegt, der verbleibende Teil auf der südöstlich angrenzenden Stellplatzfläche der benachbarten Einzelhandels-nutzungen nachgewiesen wird.

Bei einer Nutzung des westlichen Abschnittes der Stellplatzfläche nördlich der Lenneper Straße als „Überlaufparkplatz“ für die Diskothek werden sowohl für den Tages- als auch den Nachtzeitraum (zwischen 22.00 und 6.00), bedingt durch die vorhandene Topographie und die Distanz zur angrenzenden Bebauung, die maßgebenden Emissionswerte der TA Lärm, mit Werten von 60 dB(A) für den Tageszeitraum und 45 dB(A) für den Nachtzeitraum, eingehalten.

5.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Umweltbericht dieser Begründung werden die Auswirkungen der Planungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ausführlich dargestellt und bewertet. Die detaillierten Ergebnisse hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Um die Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftsschutzes durch die Vorhaben im Plangebiet erfassen zu können, wurde durch FPG, Landschaftsarchitekten Heller + Kalka GbR, im Februar 2007 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese Bilanzierung wurde nach der Methode „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein - Westfalen, durchgeführt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der derzeitige Gesamtfächenwert des Untersuchungsgebietes mit 33.861 Wertpunkten, unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Minderungsmaßnahmen, einem Gesamtfächenwert von 45.659 Punkten nach Umsetzung der Planung gegenübersteht. Dies entspricht einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Wertigkeit

durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um 11.798 Punkte. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können somit, im Sinne der zugrunde liegenden Gesetze (vgl. § 19 Abs. 2 BNatSchG; § 4 Abs. 4 LG NRW), als ausgeglichen angesehen werden. Eine Einbeziehung von externen Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Im Einzelnen werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen zur Eingriffsminderung innerhalb des Plangebietes getroffen:

Zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation im Plangebiet wird, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, die Anpflanzung von 26 standortgerechten Laubbäumen auf den festgesetzten Standorten vorgesehen. Zur Sicherstellung einer hohen Gestaltungsqualität wird darüber hinaus eine Bepflanzung der zugeordneten Baumscheiben festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass der vorhandene baumheckenartige Gehölzstreifen (am westlichen bzw. südwestlichen Plangebietsrand) zu erhalten ist, bzw. dass bei Abgang von Gehölzen adäquate Ersatzpflanzungen vorzusehen sind. Mit dieser Maßnahme wird die ausgeprägte und sich nach Westen verdichtende Einrahmung des Plangebietes mit Gehölzen geschützt. Neben der Erhaltung des Lebensraumes von Vögeln, Kleinsäugern und Insekten wird so eine Abgrenzung des Plangebietes gegenüber dem Landschaftsraum geschaffen.

Durch die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird im südöstlichen Plangebietsabschnitt die Anlage eines Pflanzstreifens festgesetzt, der den Planungsbereich räumlich fasst und gegen die Umgebung abgrenzt. Durch die Aufweitung des Pflanzstreifens im östlichen Randbereich wird eine verbesserte Abgrenzung zur benachbarten Wohnbebauung außerhalb des Planungsraumes geschaffen. Der neu anzulegende Pflanzbereich knüpft an den bereits bestehenden Gehölzstreifen an, führt in fort und schafft so einen neuen Lebensraum für verschiedene Kleintiere.

6. Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises vor. Um weitere Erkenntnisse zur Belastungssituation zu gewinnen, wurde im September 2006, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, eine Baugrund- und Gründungsbeurteilung, inklusive einer Stellungnahme zur Altlastensituation durch das Büro GBU, Beratende Geologen, erstellt. Durch Rammkernuntersuchungen im Bereich der bekannten und vermuteten Belastungspunkte konnte der Verdacht auf mögliche schädliche Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG bestätigt werden. So wurden mehrere Belastungspunkte im Osten des Plangebietes festgestellt. In diesem Bereich besteht für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser für Zink, PAK bzw. Benzo(a)pyren, für die Bodenart Lehm/Schluff, eine Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV. Außerdem liegt in diesem Bereich eine Überschreitung der Vorsorge-/Prüfwerte nach BBodSchV für Kohlenwasserstoffe vor. Die Kohlenwasserstoffkonzentrationen im Bereich der ehemaligen Benzintanks bzw. der ehemaligen zentralen Zapfsäulen erfordern eine Einstufung der bei Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien in die LAGA-Zuordnungsklasse II. Die Überschreitungen der Zink-Vorsorgewerte kann, laut gutachterlicher Einschätzung, mit dem geogen bedingten Hintergrundgehalt der Böden in Teilen des Bergischen Landes erklärt werden und ist demzufolge als unbedenklich anzusehen.

Vor diesem Hintergrund wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass in den gekennzeichneten und mit Kohlenwasserstoffen

(Benzo(a)pyren bzw. PAK) besonders belasteten Bereichen, der im Rahmen der Erdarbeiten anfallende Aushub, bis in eine Tiefe von 4,50 unter Geländeoberkante, auszukoffern und nach einer vollständigen Deklarationsanalyse einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen ist. In diesen Bereichen ist eine Begleitung der Tiefbaumaßnahmen durch einen Fachgutachter erforderlich.

Aufgrund der punktuellen Untersuchungen ist grundsätzlich die Aufdeckung weiterer Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Sollten in anderen Bereichen organoleptisch auffällige Schichten aufgedeckt werden, so ist ein Fachgutachter zu benachrichtigen. Das anfallende Bodenaushubmaterial ist entsprechend der Einstufung nach LAGA einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Nähere Angaben zu den ermittelten Bodenbelastungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da der Investor Verfügungsberechtigter im Bereich des vorhaben- und Erschließungsplanes im Besitz des investitionswilligen Eigentümers befinden.

8. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Wipperhof“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,01 ha mit folgender Unterteilung:

Gewerbegebiete	ca. 2,21 ha	73,4 %
Flächen für Versorgungsanlagen (Transformatorstandort)	ca. 0,01 ha	0,3 %
Verkehrsflächen	ca. 0,39 ha	13,0 %
Stellplatzfläche (nördlicher Planbereich)	ca. 0,40 ha	13,3 %
Plangebiet insgesamt	ca. 3,01 ha	100 %

9. Kosten und Finanzierung

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Wipperfürth keine Kosten, da diese vom Investor übernommen werden. Die Kosten der notwendigen Erschließungs- und Baumaßnahmen werden ebenfalls durch den Investor getragen, so dass im Haushalt der Stadt Wipperfürth keine Finanzmittel eingestellt werden müssen. Die Durchführung der Maßnahmen wird in einem mit der Stadt Wipperfürth vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB gesichert. Darüber hinaus wird eine vertragliche Vereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau über den Umbau des Knotenpunktes und der daraus resultierenden Kostenübernahme geschlossen.

10. Umweltbericht**10.1 Beschreibung des Planungsvorhabens**

Die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH/Kevelaer beabsichtigt die Errichtung eines SB-Markt-Zentrums mit insgesamt 4 Lebensmittel- und Fachmärkten sowie den Bau einer Tankstelle und eines Fastfood Restaurants in Wipperfürth. Der flächenmäßig größte Teil des Grundstückes liegt im Bereich eines überwiegend ungenutzten Gewerbegebietes südlich der 'Lenneper Straße'. Mit der Realisierung des Planungsvorhabens wird ein Großteil der vorhandenen Gebäude abgerissen und durch die geplante Neubebauung ersetzt. Nördlich der 'Lenneper Straße' umfasst das Planungsgebiet einen Parkplatz der zum momentanen Zeitpunkt durch die Besucher einer im B-Plangebiet liegenden Diskothek genutzt wird.

Zur Durchführung der Maßnahme wird durch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Plangeltungsbereich gliedert sich dabei in einen vorhabenbezogenen Bereich und einen, im Sinne von § 12 Abs. 4 BauGB, einbezogenen Bereich.

Der Umweltbericht, aufgestellt durch das Landschaftsarchitekturbüro FPG aus Heme, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die umwelt-relevanten Angaben zur Verfügung, wie sie in § 2/2a des Baugesetzbuches (BauGB) gefordert werden. Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile orientiert sich dabei an der Gliederung, wie sie in der Anlage zu den oben genannten Paragraphen vorgegeben ist.

10.1.1 Angaben zum Standort des Planungsvorhabens

Das Untersuchungsgebiet liegt westlich des Innenstadtbereiches an der Stadtgrenze von Wipperfürth und wird durch die 'Lenneper Straße' in einen südlichen und einen nördlichen Teilbereich untergliedert. Die südlich gelegene Teilfläche umfasst den zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes, der nördliche Bereich beinhaltet die Flächen eines bereits bestehenden Parkplatzes. Die Grenze dieses Stellplatzbereiches wird durch den Hochwasserdamm der Wupper gebildet. Westlich reicht das zukünftige Bebauungsplangebiet bis an die Stadtgrenze von Wipperfürth heran; die südliche Grenze verläuft hinter den bestehenden Gebäudekomplexen. Im Osten erstreckt sich das Planungsgebiet bis an die vorhandene Bebauung an der 'Lenneper Straße'.

10.1.2 Art und Umfang des Planungsvorhabens/Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtlächengröße des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,01 ha. Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplan-Entwurfes und den städtebaulichen Entwicklungszielen, weist der Bebauungsplan für das Planungsgebiet Gewerbegebiete aus; als Grundflächenzahl (GRZ) ist ein Wert von 0,6 festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des geplanten SB-Markt-Zentrums soll über die 'Lenneper Straße' erfolgen. Hierzu wird durch den Vorhabensträger auf der Achse der 'Lenneper Straße' ein Kreisverkehr eingerichtet.

Die ausführlichen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Eine detaillierte Übersicht der momentanen bzw. der geplanten Flächennutzungen für das geplante Bauvorhaben ist im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan dargestellt (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 'Wipperhof').

10.1.3 Planerische Vorgaben und deren BerücksichtigungBebauungspläne:

Für das Untersuchungsgebiet besteht kein aktueller Bebauungsplan.

Flächennutzungsplan:

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Wipperfürth sieht für das Plangebiet überwiegend die Darstellung gewerblicher Bauflächen vor, lediglich die Gehölzfläche am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes wird als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Landschaftsplan:

Für das Stadtgebiet von Wipperfürth besteht derzeit kein Landschaftsplan.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft:

Im Bereich bzw. im Anschluss an das Untersuchungsgebiet wurden die nachfolgend aufgeführten, im öffentlichen Interesse besonders zu schützenden Teile von Natur und Landschaft, festgesetzt. Der genaue Grenzverlauf der Gebiete ist der Anlage (Karte 01 'Biotop' / Karte 02 'Eingriffe und Maßnahmen') zu entnehmen.

Naturschutzgebiete (§ 20 LG NRW):

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vorhanden. Nördlich des Parkplatzes an der 'Lenneper Straße' und der östlich angrenzenden Bebauung ist jedoch ein ca. 5 ha großer Talauenbereich der Wupper als Naturschutzgebiet festgesetzt.

Landschaftsschutzgebiete (§ 21 LG NRW):

Der Bereich des Bebauungsplanes wird an seiner West- und Südgrenze durch ein Landschaftsschutzgebiet tangiert. Die südliche Grenze des Schutzgebietes verläuft gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplan-Entwurfes an der unteren Böschungskante des Wupper-Hochwasserdammes und somit deckungsgleich zu der Grenze des Bebauungsplanes bzw. des zuvor beschriebenen Naturschutzgebietes. In Auszügen anderer Kartenwerke ('Landschaftsrechtliche Situation im Bereich des B-Planes Nr. 44') liegt diese Grenze weiter südlich und verläuft damit im nördlichen Randbereich des vorhandenen Parkplatzes. Im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist daher gegebenenfalls die Rücknahme der Landschaftsschutzgebietsgrenze durch die höhere Landschaftsbehörde zu beachten (vgl. § 42a LG NRW).

Naturdenkmale (§ 22 LG NRW):

Naturdenkmale im Sinne des § 22 LG NRW sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht festgesetzt worden.

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG NRW):

Innerhalb des bereits aufgeführten Naturschutzgebietes und damit außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein nach § 62 LG NRW geschütztes Biotop.

10.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**10.2.1 Geographisch/geologische Beschreibung des Untersuchungsgebietes**Naturräumliche Gliederung

Das Wipperfürther Stadtgebiet liegt in einer in die Bergischen Hochflächen eingesenkten Talmulde, der sogenannten Wippemulde und ist somit dem Bergischen bzw. Oberbergischem Land zuzuordnen. Die Bergischen Hochflächen stellen eine großwellig bewegte Rumpffläche der rhein zugewandten Schiefergebirgsabdeckung dar, die von einem Netz aus kleinen Flüssen, Bächen, Siefen und Quellen durchzogen ist. Die engen Täler des Bergischen Landes sind dicht bewaldet, die lehmbedeckten Hochflächen werden dagegen landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Das Bergische Land wird im Norden von der Ruhr, im Westen vom Rhein, im Süden von der Sieg und im Osten von der Wasserscheide zwischen Ennepe und Volme begrenzt.

Geologie

Geologisch betrachtet ist der Großraum Wipperfürth dem rechtsrheinischen Schiefergebirge zuzuordnen. Der geologische Aufbau wird dabei von den Schichten des Devon bestimmt. Die gesamte Wechsellagerung ist im Karbon durch einen von Südost nach Nordwest wirkenden Seitendruck zu Sätteln und Mulden zusammengeschoben worden und durch eine ausgeprägte Bruchtektonik geprägt.

Die Bildungen des Devon, die sich ursprünglich in einem flachen Meer abgelagert haben, setzen sich in erster Linie aus Ton-, Schluff- und Sandsteinen zusammen. Während der Auffaltung des Gebirges wurden die Sedimentgesteine durch Druck und Temperatur zum Teil geschiefert. Bis zum Beginn des Tertiärs entstand durch Abtragungsprozesse ein flachwelliger Gebirgsumpf. Im weiteren Verlauf des Tertiärs und des anschließenden Quartärs hob sich das Gebiet, wodurch sich Bäche und Flüsse in das Rumpfgebirge einschneiden. In der letzten Kaltzeit wurden in den Talböden grobe Kiese abgelagert und Lößaufwehungen überdeckten das gesamte Gebiet. Die Lößdecke wurde zunächst durch Bodenkriechen und Abschwemmungsprozesse zu Schwemmlöß umgewandelt und verwitterte schließlich zu Lößlehm. Da die Morphologie des Mittelgebirges die Verlagerung der Sedimentdecke begünstigte, finden sich von der einstigen Lößabdeckung heute nur noch rudimentäre Reste.

Morphologie

Als typische Mittelgebirgslandschaft zeichnet sich das Bergische Landes durch den Wechsel von kleinen Mulden, Hängen und Bergkuppen aus. Die Geländehöhen liegen etwa zwischen 200 und 400 m ü. NN.

Die ehemalige Morphologie im Bereich des Untersuchungsgebietes wurde in der Vergangenheit durch massive anthropogene Abgrabungen und Aufschüttungen überformt, da für die angestrebte Nutzung als Gewerbestandort große und plane Bauflächen benötigt wurden.

Der gesamte Bereich des Untersuchungsgebietes ist dementsprechend relativ eben. Während für einen Großteil des Untersuchungsgebietes der anstehende Fels in der Vergangenheit abgetragen wurde und die hierdurch verursachte Höhenstufe über Stützmauern und die Gebäudekomplexe auf verschiedenen Ebenen abgefangen wurde, ist an der westlichen Plangebietsgrenze noch der ehemalige Geländeverlauf der Talböschung zu erkennen.

Die durchschnittliche Geländehöhe im Untersuchungsgebiet beträgt in etwa 270 m ü. NN.; der Parkplatzbereich nördlich der 'Lenneper Straße' liegt mit ca. 269 m ü. NN nur geringfügig tiefer. An der südlichen Plangebietsgrenze, d. h. in den Bereichen in denen noch die natürliche Talböschung erhalten ist bzw. dort wo das Gelände durch Mauern und Gebäudeteile abgefangen wird, steigt das Gelände auf Höhen zwischen 276 und 290 m ü. NN an.

10.2.2 Schutzgutbezogene Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Schutzgut 'Mensch'

Im Rahmen des Umweltberichtes sind allein die Auswirkungen relevant, die sich direkt auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Auswirkungen, die zu einer Veränderung von wirtschaftlichen oder sonstigen materiellen Grundlagen beitragen werden im Umweltbericht nicht betrachtet, auch wenn Konsequenzen auf die menschliche Gesundheit nicht ausgeschlossen werden können.

Umweltbelastungen, die in direkter Weise auf den menschlichen Organismus oder die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Klima und Luft (Gerüche) sowie von Lärmbelastungen aus. Über Wechselwirkungen, d. h. auf indirektem Wege, wie durch die Anreicherung von Schadstoffen in Lebensmitteln (Schutzgut 'Boden'/Wasser), können aber alle im Text behandelten Schutzgüter die menschliche Gesundheit beeinflussen. Mit Ausnahme der Beschreibung möglicher Lärmemissionen und Geruchsbelastungen erfolgt die Betrachtung des Schutzgutes 'Mensch' sowie die Betrachtung der Wechselwirkungen daher nicht in einem separaten Kapitel, sondern ist jeweils in den Darstellungen der beschriebenen Schutzgüter integriert.

Lärm:

Innerhalb des Untersuchungsraumes kommt es vor allem durch den fließenden Verkehr auf der 'Lenneper Straße' (B 237) zu Lärmimmissionen. Die Verkehrsbelastung auf dem betrachteten Streckenabschnitt ist mit mehr als 15.000 Kfz/24h als hoch einzustufen. Neben den Lärmbelastungen durch die Hauptverkehrsstraße besteht die Möglichkeit von Immissionen durch den Diskobetrieb und die hiermit verbundene Parkplatznutzung sowie durch den Betrieb des Sportflugplatzes nördlich des Planungsgebietes. Die zuletzt genannten Beeinträchtigungen bestehen jedoch in erster Linie an Wochenenden bzw. schwanken auch nach Jahreszeit und Wetterlage (Sportflugplatz).

Gerüche:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Geruchsbeeinträchtigungen, die über die üblichen, mit der landwirtschaftlichen Nutzung der südlich gelegenen Flächen verbundenen Gerüche, hinausgehen.

Schutzgut 'Pflanzen' und 'Tiere'

Pflanzen (Potentielle natürliche Vegetation):

Im Gegensatz zu der heutigen Vegetation, die sich aufgrund einer langen Folge von natürlichen Prozessen und menschlichen Einwirkungen aus einer ursprünglichen Waldlandschaft entwickelt hat, stellt die potentielle natürliche Vegetation die theoretische Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes dar. Es ist somit die Vegetationsform (Pflanzengesellschaft), die sich nach Ausschluss der menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und nach Ablauf der entsprechenden Vegetations-Entwicklungsstadien auf einem spezifischen Areal einstellen würde.

Die potentielle natürliche Vegetation des Rheinischen Schiefergebirges wird aufgrund der basen- und nährstoffarmen Böden in erster Linie von den Hainsimsen-Buchenwäldern (Luzulo-Fagenion) bestimmt. Diese Gesellschaft stellt die häufigste Ausprägung der Buchenwälder im Bergland dar. Der Hainsimsen-Buchenwald lässt sich in viele, hier nicht näher erwähnte Subassoziationen mit leicht differierendem Arteninventar untergliedern. Ferner lassen sich, je nach Basen- und Nährstoffgehalt des Bodens, artenarme und artenreiche Gesellschaftsformen unterscheiden.

Auf den stau- und grundwasserfeuchten Auenböden der Bach- und Flusstälern wird die potentielle natürliche Vegetation durch die Eichen-Hainbuchenwälder (Stellario-Carpinetum) bestimmt. Diese relativ nährstoffreichen Böden können wegen ihrer kontinuierlichen Feuchtigkeit von der Buche nicht oder nur noch in untergeordneter Position eingenommen werden. Auch der Eichen-Hainbuchenwald kann in verschiedene Subassoziationen untergliedert werden, die hier unerwähnt bleiben.

Pflanzen (Tatsächliche Vegetation):

Das Untersuchungsgebiet kann aufgrund der Vegetationsstrukturen in drei Teilbereiche untergliedert werden, die nachfolgend kurz erläutert werden.

1. Die gewerblich genutzten Flächen im Norden

Der zentral gelegene Bereich des gewerblich genutzten Gebietes ist größtenteils durch Gebäude sowie durch gepflasterte oder asphaltierte Verkehrsflächen versiegelt und somit relativ vegetationsarm.

2. Die gehölzbestandenen Flächen im Westen

Angrenzend an die vorhandene Bebauung stockt heute an der westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes ein größerer, zusammenhängender Gehölzbestand, der sich über die Plangebietsgrenze nach Süden hin fortsetzt.

3. Die Parkplatzflächen nördlich der 'Lenneper Straße'

Der Parkplatz nördlich der 'Lenneper Straße' wird durch den Hochwasserdamm der Wupper begrenzt, auf dem ein überwiegend durch Weiden gebildeter Gehölzbestand stockt. Eine Teilfläche dieses Bestandes reicht bis in das Bebauungsplangebiet.

Eine genaue Beschreibung der vorgefundenen Vegetation kann dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan entnommen werden.

Tiere

Als Grundlage für die Erstellung des zuvor genannten Landschaftspflegerischen Begleitplanes, wurde im September 2006 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Durch die Kartierung der Lebensräume sind Rückschlüsse auf potenziell vorkommende Tierarten im Bebauungsplangebiet möglich.

Die an den Kernbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Freiflächen stellen einen potentiellen Lebensraum für verschiedene Insekten-, Vogelarten, Klein- und Großsäuger dar; eine Untersuchung einzelner Tiergruppen wurde jedoch nicht durchgeführt. Daneben konnten im Bereich des Untersuchungsgebietes durch Vertreter der Naturschutzverbände Mehlschwalben (*Delichon urbica*) und Fledermäuse (*Chiroptera*) angesprochen werden. Diese Sichtungen legen zunächst nahe, dass die leerstehenden Gebäude von den Tieren als Nist- und Quartiersplätze genutzt werden; gegebenenfalls dient das Bebauungsplangebiet aber auch nur als Nahrungsraum, da sich in der näheren Umgebung weitere potentielle Nist- und Quartiersplätze befinden. Hinsichtlich des Fledermausvorkommens steht eine Begehung der Gebäude durch die örtlichen Naturschutzverbände noch aus.

Schutzgut 'Boden'**Überformte Böden/Altlasten:**

Die Böden ehemaliger Industriestandorte sind meist kein Produkt natürlicher Entwicklung, sondern bestehen aus einem durch den Menschen geschaffenen Mosaik aus unterschiedlichsten Substraten. Die natürlichen Böden, d. h. die ehemalige vorhandene Abfolge der Bodenhorizonte, wurden im Zuge der Nutzung durch natürliche und künstliche Stoffe wie Bergematerial, Bauschutt, Schlacke, Kies, Sand oder vergleichbare Materialien stark beeinträchtigt bzw. unwiderruflich zerstört.

Neben diesen stofflichen Veränderungen der anstehenden Böden fanden in der Regel auch chemische Umwandlungen (übermäßiger Eintrag chemischer, zum Teil toxischer Stoffe in den Boden) sowie mechanische Beanspruchungen (Verdichtungen) des Bodens statt.

Im Hinblick auf die städtebauliche Folgenutzung des Untersuchungsgebietes wurde durch das Ingenieurbüro Geologie-, Bau- & Umweltconsult/Alfter eine Bau-grund- und Gründungsbeurteilung für den Untersuchungsraum erarbeitet. Das Gutachten sollte neben einer Einschätzung des Bodenaufbaus bezüglich der Gründungseigenschaften eine Analyse des Untergrundes auf mögliche Verunreinigung durch Altlasten ermöglichen. Im Rahmen des Gutachtens wurden im Juni 2006 auf dem Gelände 9 Ramm- kernsondierungen bis zu einer Tiefe von 5,0 Metern unter der

Geländeoberfläche niedergebracht. Daneben wurden zur Ermittlung der Lagerungsdichte 2 Sondierungen mit der schweren Rammsonde abgeteuft und Bodenproben aus den Rammkernsondierungen auf standortspezifische Schadstoffe überprüft.

Durch die Rammkernsondierungen wurden im Bereich der asphaltierten Hoffläche sowie im Bereich der südlich gelegenen Sheddachhalle Aufschüttungen zwischen 0,7 und 4,15 m Mächtigkeit nachgewiesen. Das Auffüllmaterial besteht neben teilweise vorhandenem Unterbaumaterial (Tragschichten) hauptsächlich aus Kies, Steinen, Sand und Schluff; daneben finden sich Beimengungen von Ziegelbruch.

Eine zusammenfassende Beurteilung der Ergebnisse der Schadstoffüberprüfung wird in Auszügen nachfolgend wiedergegeben:

"Die Überschreitung der Zink-Vorsorgewerte können mit dem geogen bedingten Hintergrundgehalt der Böden in Teilen des Bergischen Landes erklärt werden und können aus gutachterlicher Sicht als unbedenklich angesehen werden. Die Überschreitung der Vorsorgewerte von Benzo(a)pyren bzw. der gesamten PAK-Gehalte lässt jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der hohen KW-Gehalte im Feststoff eine schädliche Bodenveränderung besorgen. Der Prüfwert für eluierbare Kohlenwasserstoffe (0,2 mg/l) wird bei der Probe MP 7/2 + 7/3 + 7/4 fast um das 20-fache überschritten (3,7 mg/l), wobei der Ort der Beurteilung (Übergangsbereich ungesättigter – gesättigter Bodenhorizont nicht exakt definiert werden kann.)"

"Nach den Untersuchungsergebnissen hat sich der Verdacht einer möglichen schädlichen Bodenveränderung ... bestätigt".

Eine ausführliche Beschreibung der vorgefundenen Bodenhorizonte im Untersuchungsgebiet sowie eine genaue Darstellung der Analyse- und Bodenkennwerte ist dem zuvor erwähnten Gutachten zu entnehmen.

Für das Untersuchungsgebiet liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises vor, die durch das Gutachten zur Baugrund- und Gründungsbeurteilung bestätigt wurde

Natürliche Böden:

Unterhalb der anthropogenen Auffüllungen bzw. dort wo die natürlichen Bodenbildungen nicht überformt wurden, steht ein grusiger bis steiniger, feinsandiger Lehmboden an. Aus dem Verwitterungsmaterial des anstehenden Schiefergesteins bildeten sich hauptsächlich (Para)braunerden aus. Stellenweise können diluviale Lößablagerungen nachgewiesen werden, die mittlerweile zu Lößlehm verwittert sind.

Schutzgut 'Wasser'

Der momentane Planungsstand beabsichtigt eine Abführung der unbelasteten Niederschlagswässer (Dachflächen) in die nördlich gelegene Wupper. Bei dieser Lösung würden die Niederschlagswässer der südlich bzw. südöstlich gelegenen Fachmärkte gedrosselt in einen verrohrten Bachlauf eingeleitet und von hier der Wupper zugeführt. Die unbelasteten Dachflächenwässer der Tankstelle und des Fastfood Restaurants werden über einen neu angelegten Kanal innerhalb des Erschließungsstiches direkt in die Wupper eingeleitet. Alle anfallenden Schmutzwässer werden der Kanalisation im Bereich der 'Lenneper Straße' zugeführt.

Grundwasser:

Den Untergrund des rheinischen Schiefergebirges bilden in der Regel grundwasserarme Festgesteine mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit. Ein Wassertransport ist somit nur über vorhandene Kluftsysteme möglich. Dementsprechend wurde im Rahmen der Baugrund- und Gründungsbeurteilung (vgl. Kapitel 3.6.2) in den abgeteufte Bohrungen auch kein Grundwasser angetroffen. Es ist somit nicht mit einem zusammenhängenden ergiebigen Grundwasserleiter zu rechnen; teilweise liegen jedoch Schichtwasserhorizonte an. Gute Grundwasserleiter

bilden nur die tertiären Lockersedimente der Flussterrasse der Wupper, die sich nördlich der 'Lenneper Straße' ansprechen lassen.

Die Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen stellt den Bereich als 'Gesteinsbereich mit wechselnder Filterwirkung' dar, in den Verschmutzungen zwar stellenweise eindringen können, die Verschmutzungsausbreitung jedoch behindert wird. Verschmutztes Grundwasser unterliegt in dem betrachteten Bereich einer unterschiedlichen Selbstreinigung. Die nördlich gelegene Flussterrasse der Wupper wird als 'Grundwasserleiter der Lockergesteine im Kontakt mit Oberflächenwässern (Talausfüllungen)' beschrieben. Verschmutzungen können im Terrassenbereich dem Grundwasser durch Infiltration der Oberflächenwässer unmittelbar zusetzen und es besteht die Gefahr einer schnellen Ausbreitung der Verschmutzung über den Vorfluter (Wupper).

Oberflächengewässer:

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Einzugsbereich der Wupper, die bei Leverkusen in den Rhein mündet. Die Wupper überschreitet auch bei Hochwasser nicht die 'Lenneper Straße', so dass im Plangebiet nicht mit einer Überflutung gerechnet werden muss. Im südwestlichen Bereich des zukünftigen Bebauungsplangebietes verläuft ein verrohrter Bach, der nördlich der 'Lenneper Straße' in die Wupper eingeleitet wird.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete.

Schutzgut 'Klima' und 'Luft'

Die vorherrschenden Westwinde im Untersuchungsraum sorgen für die Zufuhr überwiegend atlantischer Luftmassen, die nach dem Überqueren der niederländischen/norddeutschen Tiefebene im Bergischen Land zum Anstieg und somit zur Kondensation gezwungen werden. Durch die hiermit verbundenen Steigungsregen liegt der durchschnittliche Jahresniederschlag mit ca. 1200 mm bis 1300 mm weit über dem Bundesdurchschnitt von 750 bis 800 mm.

Die ergiebigsten Niederschläge fallen im Januar, der Mai stellt den niederschlagsschwächsten Monat dar. Die mittlere Lufttemperatur (Tagesmittel) beträgt im langfristigen Mittel zwischen 6 und 7°C.

Schutzgut 'Landschaft'

Die Landschafts- bzw. Ortsbildqualität wird vor allem durch optische Reize bestimmt, die durch morphologische, vegetations- und nutzungsbedingte Strukturelemente ausgelöst werden. Mit Hilfe dieser Strukturen lässt sich der Erlebniswert eines Raumes definieren, der für die landschaftsgebundene Erholung von besonderem Wert ist.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) legt zudem fest, dass 'Natur und Landschaft ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, dass die ... Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert wird'. Der Gesetzgeber nennt damit gleichzeitig die Kriterien, die zur Bestandsbewertung des Landschaftsbildes angewandt werden können.

Das Landschaftsbild/Ortsbild des Bebauungsplangebietes ist durch die ehemalige sowie die momentane Nutzung und die damit verbundene Infrastruktur geprägt. Neben dem Gehölzbestand im Westen, dem Strauchaufwuchs an den Rückseiten der Baukörper und den Gehölzen im Bereich des Schotter-Parkplatzes, sind innerhalb des Bebauungsplangebietes keine größeren Gehölzstrukturen vorhanden, die zu einer Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes beitragen könnten.

Im Umfeld des Untersuchungsraumes wird das Landschaftsbild zum einen durch die angrenzenden Weideflächen im Süden, und zum anderen durch die Talauenbereiche der Wupper nördlich der Lenneper Straße geprägt.

Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'

Kultur- und Sachgüter werden durch die geplanten Bauvorhaben nicht betroffen.

10.3 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

10.3.1 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Mensch'

Lärm:

Das Planungsgebiet wird durch die Baumaßnahme, über die bisher bestehende temporäre Nutzung durch den Betrieb der Diskothek im ehemaligen Kesselhaus, vermehrt für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen. Parkplätze und Anlieferungszonen sind in schalltechnischer Hinsicht dadurch gekennzeichnet, dass nicht wie bei vielbefahrenen Straßen die Geräusche des fließenden Verkehrs (Motoren- und Rollgeräusche) überwiegen, sondern ungleichmäßigere und zum Teil informationshaltige Geräusche vorherrschen (Türenschnellen, Anlassen des Motors, An- und Abfahrgeräusche, Stimmengewirr, Musikwiedergabe, Verladebetrieb).

Neben den zuvor beschriebenen Lärmemissionen können Beeinträchtigungen durch die Nutzung von Einkaufswagen oder den Betrieb technische Einrichtungen wie Lüftungen, Klimaanlage und Abfallpressen erfolgen. Ferner stellt der bestuhlte Außenbereich des Fastfood Restaurants eine potentielle Lärmquelle dar, die in erster Linie als unidentifizierbares Stimmengewirr wahrgenommen wird.

Zur Beurteilung der bestehenden und zu erwartenden Lärmbelastung wurde durch die TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG im Februar 2007 ein Lärmgutachten für das Untersuchungsgebiet erstellt (Geräuschemissionen und -immissionen durch den Gewerbekomplex an der Lenneper Straße in Wipperfürth). Hierin kommt der Gutachter abschließend zu dem Ergebnis, dass im untersuchten Gebiet "... keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach (der) TA Lärm zu erkennen sind. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, ist nicht zu rechnen. Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach ... TA Lärm zeigt, dass zusätzliche organisatorischen Maßnahmen nicht erforderlich sind."

Weitere Einzelheiten über die momentane Lärmbelastung sowie über die zu erwartenden Veränderungen sind dem zuvor erwähnten Gutachten zu entnehmen.

Gerüche:

Durch das geplante Vorhaben sind keine gravierenden Geruchsbelästigungen zu erwarten, sofern potentielle geruchsbildende Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden.

10.3.2 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Pflanzen' und 'Tiere'

Die Umsetzung des Bauvorhabens führt in erster Linie zu einem geringfügigen Verlust von Teilbereichen einer Gebüsch- und einer extensiven Wiesenfläche. Ferner können im Rückraum der vorhandenen Gewerbehallen die hier teilweise freiliegenden Felsstrukturen und Natursteinmauern beeinträchtigt werden. Auf dem nördlich der 'Lenneper Straße' gelegenen Parkplatz erfolgt kein Eingriff, da dieser ausschließlich im Bestand gesichert werden soll.

Aus faunistischer Sicht muss durch die Neubebauung des Gewerbegebietes von einem Rückgang des Artenreichtums im Untersuchungsraum ausgegangen werden, der sich, neben den zuvor genannten Faktoren, in erster Linie durch die Zunahme von störenden Emissionen wie Licht und Lärm begründet. Daneben hat der Abriss

der vorhandenen Gebäude gegebenenfalls einen Wegfall von Nist- und Quartiersplätzen für schützenswerte, gebäudebewohnende Tiere wie Fledermäuse und Schwalben (ggf. auch weitere Arten) zur Folge.

10.3.3 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Boden'

Die Bebauung innerhalb des Planungsgebietes sowie die Anlage der Verkehrsflächen haben zu einer Zerstörung des natürlichen Bodengefüges geführt. Daneben können teilweise Aufschüttungen nachgewiesen werden, die jedoch überwiegend aus natürlichen Bodenarten bestehen und nur geringfügig durch Bauschuttreste verunreinigt sind. Zumindest punktuell liegen innerhalb des Planungsgebietes Schadstoffbelastungen des Bodens vor.

Durch die Realisierung des Bauvorhabens kommt es zu keiner gravierenden Veränderung hinsichtlich des Versiegelungsgrades innerhalb des Planungsgebietes. Von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Bodenpotentials durch die geplanten Baumaßnahmen kann daher nicht gesprochen werden. Eine nennenswerte Belastung des Bodens mit Schadstoffen wird aufgrund der zukünftigen Nutzung nicht erwartet. Durch den hohen Versiegelungsgrad im Planungsgebiet können Schadstoffe aus dem Kraftfahrzeugverkehr (Schmierölverlust/Reifenabrieb) nur in geringfügiger Menge in den Bodenkörper gelangen. Im Bereich der geplanten Tankstelle werden Tropf- und Leckageverluste (Schmieröl/Kraftstoff/etc.) durch die hier vorgeschriebenen, technischen Sicherungsmaßnahmen zurückgehalten. Für bereits schadstoffbelastete Böden ist gegebenenfalls eine entsprechende Behandlung oder eine Deponierung vorzusehen.

10.3.4 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser'

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bleiben die bestehenden Beeinflussungen des Wasserhaushaltes durch massive Bodenversiegelungen und baubedingte Drainagemaßnahmen weitgehend bestehen. Durch die Versiegelungen und den anstehenden, nicht durchlässigen Felsuntergrund ist eine ausreichende Versickerung der Niederschlagswässer innerhalb des Planungsgebietes nicht möglich. Aus dem fehlenden Niederschlagseintrag in den Bodenkörper resultiert dementsprechend ein Fortbestand der verminderten Grundwassereubildungsrate.

Eine Belastung des Grundwassers mit Schadstoffen aus dem Kraftfahrzeugverkehr wird aufgrund der zukünftigen Nutzung nicht erwartet. Wie bei den Auswirkungen auf das Schutzgut 'Boden' bereits erwähnt, können Schadstoffe nur in geringfügiger Menge in den Bodenkörper und somit in das Grundwasser gelangen. Ebenso geht aufgrund der bautechnischen Vorgaben keine Verunreinigungsgefahr durch die geplante Tankstelle aus.

Sofern eine Auswaschung der bestehenden Bodenbelastungen durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden kann, werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' erwartet, die über die bereits bestehenden Beeinträchtigungen im Planungsgebiet hinausgehen. Hinsichtlich einer Einleitung von unbelasteten Niederschlagswässern in die Wupper bzw. deren Vorfluter ist eine gegebenenfalls notwendige Rückhaltung (Stauraumkanal/etc.) zu prüfen. Aus der Verlegung des verrohrten Bachlaufes ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

10.3.5 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima' und 'Luft'

Mit der Neubebauung des Planungsgebietes ist eine stärker gegliederte Bebauung verbunden, ebenso verteilt sich der Freiflächenanteil gleichmäßiger über das Planungsgebiet.

Durch die stärker gegliederte Bebauung kann von einer besseren Durchlüftung des Planungsgebietes ausgegangen werden. Dagegen besteht weiterhin eine hohe Bebauungsdichte und ein entsprechend hoher Flächenversiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes. Durch die geplante Bebauung ist somit auch von keiner grundlegenden Veränderung des lokalen Klimas auszugehen.

Zusätzliche Konzentrationen von Luftschadstoffen (Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe, Stickoxide, Ruß) sind im Wesentlichen nur kleinräumig durch den Kfz-Verkehr zu erwarten. Insofern ist gegenüber den bereits bestehenden Vorbelastungen von keinen gravierenden zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Luft' auszugehen.

10.3.6 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Landschaft'

Eine gewerbliche Nutzung bestimmte über einen langen Zeitraum das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes. Durch die Folgenutzung wird das Betriebsgelände ein weiteres mal überformt. Diese Veränderungen lassen sich jedoch nicht mit landschaftsplanerischen Wertmaßstäben messen, da eine Beeinträchtigung des 'Landschafts-/Ortsbildes' im klassischen Sinne nicht vorliegt. Auch erfüllte das Plangebiet, aufgrund der zuvor beschriebenen Nutzung, keine Funktion als Erholungsraum für das nahegelegene Stadtzentrum. Auf eine vertiefende Betrachtung dieses Schutzgutes wird daher verzichtet.

10.3.7 Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'

Eine Betrachtung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut entfällt (vgl. Kapitel 2.2.7: Schutzgut 'Kultur und Sachgüter')

10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die im Untersuchungsgebiet relevanten Schutzgüter wurden in den vorangegangenen Kapiteln erfasst und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit und ihrer Empfindlichkeit gegenüber den zu erwartenden Eingriffen bewertet.

Die nachfolgende Prognose beschreibt die mögliche Entwicklungstendenz der untersuchten Fläche bei Durchführung sowie bei einer Nichtdurchführung (Nullvariante) der geplanten Baumaßnahmen. Die Entwicklungsprognose ermöglicht daher einen Vergleich der zukünftigen Situation unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahmen mit dem Zustand, der sich unter Beibehaltung der derzeitigen Verhältnisse einstellen würde. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei das Biotopotential des Untersuchungsraumes.

10.4.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens

Ohne die geplanten Baumaßnahmen würde der momentane Zustand der Flächennutzung bzw. der 'Nichtnutzung' erhalten bleiben. Da die vorhandene Bausubstanz i. d. R. nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist bzw. der Standort eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Gebäude nicht ermöglicht, ist weiterhin von einem Leerstand der meisten Gebäude auszugehen. Mit dem allmählichen Verfall der ungenutzten Bausubstanz wäre aus ökologischer Sicht eine Erschließung neuer Lebensräume verbunden, von der in erster Linie Gebäude bewohnende Tiere profitieren, die hier neue Nist- und Quartiersplätze vorfinden würden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Untersuchungsgebietes sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Vegetation in den nächsten Jahren als begrenzt anzusehen, da mögliche Pionierstadien erst nach einigen Jahrzehnten überwunden werden könnten.

10.4.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung des Planungsvorhabens

Aus ökologischer Sicht bleibt der Status Quo innerhalb des Planungsgebietes überwiegend erhalten. Trotz einer möglichen Wertsteigerung im Sinne des angewandten Bewertungsverfahrens sind keine positiven Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Ökologisch relevante Vorteile, wie eine geringere Versiegelung, eine stärkere Gliederung der Bausubstanz und die Trennung unbelasteter und belasteter Wässer, werden durch die zukünftige intensivere Nutzung der Flächen relativiert.

10.5 Beschreibung der vorgesehenen umweltrelevanten Maßnahmen**10.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die nachfolgend aufgeführten eingriffsvermeidende (EVM) und eingriffsmindernde (EMM) Maßnahmen genannt, die eine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mindern können.

Eingriffsvermeidende Maßnahmen

Erhalt und Schutz wertvoller Gehölzbestände (EVM 01):

Der vorhandene Gehölzbestand am westlichen Plangebietsrand stellt den hochwertigsten Biotop innerhalb des Untersuchungsgebietes dar. Der zentrale Bestand, der sich hinter dem ehemaligen Kesselhaus von der westlichen Bebauungsgrenze bis zur Giebelseite der vorhandenen Gewerbehalle erstreckt, ist daher zu erhalten und vor den, mit der Umsetzung der Baumaßnahme einhergehenden Eingriffen zu schützen.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Anpflanzung von Straßenbäumen (EMM 01):

Zur Verbesserung der klimatischen- und lufthygienischen Situation innerhalb des Bebauungsplangebietes wird die Anpflanzung von mindestens 26 standortgerechten Straßenbäumen empfohlen. Als Mindestgröße der Baumscheiben/Begleitgrünflächen ist eine Fläche von 6,0 m² pro Baum einzuhalten; als Mindestbreite sind 2,0 m festzusetzen. Die Baumscheiben/Begleitgrünflächen der Bäume sind mit bodendeckenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

Einsatz umweltverträglicher Leuchten und Leuchtmittel (EMM 02):

Um den Schaden an nachtaktiven Insekten und den Energieverbrauch für die Beleuchtung zu reduzieren, wird im Bereich der Parkplätze die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE) empfohlen. Durch die Konstruktion der Leuchten sollte gewährleistet werden, dass das Licht nicht diffus in die Umgebung abgestrahlt, sondern seitlich abgeschirmt nach unten gerichtet wird. Die Lichtpunkthöhe sollte dabei möglichst niedrig gewählt werden; Leuchtengehäuse dürfen keine Öffnungen besitzen, durch die Insekten in das Leuchteninnere gelangen könnten. Außerhalb der Geschäftszeiten ist die Beleuchtung abzuschalten oder zumindest auf die halbe Beleuchtungsstärke zu reduzieren.

Ergänzung vorhandener Gehölzbestände (EMM 03):

Südlich des geplanten Fastfood Restaurants und nordwestlich des Getränkemarkt-Parkplatzes sollten, als Abgrenzung zwischen den landwirtschaftlichen und den gewerblich genutzten Grundstücken, die vorhandenen Gehölzbestände mit bodenständigen Gehölzen ergänzt werden. Vor Durchführung der Ergänzungspflanzung sind bestandslenkende Pflegemaßnahmen (Rodung/Rückschnitt/etc.) vorzunehmen.

Begrünung offener Bodenflächen (EMM 04):

Die im Bereich der Gewerbegebäude und Parkflächen vorhandenen Begleitgrünflächen sind mit geeigneten Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen.

Bereitstellung von Nist- und Quartiersplätzen (EMM 05):

Im weiteren Verfahren wird untersucht, ob mit den Baumaßnahmen ein Verlust von Nist- und Quartiersplätzen für schützenswerte, gebäudebewohnende Tiere einhergeht. Wenn diese erforderlich werden, sind, in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde Maßnahmen zur Lenkung und Umsiedlung der betroffenen Arten zu treffen. Als Ausweichquartiere bieten sich in erster Linie künstliche Nist- und

Quartierskästen an, die an den Fassaden der Gebäude sowie in größeren Bäumen angebracht werden können. Damit eine regelmäßige Kontrolle der angebotenen Quartiere sichergestellt ist, bietet sich hierbei eine Zusammenarbeit mit den örtlichen Naturschutzverbänden an.

Sonstige eingriffsmindernde Maßnahmen:

- Bestandsschonende Erschließung während der Bauphase
- Schutz und Erhalt des unbelasteten Oberbodens (vgl. § 202 BauGB)
- Tiefgründige Lockerung der verdichteten Baunebenflächen
- Sicherung verbleibender, unbelasteter Freiflächen vor Bodenumlagerung und Bodenverdichtung (kein Befahren mit Baufahrzeugen, kein Baulagerplatz)

10.6 Eingriffsbilanzierung

Die Biotopbewertung erfolgte nach der Bewertungsverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft/Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 'Wipperhof'). Die für die Eingriffsbeurteilung und Kompensationsberechnung zugrunde gelegten Bau-, Erschließungs- und Freiflächengrößen wurden aus dem aktuellen Entwurf für das Plangebiet (Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH/Kevelaer; Stand) ermittelt.

Der derzeitige Gesamtflächenwert des zu bilanzierenden Untersuchungsgebietes beträgt auf Grundlage des zuvor beschriebenen Bewertungsverfahrens 33.861 Wertpunkte. Nach der Realisierung des Bauvorhabens und der Umsetzung der vorgeschlagenen Eingriffsvermeidenden und -mindernden Maßnahmen (vgl. Kapitel 7 'Eingriffsvermeidende/Eingriffsmindernde Maßnahmen') errechnet sich ein Gesamtflächenwert von 45.659 Wertpunkten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt somit zu einer Verbesserung (11.798 Wertpunkte) der ökologischen Wertigkeit innerhalb des Planungsgebietes. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können daher im Sinne der zugrundeliegenden Gesetze (vgl. § 19 Abs. 2 BNatSchG; § 4 Abs. 4 LG NRW) als ausgeglichen angesehen werden; Kompensationsmaßnahmen, die über die geforderten Eingriffsvermeidenden und -mindernden Maßnahmen hinausgehen, sind nicht erforderlich.

10.7 Varianten/anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Lösungsmöglichkeiten, die eine alternative Nutzung des Grundstückes vorsehen wurden aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung vom Planverfasser nicht erarbeitet.

10.8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden nicht.

10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Der Gemeinde obliegt die Pflicht zu prüfen, ob und inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes eintreten. Die hierfür notwendige Überwachung der Schutzgüter (Umweltmonitoring) dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener Umweltfolgen, so dass nachteilige Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen beseitigt oder zumindest gemindert werden können (vgl. § 4c BauGB)

Eine geplante Überwachung eventueller Auswirkungen des Bauvorhabens ist zur Zeit nicht geplant und erscheint aufgrund der Eingriffsintensität auch nicht zwingend gegeben.

10.10 Zusammenfassung

Die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH/Kevelaer beabsichtigt die Errichtung eines SB-Markt-Zentrums mit insgesamt 4 Lebensmittel- und Fachmärkten sowie den Bau einer Tankstelle und eines Fastfood-Restaurants in Wipperfürth. Der flächenmäßig größte Teil des Grundstückes liegt im Bereich eines überwiegend ungenutzten Gewerbegebietes südlich der 'Lenneper Straße'. Mit der Realisierung des Planungsvorhabens würde ein Großteil der vorhandenen Gebäude abgerissen und durch die geplante Neubebauung ersetzt. Zur Durchführung der Maßnahme wird durch den Vorhabensträger ein Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 'Wipperhof') aufgestellt.

Die Umsetzung des Bauvorhabens führt in erster Linie zu einem geringfügigen Verlust von Teilbereichen einer Gebüsch- und einer extensiven Wiesenfläche. Ferner können im Rückraum der vorhandenen Gewerbehallen die hier teilweise freiliegenden Felsstrukturen und Natursteinmauern beeinträchtigt werden. Hochwertige Biotope, die einen Ausschluss der geplanten Baumaßnahme begründen könnten, sind nicht betroffen.

Aus faunistischer Sicht muss durch die Neubebauung des Gewerbegebietes von einem Rückgang des Artenreichtums im Untersuchungsraum ausgegangen werden, der sich neben den zuvor genannten Faktoren in erster Linie durch die Zunahme von störenden Emissionen wie Licht und Lärm begründet. Daneben hätte der Abriss der vorhandenen Gebäude gegebenenfalls einen Wegfall von Nist- und Quartiersplätzen für schützenswerte, gebäudebewohnende Tiere wie Fledermäuse und Schwalben zur Folge.

Die ökologische Wertigkeit des Untersuchungsgebietes beträgt, auf Grundlage des angewandten Bewertungsverfahrens, 33.861 Wertpunkte. Nach der Realisierung des Bauvorhabens ergibt sich ein Flächenwert von 45.659 Wertpunkten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt somit zu einer Verbesserung von 11.798 Wertpunkten innerhalb des Planungsgebietes. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können daher im Sinne der zugrunde liegenden Gesetze (vgl. § 19 Abs. 2 BNatSchG; § 4 Abs. 4 LG NRW) als ausgeglichen angesehen werden.

Wipperfürth, den

Bürgermeister