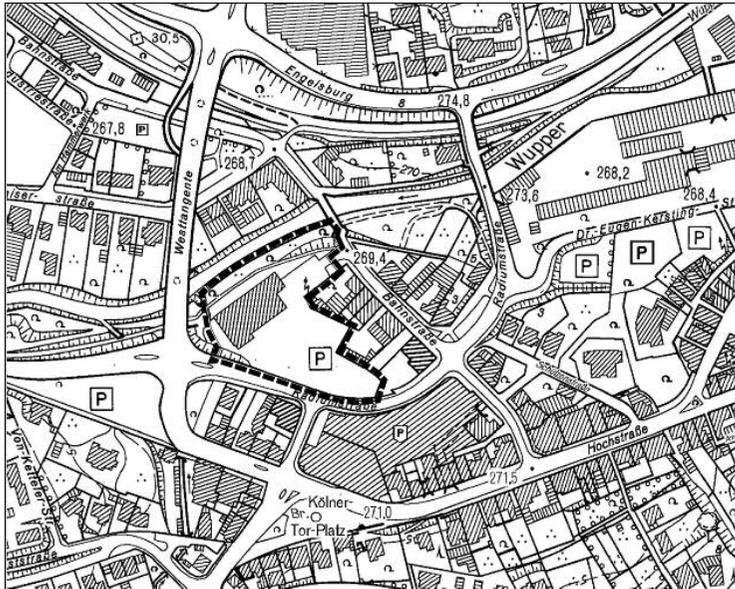


STADT WIPPERFÜRTH: BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „INNENSTADT - WEST“

1. ÄNDERUNG
2. OFFENLAGE

BEGRÜNDUNG (ENTWURF)



INHALT

TEIL 1

0. Verfahren: Anlass der 2. Offenlage
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: 02.05.2007

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

0. Verfahren: Anlass der 2. Offenlage

Zum Ende der öffentlichen Auslegung des Entwurfes ist durch den Vorhabenträger eine Umplanung des Eingangsbereiches erfolgt, die eine Vergrößerung des Baufensters im Eingangsbereich gegenüber dem offengelegten Planentwurf erfordert. Es handelt sich um eine Erweiterung für eine Bedarfslagerfläche mit Maschinenaufstellung um 30 qm. Dies bedeutet ausschließlich die **Änderung der Baugrenzen**, die im Bebauungsplan als Änderung nach der Offenlage gekennzeichnet wurden (siehe Seite 13 der Begründung). Diese Änderung des Entwurfes nach der öffentlichen Auslegung bedarf daher formal einer erneuten öffentlichen Auslegung. Gemäß § 4a (3) BauGB wird hierbei bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu dem geänderten Bereich (Baugrenzen) vorgebracht werden dürfen. Die Verkaufsfläche bleibt unverändert.

1. Anlass der Planaufstellung

Am Rande der Wipperfürther Innenstadt besteht seit 1999/2000 ein Lebensmitteldiscount-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 Lennep- 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 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth neu aufgestellt. 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 Kerngebietdarstellung 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, wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplans aufgestellt. Auf der Grundlage des neuen Flächennutzungsplans wird im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 ebenfalls ein Kerngebiet MK als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

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. Eine Prüfung der erforderlichen GRZ durch den öffentlich bestellten Vermesser hat ergeben, dass durch den Erweiterungsbau (Lager) die GRZ auf 0,9 angepasst werden muss. Die Obergrenze der GRZ für Kerngebiete liegt gemäß § 17 BauNVO bei 1,0.

BP 74 – 1.Änderung (August 2007)
→Begründung mit Umweltbericht

ANLAGE 5

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. Durch das Ingenieurbüro Peutz Consult, das seinerzeit bereits das Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes erarbeitet hat, wurde eine Nachuntersuchung durchgeführt.

BP 74 – 1.Änderung (August 2007)
→Begründung mit Umweltbericht

ANLAGE 5

Der Gutachter kommt hierin zu dem Ergebnis, dass auch nach Realisierung der 1. Änderung die Immissionsrichtwerte im Umfeld auch weiterhin um mindestens 6 dB (A) unterschritten werden. Dies bedeutet, dass sich durch die Planung keine Verschlechterung der Lärmsituation ergibt.

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 geplanten 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.

BP 74 – 1.Änderung (August 2007)
→Begründung mit Umweltbericht

ANLAGE 5

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 neuen Flächennutzungsplan 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.

BP 74 – 1.Änderung (August 2007)
→Begründung mit Umweltbericht

ANLAGE 5

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: 02.05.2007

Inhalt

1. Einleitung	10
1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans.....	12
1.2 Geplante Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der Vorhaben.....	12
1.3 Berücksichtigung von Gesetzen und Plänen.....	14
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1 Bestandsaufnahme.....	17
2.1.1 Biotoptypen und Vegetation.....	17
2.1.2 Tierwelt.....	18
2.1.3 Naturschutzfachliche Bewertung.....	19
2.1.4 Wasser.....	19
2.1.5 Boden.....	19
2.1.6 Klima.....	19
2.1.7 Luft/Lärm.....	19
2.2 Eingriff – Checkliste der geprüften Umweltschutzgüter.....	20
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	23
2.3.1 bei Durchführung der Planung.....	23
2.3.2 bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante).....	23
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	23
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
3. Prüfverfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 24	
4. Umweltüberwachung – Monitoring	24
5. Zusammenfassung	24

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:



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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Mischgebiet mit GRZ 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8 festgesetzt. Die Neudarstellung sieht eine Festsetzung MK mit einer GRZ von 0,9 vor. Die Obergrenze der GRZ für Kerngebiete liegt gemäß § 17 BauNVO bei 1,0. In den Baufenstern 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. Bis auf eine kleine Pflanzfläche findet der Eingriff auf versiegelter Fläche statt. Eine vertiefende Eingriffsregelung durch einen Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) ist nicht vorgesehen. Eine kurze Eingriffsbilanzierung erfolgt in Kap. 2.4.

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.“

BP 74 – 1.Änderung (August 2007)
→Begründung mit Umweltbericht

ANLAGE 5

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	„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

BP 74 – 1.Änderung (August 2007)
→Begründung mit Umweltbericht

ANLAGE 5

	Landeswassergesetz	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 vereinzelte 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 Grünstreifens 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.

BP 74 – 1.Änderung (August 2007)
→Begründung mit Umweltbericht

ANLAGE 5

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. Die bebaubaren Flächen liegen außerhalb des im Plan gekennzeichneten Überschwemmungsgebietes. Dieses reicht bis auf Höhe des in dem parkähnlichen Areal an der Wupper liegenden Spazierweges bzw. Dammes. Der Oberflächenabfluss der Parkplätze wird derzeit nach einer Vorklärung in die Wupper geleitet. Das dafür notwendige Bauwerk liegt im Zufahrtsbereich 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, wird eine neue Einleitungsgenehmigung bei der UWB des Oberbergischen Kreises eingeholt.

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.

2.1.6 Klima

Der Bebauungsplanbereich weist ein Klima der verdichteten Siedlungsgebiete auf. Durch die Umsetzung der Bebauungsplanung werden in erster Linie unmerkliche kleinklimatische 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 Zufahrtsbereichs an der Bahnstraße um ca. 5 m südöstlich bewirkt keine nachhaltige Verstärkung der Verkehrslärmmissionen 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

BP 74 – 1.Änderung (August 2007)
→Begründung mit Umweltbericht

ANLAGE 5

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	Vertiefung s-erfordernis	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 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.	Keine Vertiefung erforderlich.	U
4	Wasser	Keine Gewässer im B-Plangebiet. Nördlich grenzt die Wupperau (parkartig genutzt) an. Baumaßnahme liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die Vorklärung des Oberflächenabflusses der Parkplatzflächen wird durch die ggf. notwendige Verlegung der Vorklärbauwerke auch weiterhin gewährleistet. Einzelheiten der Einleitungsgenehmigung werden mit der UWB geklärt.	Keine Vertiefung erforderlich. Abstimmung mit der UWB.	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

BP 74 – 1.Änderung (August 2007)
→Begründung mit Umweltbericht

ANLAGE 5

8	Landschaft und biologische Vielfalt	Das Plangebiet besitzt mit seiner fast vollständigen Versiegelung eine äußerst geringe landschaftliche Vielfalt. Die geplanten Baumaßnahmen in dem strukturalarmen Innenstadtbereich bewirken keine weitere Beeinträchtigung.	Keine Vertiefung erforderlich.	U
---	-------------------------------------	---	--------------------------------	---

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

Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefung s-erfordernis	Erstbewertung
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.	Keine Vertiefung erforderlich.	U
10	Umweltbezogene Wirkung auf Kultur- und Sachgüter	Im Verfahren wurden keine Hinweise auf Bodendenkmäler gegeben.	Keine Vertiefung erforderlich.	0
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 nachzeitigem Stand nicht zu einer weiteren negativen Belastung.	Keine Vertiefung erforderlich.	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 Vertiefungs erfordernis.	0
13	Landschaftspläne und sonstige Pläne	Im Plangebiet gibt es keine Landschafts- oder Wasserschutzgebiete.	Kein Vertiefungs erfordernis.	0
14	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Erfolgt nach dem Stand der Technik.	Keine Vertiefung erforderlich.	0
15	Nutzung erneuerbarer Energien,	Liegt in der Verantwortlichkeit des Bauherren.	Kein Vertiefungs erfordernis.	k.B.

BP 74 – 1.Änderung (August 2007)
→Begründung mit Umweltbericht

ANLAGE 5

	sparsame/effiziente Energienutzung			
16	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung.	Keine Relevanz in diesem Planverfahren	Keine Vertiefung erforderlich.	0

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

Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefung s-erfordernis	Erstbewertung
17	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperklausel §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. Als Ausgleich wäre die Bepflanzung von 87,5 qm Ackerfläche nötig. Die Ausgleichsverpflichtung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Stadt Wipperfürth wird den Ausgleich in diesem Rahmen gewähren; ersatzweise wird ein Ersatzgeld von 875 € an die Kreisverwaltung gezahlt.	Keine Vertiefung erforderlich.	U

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.

+ 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 nach derzeitigem 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 einzustufen. 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. Dies ist der einzige Bereich, in dem bislang nicht-versiegelte Fläche beansprucht wird, so dass diese bilanziert wird. Mit dem vereinfachten Bewertungsverfahren der Landesregierung ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Bestand: Hecken, Gebüsche, Feldgehölze – 7 Punkte x 50 qm = 350 Punkte

Planung: versiegelt – 0 Punkte x 50 qm =

Defizit

Ausgleichsflächenbedarf bei Pflanzmaßnahme auf Acker:

Acker = 2 Punkte

Pflanzung = 6 Punkte

Aufwertung = 4 Punkte

Ausgleichsflächenbedarf: 350 Punkte : 4 Punkte = 87,5 qm

Innerhalb des hoch verdichteten B-Plangebietes ist ein Ausgleich nicht möglich. Daher ist zunächst vorgesehen, eine externe Pflanzmaßnahme mit der Stadt Wipperfürth und

dem Oberbergischen Kreis in der notwendigen Größenordnung abzustimmen. Sollte dies bis zur Erteilung der Baugenehmigung nicht gelingen, wird ein Ersatzgeld in Höhe von 10 € pro qm = 875 € an die Kreisverwaltung gezahlt. Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltsituation sind diese Unterlagen ausreichend.

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 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 ist ein externer Ausgleich oder eine Ersatzgeldzahlung nötig.

Die Wupperaue wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die Baufenster liegen 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 der Unteren Wasserbehörde.

Hinweise auf Bodenkennwerte und Bodenbelastungen wurden im Verfahren nicht gegeben. Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da keine oder nur

BP 74 – 1.Änderung (August 2007)
→Begründung mit Umweltbericht

ANLAGE 5

unwesentliche Änderungen der Belieferungs- und Verkehrssituation dieser Kerngebietslage entstehen werden.
Insgesamt ist nach derzeitigem Stand nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu rechnen.

Stolberg, Stand 02.05.2007 fa