

Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 126
Kupferberg – Hönniger Bruch

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

September 2024

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Projektleitung:
Christoph Johnecke . M. Sc. Raumplanung . AKNW Stadtplanung

26. September 2024

INHALT

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	4
3	VERFAHRENSABLAUF	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT	6
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Natur- und Landschaftsschutz	9
4.4	Gewässer/ Wasserschutz	10
5	BESTEHENDE SITUATION	10
5.1	Plangebiet.....	10
5.2	Umgebung	11
5.3	Verkehrerschließung.....	11
6	PLANKONZEPT	11
7	PLANINHALT	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.2.1	Grundflächenzahl	13
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	14
7.3	Bauweise.....	15
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	15
7.5	Stellplätze und Garagen	15
7.6	Private Grünfläche und Pflanzenerhalt.....	16
7.7	Wasserfläche.....	16
7.8	Waldfläche	16
8	AUSWIRKUNGEN	16
8.1	Ver- und Entsorgung	16
8.2	Schall.....	17
8.3	Artenschutz.....	17
8.4	Umweltprüfung	18
8.5	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	18
9	FACHGUTACHTEN	18

1 Anlass und Ziele der Planung

Der seit Juli 2023 auf dem Grundstück Dörpinghauser Straße 1 in Wipperfürth - Kupferberg ansässige Betrieb für Lagerlogistik plant die Errichtung von zwei Hallen zur Erweiterung seiner überdachten Lagermöglichkeiten. Die neuen Hallen sollen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil, hinter der bestehenden Halle errichtet werden. Auf diesem Grundstücksteil stand bereits früher eine Lagehalle, die aber aufgrund von baulichen Mängeln oberflächlich zurückgebaut werden musste. Demnach ist der Untergrund noch vollständig versiegelt. Der Umfang der Neubauten wird den Umrang der zurückgebauten Hallen nicht überschreiten. Die angrenzenden Waldflächen sowie der nördlich verlaufene Bach werden demnach durch den Neubau nicht tangiert. Die Gebäudehöhen der neuen Hallen werden sich an den Bestandshöhen orientieren.

Für die Plangebietsfläche besteht kein Bebauungsplan. Die Flächen liegen auch außerhalb des Geltungsbereichs der für den Ortsteil Kupferberg aufgestellten Innenbereichssatzung. Demnach ist mindestens der rückwärtige Grundstücksteil des Plangebiets planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans im Vollverfahren erforderlich.

Um auch die bestehende Halle mit Büro-/ Verwaltungsräumen sowie die vorgelagerten Stellplatz- und Anlieferungsflächen über den genehmigten Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich zu sichern, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch den aktuell nicht für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücksteil.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich liegt am östlichen Rand des Ortsteils Kupferberg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Klüppelberg, Flur 11 den Großteil des Flurstücks 1577.

Das Plangebiet wird

- im Norden und Osten durch Waldflächen,
- im Süden durch Waldflächen und die Ortslage Kupferberg sowie
- im Westen durch die Dörpinghauser Straße und die Halver Straße (L 284)

begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplans sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

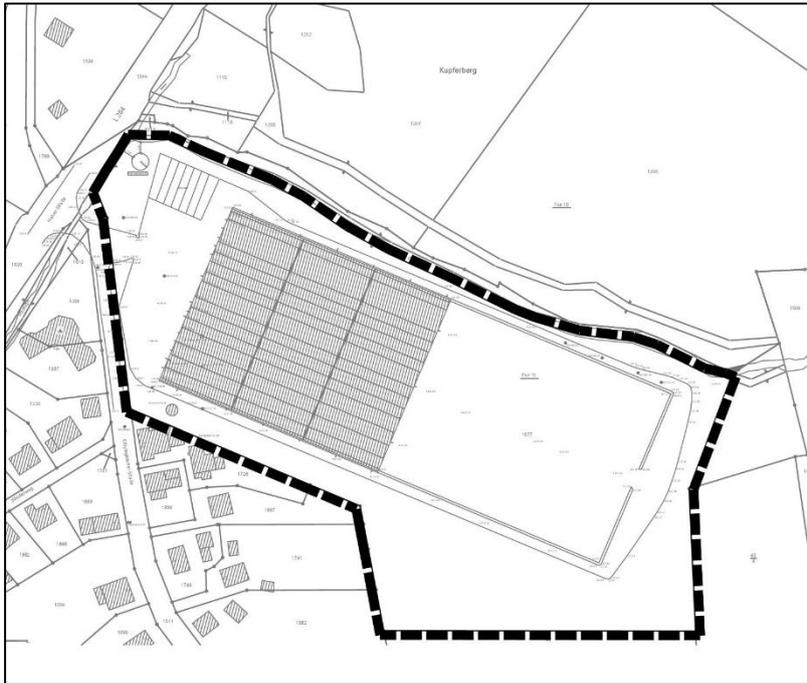


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

3 Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Nach dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB folgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wird hierbei Gelegenheit gegeben, sich in Form von Stellungnahmen zur Planung zu äußern. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zudem zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (vgl. Kapitel 7.5) aufgefordert.

An die frühzeitigen Beteiligungen schließt sich nach Entwicklung des Planentwurfs mit Begründung sowie aller notwendigen Fachgutachten die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an. Hier werden die Pläne mit Begründung, der Umweltbericht, die notwendigen Gutachten und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Hierüber sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu informieren, die innerhalb eines Monats ebenfalls eine Stellungnahme abgeben können.

4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im aktuell geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Waldbereich mit einer Überlagerung eines Bereichs für den Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Die Entwicklung eines Gewerbegebiets aus einem Waldbereich ist lediglich unter Berücksichtigung strenger Bedingungen zulässig. Der sonstige, bebaute Ortsteil Kupferberg ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Damit handelt es sich bei dem Ortsteil Kupferberg aus Sicht der Raumordnung um einen sog. „Ortsteil im Freiraum“.



Abbildung 2: Ausschnitt aktueller Regionalplan

Der Regionalplan Köln wird aktuell neu aufgestellt. Der Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans wie den Ortsteil Kupferberg ebenfalls als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Damit wird das Plangebiet mit der Neuaufstellung des Regionalplans in den sog. „Ortsteil im Freiraum“ einbezogen. Die Überlagerung mit einem Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz ist im neuen Regionalplan nicht mehr enthalten.



Abbildung 3: Ausschnitt Neuaufstellung Regionalplan

Bei der Entwicklung solcher Ortsteile ist das Ziel 2-4 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu berücksichtigen:

„In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. [...]“

Das Ziel 2-4, Satz 1 LEP NRW ermöglicht also im Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung muss in jedem Fall die Erfordernisse der Landschaftsentwicklung (z.B. Landschaftsschutzgebiet) und den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche berücksichtigen. Da das Plangebiet in keinem Landschaftsschutzgebiet liegt und keine landwirtschaftlich genutzten Flächen weder direkt noch indirekt betroffen sind, erfüllt das Planvorhaben das Ziel 2-4 des LEP NRW. Zudem ist der Großteil des Plangebiets bereits baulich genutzt.

Neben den Zielen der Landesplanung sind auch die Zielvorgaben des aktuellen Regionalplans zu beachten. Hier ist vor allem Ziel 1, Abschnitt B.1 zur generellen Entwicklung des Siedlungsraumes von Bedeutung:

„Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.“

Gemäß den im Regionalplan aufgeführten Erläuterungen zu diesem Ziel, hat der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von kleineren Ortschaften als Siedlungsbereich jedoch weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr erlaubt der Regionalplan für „eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung“ sowie zur „städtebaulich sinnvollen Abrundung vorhandener Ortschaften“ die Darstellung von Bauflächen bzw. Baugebieten im Flächennutzungsplan und die

Entwicklung daraus in Bebauungsplänen. Da das vorgesehene Baugrundstück bereits gewerblich genutzt wird und der rechtswirksame Flächennutzungsplan den für eine Bebauung vorgesehenen Teil des Plangebiets bereits als gemischte Baufläche darstellt, erfüllt das Planvorhaben auch dieses Ziel des Regionalplans.

Zudem ist Ziel 1, Abschnitt D.1.2 zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zu beachten:

„In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen (AFAB) soll die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten werden; den allgemeinen Anforderungen der Landschaftsentwicklung und des Bodenschutzes ist dabei Rechnung zu tragen. In den Bereichsteilen mit besonders guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für andere Nutzungen nur bei unabweisbarem Bedarf möglich.“

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen generell zu erhalten sowie den Anforderungen der Landschaftsentwicklung Rechnung zu tragen, wurde bereits oben begründet. Auch die im Regionalplan zusätzlich geforderte Berücksichtigung des Bodenschutzes wird gewährleistet. Der für eine Neubebauung vorgesehene Grundstücksteil ist vollständig versiegelt, da hier vormals bereits eine Lagerhalle bestand. Es wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzliche Bodenversiegelung planungsrechtlich ermöglicht.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Wipperfürth stellt den überwiegenden und für die Neubebauung vorgesehenen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar. Die im Südosten des Grundstücks bestehenden privaten Waldflächen sind als Fläche für Wald dargestellt. Die am nördlichen Grundstücksrand fließende Hönnige ist als Wasserfläche dargestellt. Die Fläche für Wald sowie die Wasserfläche werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert.

Im Norden, Osten und teilweise Süden grenzen weitere Flächen für Wald an das Plangebiet. Die bebauten Siedlungsbereiche nördlich, südwestlich und nordwestlich sind als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

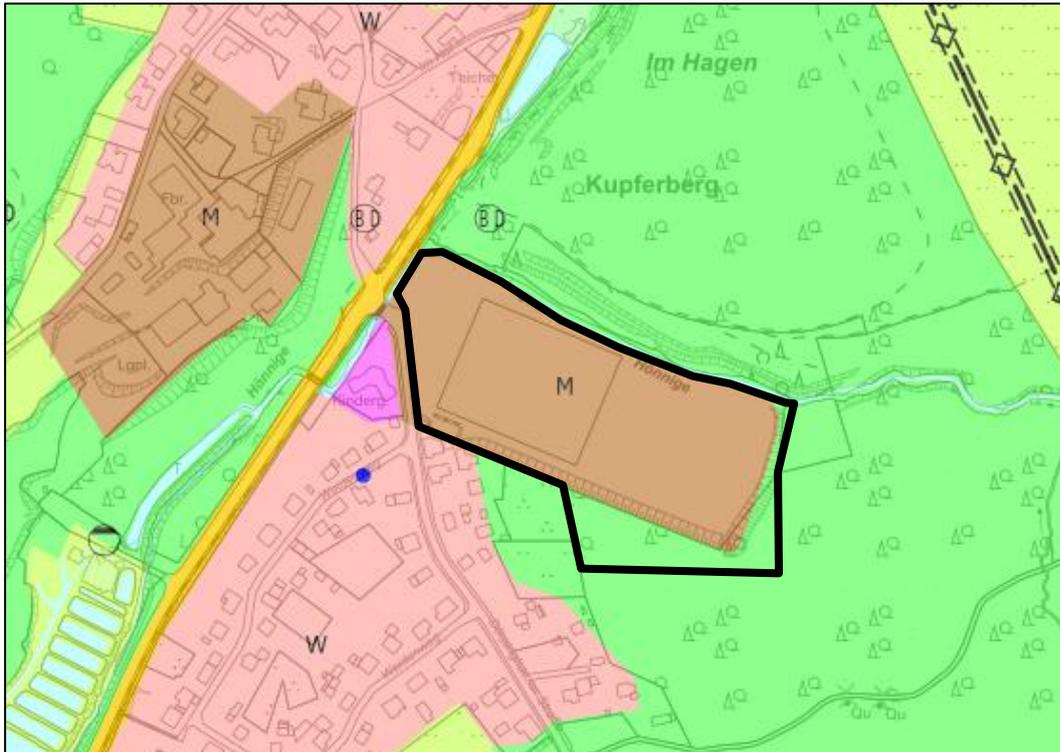


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Die Darstellung einer gemischten Baufläche auf FNP-Ebene schließt nicht per se die Entwicklung eines Gewerbegebiets auf Ebene des Bebauungsplans aus, da auch gemischte Bauflächen u.a. der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen dienen. Die für das Plangebiet im FNP dargestellte gemischte Baufläche ist dabei nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit der westlich der Halver Straße dargestellten gemischten Baufläche zu betrachten, die ebenfalls zum Ortsteil Kupferberg gehört. Dort sind neben einzelnen gewerblichen Nutzungen auch Wohngebäude vorhanden. In der Gesamtheit wird somit dem grundsätzlichen Ziel des FNP, an dieser Stelle im Ortsteil Kupferberg eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu entwickeln, durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets nicht widersprochen. Zumal innerhalb des Plangebiets bereits ein gewerblicher Betrieb ansässig und genehmigt ist. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der südliche, bewaldete Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie der Verlauf der Hönnige inkl. begrüntem Randstreifen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Wipperfürth-Lindlar-Nord“.

Diese Grundstücksteile werden durch das Vorhaben nicht bebaut. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Damit sind keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets zu erwarten.

Östlich des Plangebiets liegt das Naturschutzgebiet „Hangquellmoor Kupferberg“, welches durch die Planung nicht tangiert wird.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt wie das gesamte Stadtgebiet im Naturpark „Bergisches Land“. Dies stellt jedoch kein grundsätzliches Hindernis für die geplante Bebauung dar.

4.4 Gewässer/ Wasserschutz

Am nördlichen Grundstücksrand fließt die Hönnige, ein kleiner Bach, der im Hauptort in die Wupper mündet. Für die Hönnige ist ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, welches sich jedoch erst stromabwärts im südlichen Bereich des Baches auf die Uferbereiche auswirkt. Im Bereich des Plangebietes existiert kein Überschwemmungsgebiet, welches Einfluss auf die Nutzung bzw. Folgenutzung hat. Die geplante Bebauung wird den gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuhaltenden Gewässerrandstreifen entlang der Hönnige berücksichtigen.

In den Hochwassergefahren- und -risikokarten ist das Plangebiet nicht verzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

5 Bestehende Situation

5.1 Plangebiet

Der Großteil der Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets ist mit einer Lagerhalle mit integrierten Büro-/ Verwaltungsräumen und Stellplatz- und Anlieferungsflächen bebaut. Im hinteren Grundstücksteil, im Osten des Plangebiets befinden sich noch die Bodenplatten sowie Reste der Grundmauern einer mittlerweile abgerissenen Halle. Die Fläche wird aktuell als offene Lagerfläche genutzt. Es besteht eine durchgehende, asphaltierte Umfahrung für LKW um die komplette bestehende sowie ehemalige Hallenfläche. Die Höhe der bestehenden Halle beträgt ca. 8,5 m.

Nördlich und südlich der umlaufenden Umfahrung ist das Grundstück begrünt. Im Norden fließt innerhalb des Grünstreifens die Hönnige entlang der kompletten Grundstücksgrenze. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich eine bewaldete Böschung. Die Waldfläche innerhalb des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 5.200 m².

Bis auf die Böschung im Süden ist das Gelände innerhalb des Plangebiets relativ eben und steigt in Richtung Osten nur leicht an. Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten Geländepunkt im Osten (ca. 327,5 m ü. NHN) und dem niedrigsten Punkt im Westen (ca. 326,5m ü. NHN) beträgt lediglich ca. 1,0 m.

5.2 Umgebung

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Südwesten von Waldflächen umgeben. In den Wald eingebettet besteht im Osten eine private Tennisplatzanlage. Südwestlich erstreckt sich die Ortslage Kupferberg mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Gegenüber der Stellplatzfläche des Gewerbebetriebs liegt der Kindergarten der AWO. Westlich der Plangebietsfläche verläuft die Halver Straße (L 284). Westlich davon erstrecken sich, etwas höher gelegen weitere Siedlungsflächen des Ortsteils Kupferberg mit einer gemischten Bebauung aus Wohngebäuden und einigen Gewerbebetrieben. Zusammen mit diesen Flächen bildet der im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb ein zusammenhängendes gewerblich/ gemischt genutztes Gebiet im Ortsteil Kupferberg.

Außerhalb des Plangebiets steigt das Gelände innerhalb der Waldflächen teilweise stark an, so dass das Plangebiet zusammen mit diesem Teil von Kupferberg eine kleine Tallage bildet.

5.3 Verkehrserschließung

Das Gewerbegrundstück ist über die Dörpinghauser Straße direkt an die Halver Straße (L 284) und damit an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Im Bereich entlang der Dörpinghauser Straße sind die Mitarbeiter- und Kundenstellplätze sowie Anlieferungsflächen des bestehenden Gewerbebetriebs angeordnet. Der hintere Grundstücksteil, der mit den neuen Hallen bebaut werden soll, ist über eine umlaufende, ca. 4,0 m breite Straße erschlossen. Die Umfahrung dient auch als Rettungsweg bzw. der Feuerwehr.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Kupferberg“ auf der Halver Straße, in unmittelbarer Nähe zur Einfahrt auf das Betriebsgelände und von der Buslinie 55 (Wipperfürth - Lüdenscheid) bedient wird.

6 Plankonzept

Auf der bereits versiegelten Fläche östlich der bestehenden Halle ist die Errichtung von zwei Hallen mit jeweils ca. 3.000 m² Grundfläche geplant. Die beiden Hallen sollen unmittelbar an die bestehende Halle anschließen und am nördlichen sowie südlichen Rand der versiegelten Fläche gebaut werden, so dass im Zentrum der Neubaufäche eine nicht durch Gebäude überbaute Freifläche verbleibt, die beispielsweise zur Anlieferung und als Rangierfläche für die LKW fungieren kann. Durch den südlichen Hallenneubau entsteht zudem in Richtung der südwestlich angrenzenden Siedlungsfläche eine Schallabschirmung.

7 Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, die bauliche Erweiterung eines im Plangebiet bereits bestehenden Gewerbebetriebs zu sichern, wird für das aktuelle Betriebsgelände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass einige der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungs- und Betriebsarten nicht zulässig sind. Es werden v.a. emissionsstarke und störende Nutzungs- und Betriebsarten zum Schutz der angrenzenden Ortslage Kupferberg ausgeschlossen. Die Nutzungsausschlüsse dienen insbesondere der Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen, insbesondere für den Fall einer künftigen Aufgabe des aktuell im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs und einer anschließenden Folgenutzung im Gewerbegebiet.

Zum einen werden zur planungsrechtlichen Umsetzung der Abstandsliste des Landes NRW gemäß Abstandserlass die dort aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I (Abstand zu Wohngebieten mind. 1.500 m) bis VII (Abstand zu Wohngebieten mind. 100 m) ausgeschlossen. Die Abstandsliste dient der Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und Gebieten mit Wohnnutzungen andererseits, um Wohnnutzungen vor unverträglichen gewerblichen Immissionen zu schützen. Da das Wohngebiet der Ortslage Kupferberg unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzt, werden die Betriebsarten bis zur Abstandsklasse VII, die einen Abstand von mindestens 100 m zum nächstgelegenen Wohngebiet einhalten müssen, ausgeschlossen. In die Abstandsklasse VII fallen beispielsweise Schlossereien, Tischlereien, einige Fabriken oder auch Kfz-Werkstätten. Der im Plangebiet ansässige Betrieb für Lagerlogistik fällt nicht unter die in der Abstandsliste aufgeführten Betriebsarten. Da es nicht ausgeschlossen ist, dass ein in der Abstandsliste aufgeführter Betrieb durch z.B. die Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen verträglich angesiedelt werden kann, wird festgesetzt, dass die in den ausgeschlossenen Abstandsklassen aufgeführten Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen über ein Einzelfallgutachten nachgewiesen werden kann.

Auch Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig wären, können in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen aufgrund von Geruchs- und Lärmbelästigungen Konflikte verursachen und werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Da das Plangebiet nicht im Zentralen Versorgungsbereich liegt und die Innenstadt von Wipperfürth in ihrer Funktion erhalten und vor Kaufkraftverlust geschützt werden soll, werden die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandels-

betriebe und sonstigen Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Um den sogenannten Werksverkauf, auf den bestimmte Betriebe angewiesen sind, nicht grundsätzlich auszuschließen, ist der Verkauf von in Gewerbebetrieben produzierten Waren ausnahmsweise zulässig. Als Bedingung für eine solche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist festgesetzt, dass die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen muss und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen. Insbesondere aufgrund der für die meisten Vergnügungsstätten typischen gestalterischen Baumaßnahmen (aggressive Beschriftung, verdunkelte Verglasung) führen solche Anlagen häufig zu einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität eines Gebiets. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet von vornherein vermieden werden. Ein Attraktivitätsverlust des Gewerbegebiets würde sich auch negativ auf die Wohnqualität in der Ortslage Kupferberg und insbesondere den unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Kindergarten auswirken. Aus denselben Gründen werden im Gewerbegebiet auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Planungsrecht nach aktueller Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten einzustufen, sondern fallen unter die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art und müssen daher unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO gesondert ausgeschlossen werden.

Durch die oben aufgeführten Nutzungs- und Betriebsausschlüsse wird die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO bleibt damit weiterhin erhalten, da die Ansiedlung eines Großteils von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben i. S. d. § 8 Abs. 1 BauNVO trotzdem ermöglicht wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen definiert. Damit enthält der Bebauungsplan die Mindestangaben für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO. Die Festsetzungen regulieren damit sowohl die Dichte als auch die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets.

7.2.1 Grundflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert liegt entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze in einem Gewerbegebiet gemäß § 17 BauNVO. Der als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstücksteil ist bereits durch das

Gebäude und die Stellplatz- und Anlieferungsflächen des bestehenden Betriebs, die Bodenplatten der abgerissenen Halle sowie die Umfahrung für LKW zu ca. 80 % bebaut. Daher wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 keine Neuversiegelung bzw. kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich ermöglicht.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der beiden geplanten Hallen sowie künftiger Gewerbebetriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung von Gebäudehöhen ist in einem Gewerbegebiet im Vergleich zur Festsetzung von Geschosshöhen effektiver, da die Geschosshöhen im Gewerbebau teilweise stark differieren können und die Höhenentwicklung über die Zahl der Vollgeschosse daher nur unzureichend gesteuert werden kann.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen einem oberen und einem unteren Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt gilt demnach bei einem geneigten Dach die Oberkante des Firstes und bei einem Flachdach der obere Dachabschluss. Als unterer Bezugspunkt gilt Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzte Gebäudehöhe von 336,5 m über NHN liegt ca. 1,5 m über dem höchsten Punkt der bestehenden Halle und entspricht bei dem vorhandenen mittleren Geländeniveau einer Gebäudehöhe von ca. 9,0 m. Diese Höhe wird angesichts der Lage am Rand der Siedlungsfläche von Kupferberg als verträglich angesehen.

Bei gewerblichen Nutzungen muss aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum für technisch bedingte und immissionsschutzrechtlich notwendige Dachaufbauten gewährt werden. Es bestünde sonst die Gefahr, dass technisch zwingend erforderliche Anlagen beispielsweise für die Abluftführung nicht zulässig sein könnten. Daher wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solar- oder Windenergie) und äußere Umwehrungen (wie Geländer oder Brüstungen) um bis zu 2,0 m zugelassen. Technische Aufbauten wirken sich wegen ihrer untergeordneten, städtebaulichen Bedeutung und geringen Ansichtsfläche in der Regel kaum störend auf das Orts- und Landschaftsbild aus und sind für das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich prägend. Das Orts- und Landschaftsbild bleibt somit trotz der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen baulicher Anlagen gewahrt. Zur Sicherung ist der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche auf insgesamt 30 % beschränkt. Zudem müssen die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die Gebäudekante am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut liegt. Äußere Umwehrungen müssen jedoch nicht von der Gebäudekante zurückspringen, da sie zur Funktionserfüllung in der Regel entlang der Gebäudekante errichtet werden müssen. Die ermöglichten, geringfügigen

Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe sind i. V. m. der Flächenbegrenzung und dem erforderlichen Rücksprung für einige Anlagen somit städtebaulich vertretbar.

7.3 Bauweise

Da die Gebäude für einen Gewerbebetrieb häufig ein Längenmaß von 50 m überschreiten, können diese nicht in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden, die eine Längenbegrenzung von 50 m beinhaltet. Bereits die Bestandsbebauung überschreitet mit einer Gesamtlänge von 103 m diese Längenbegrenzung. Die neuen Hallen werden eine Länge von bis zu 108 m aufweisen und direkt an die Bestandshalle angebaut. Die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ist aufgrund der damit verbundenen Grenzbebauung für ein Gewerbegebiet ebenfalls ungeeignet. Es wird daher eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die Gebäudelängen von bis zu 211 m zulässt und hierbei ansonsten wie in der offenen Bauweise Grenzabstände vorgibt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO wird innerhalb des Gewerbegebiets eine überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der die Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das gesamte Bestandsgebäude sowie den bereits versiegelten hinteren Grundstücksbereich, auf dem bereits früher eine Lagerhalle stand. Durch die überbaubare Grundstücksfläche werden zum einen die beiden neuen Lagerhallen planungsrechtlich ermöglicht und zum anderen sichergestellt, dass die Neubauten den Umring der zurückgebauten Hallen nicht überschreiten werden und ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden Waldflächen und dem Bachlauf gewährleistet.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden können z.B. durch spezielle Anforderungen der Anlieferung, des Brandschutzes oder des Immissionsschutzes bauliche Ergänzungen notwendig werden, die über die eigentliche Kontur der Hauptbaukörper und damit ggf. über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehen. Aus diesem Grund wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungsbalkone und -treppenhäuser, Sonnenschutzrichtungen) ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden dürfen. Die Überschreitungsmöglichkeit wird jedoch auf maximal 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand beschränkt. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten wird der Bauausführung ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet, ohne die städtebauliche Ordnung in Frage zu stellen.

7.5 Stellplätze und Garagen

Zur Steuerung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen wird die bestehende Stellplatzfläche zwischen Dörpinghauser Straße und Bestandsgebäude entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch als Fläche für Stellplätze und

Garagen festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird dazu ergänzend gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO geregelt, dass Stellplätze und Garage außerhalb dieser Fläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind. Dadurch werden Stellplätze und Garagen an den Rändern des Gewerbegebiets zum Schutz der angrenzenden Waldflächen ausgeschlossen.

7.6 Private Grünfläche und Pflanzerschutz

Die vorhandene begrünte Böschung zwischen dem Betriebsgelände und den südlich angrenzenden Wohngrundstücken wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch als private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche wird zudem mit einer Signatur zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB überlagert. Klarstellend wird textlich festgesetzt, dass bei Abgang von Pflanzen an selber Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen ist. Durch die Grünfläche i. V. m. einem Pflanzerschutz kann die begrünte Böschung als Sichtschutz zwischen Gewerbe und Wohnen dauerhaft gesichert werden. Der Grünstreifen geht im Osten in eine Waldfläche über (vgl. Kapitel 7.7).

7.7 Wasserfläche

Die Flächen der entlang der nördlichen Grundstücksgrenze fließenden Hönnige, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden zur planungsrechtlichen Sicherung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB zeichnerisch als Wasserflächen festgesetzt.

7.8 Waldfläche

Zur planungsrechtlichen Sicherung auf Ebene des Bebauungsplans wird die im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehende und im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellte Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird eine parzellenscharfe Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Waldgebiet festgelegt. Auf dem Grundstück entspricht diese Grenze der bestehenden Böschungsunterkante entlang der Umfahrung.

8 Auswirkungen

8.1 Ver- und Entsorgung

Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung über die in der Dörpinghauser Straße sowie Halver Straße vorhandenen Kanäle und Leitungen auch für den Neubau grundsätzlich sichergestellt werden kann.

Da die für die Neubauten vorgesehene Grundstücksfläche bereits versiegelt ist, führt die Neubebauung zu keiner Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen, so dass davon auszugehen ist, dass die Ableitung weiterhin über die bestehenden Kanäle erfolgen kann.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Wärme kann ebenfalls über die bestehenden Leitungen erfolgen.

8.2 Schall

Eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Graner + Partner Ingenieure hat ergeben, dass die aktuell auf dem Grundstück stattfindenden gewerblichen Nutzungen zu keiner Überschreitung der für die angrenzende Wohnbebauung gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte führen. Da die Erweiterung der gewerblichen Nutzung auf der von der Ortslage Kupferberg abgewandten Grundstücksseite geplant ist, ist für die Wohnbebauung innerhalb der Ortslage keine relevante zusätzliche Schallbelastung zu erwarten, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen wird. Durch einen Hallenneubau auf der Südseite der Erweiterungsfläche entsteht zudem in Richtung der südwestlich angrenzenden Siedlungsfläche eine Abschirmung der durch die Anlieferung auf der Nordseite der Halle zu erwartenden Schallemissionen. Außerdem soll die Anlieferung der hinteren Hallen über die Zufahrtsstraße nördlich der Hallen, also in ausreichender Entfernung zur Ortslage, erfolgen.

8.3 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten. Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter (planungsrelevanter) Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-RL) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§§ 44, 45 BNatSchG).

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Geltungsbereiches möglicherweise oder konkret vorkommenden planungsrelevanten sowie besonders geschützten Arten zu bewerten und um dem möglichen Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken, wird im weiteren Verfahren mindestens eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durchgeführt.

Aufgrund der bestehenden Vornutzung ist davon auszugehen, dass durch die Neubebauung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht werden.

8.4 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB als eigenständiges Dokument einen gesonderten Teil der Planbegründung und wird somit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

8.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Umweltberichts wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, um die durch das Planvorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG zu ermitteln.

Aufgrund der im Bereich der geplanten Neubauten bereits bestehenden Versiegelung ist davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Neuversiegelung planungsrechtlich ermöglicht wird.

9 Fachgutachten

GRANER+PARTNER INGENIEURE: Schalltechnisches Prognosegutachten. Gewerhülle, Dörpinghauser Straße, Wipperfürth. Bergisch-Gladbach, März 2023.