

Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Wipperfürth „Niedergaul“

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wipperfürth hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um eine im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Niedergaul gelegene alte Villa planungsrechtlich zu sichern und mit der Neugestaltung ihres Umfeldes eine städtebaulich geordnete Abwägung zwischen den Denkmalgesichtspunkten und einer maßvollen Neubebauung zu leisten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Villa wurde 1895 errichtet. Sie ist Bestandteil eines äußerlich eindrucksvollen und einheitlichen Industrieensembles, das außerdem aus der ehemaligen, aus einer Wollspinnerei hervorgegangenen Fabrik mit ihren Betriebsanlagen, den beiden Betriebswasserteichen, dem Gutshof mit Nebengebäuden und dem die Villa umgebenden Park besteht. Das Ensemble ist typisch und wichtig für die Entwicklung der Arbeits- und Lebensverhältnisse mit einem Nebeneinander von Wohnen, Wirtschaften und Arbeiten zur Zeit der frühen Industrialisierung im Bergischen Land. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Villa und den Park zur Erhaltung zu sichern und gleichzeitig im engeren Umfeld eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und das Ortsbild von Niedergaul abschließend abzurunden.

Mit den Neubaumöglichkeiten soll der Eigentümer der Villa außerdem in die Lage versetzt werden, die zur Erhaltung der Villa erforderlichen Investitionen langfristig aufzubringen. Dazu sollen zwei Baufenster für Einfamilienhäuser oder/und Geschäfts- und Bürogebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgewiesen und die private Erschließung den gewachsenen Anforderungen angepasst werden.

Um den erhaltenswerten Grünbestand im die Villa umgebenden parkähnlichen Garten zu sichern, die Eingrünung von Niedergaul an der Grenze zur freien Landschaft zu verbessern und den bestehenden oberirdischen Bachlauf naturnah zu gestalten und einzubinden, sind außerdem Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt und zur Pflege von Natur und Landschaft vorgesehen.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 89 liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Niedergaul. Die Plangebietsgrenze stellt auch die Außengrenze zur freien Landschaft dar.

Es wird im Wesentlichen begrenzt durch die August-Mittelsten-Scheid-Straße (L 285) im Osten, durch die weitere Bebauung Niedergauls im Norden und ausgedehnte Weideflächen im Westen, die sich über den Jolusberg bis nach Sassenbach ziehen.

Jenseits der Hauptstraße liegen in südlicher Richtung eine Reihe von Fischteichen.

Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Übersichtskarte und der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,75 ha.

4. Vornutzung

Die zu erhaltende Villa inmitten einer parkähnlichen Gartenanlage wurde vor Jahren bereits zur Nutzung als Mehrfamilienhaus umgebaut.

Als Erschließung dient ein geschotterter schmaler Fahrweg, der auch um die Villa herumführt und dort gelegene Stellplätze anbindet.

5. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Stadt Wipperfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den rückwärtigen Grundstücksbereich um und hinter der Villa als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar; die Flächen an der August-Mittelsten-Scheid-Straße bis in Höhe der Villa werden als Grünfläche dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Abgrenzung der Denkmalbereichssatzung Niedergaul gemäß § 5 DSchG. Die westliche Bebauungsgrenzlinie ist identisch mit der westlichen Abgrenzung des Denkmalbereichs.

6. Erläuterung der Planvorgaben

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung zweier Mischgebiete, der privaten Erschließungsstraße mit Wendefläche, der erhaltenswerten Villa, einer Wasserfläche, von Grünflächen sowie von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die einen vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriffe gewährleisten.

Das Mischgebiet MI¹ schafft die beschriebenen Neubaumöglichkeiten und nimmt die den geplanten neuen Wohnhäusern bzw. Geschäfts- und Bürogebäuden zugeordneten Hausgartenbereiche und Freiflächen mit auf; das MI² umgrenzt die erhaltenswerte Villa ebenso wie die ihr zuzuordnenden Umfahrten, vorgartenähnlichen Bereiche und Stellflächen für den ruhenden Verkehr.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Aufteilung in Baugebiet und Grünfläche wird aufgenommen. Zusätzlich werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche hinter der Villa ebenfalls als Grünflächen festgeschrieben.

Die private Erschließungsstraße soll unter weitestgehender Einbeziehung bereits genutzter Verkehrsflächen an der gleichen Stelle wie bisher an die Hauptstraße anbinden, aber bezüglich ihrer Breite und Oberflächenbeschaffenheit den nun wach-

senden Anforderungen angepasst werden. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich sind Sichtdreiecke von höherem Bewuchs und sichtbehindernden baulichen Anlagen von einer Höhe über 80 cm über der Verkehrsfläche frei zu halten.

Im Bereich einer bestehenden Gabelung ist ausreichend Raum vorhanden, um eine Rückstoßanlage unterzubringen, die ein Wenden nicht nur von Pkw, sondern auch von Müllfahrzeugen oder Lieferwagen z.B. der Paketdienste erlaubt.

Die hierzu erforderlichen Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger belegt, damit die Erschließung bodenrechtlich gesichert werden kann.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden als Flächen für Nebenanlagen in den Baugebieten festgeschrieben. Entsprechend der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten werden je 2 Stellplätze je Wohneinheit ausgewiesen. Die Stellplatzzahl reicht auch für eine Nutzung zu Geschäfts- und Büro Zwecken oder für Verwaltungseinrichtungen, die angesichts der vergleichsweise geringen zur Verfügung stehenden Grundflächengrößen einen auch nur geringen Stellplatzbedarf haben können.

Für die als Mehrparteinwohnhaus genutzte Villa ist zusätzlich an der privaten Erschließungsstraße Raum für das Aufstellen von Mülltonnen/Abfallcontainern vorgesehen sowie zwei Stellplätze z.B. für Besucher.

Vorhandene prägende Grünstrukturen wie die Gebietsrandeingrünung oder der parkähnliche Charakter der straßenzugewandten und der hinter der Villa liegenden Grundstücksteile sowie der oberirdisch verlaufende Bach werden erhalten bzw. bei den Maßnahmen zum landschaftsökologischen Ausgleich aufgegriffen und aufgewertet.

7. Art der baulichen Nutzung

Die in den Festsetzungen ausgeschlossenen Nutzungsarten sind entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem eher kleinteiligen Bereich ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe), entsprechen nicht dem Gebietscharakter oder sind für die vorgesehene Erschließung ungeeignet (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). Für diese Nutzungsarten bestehen ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet von Wipperfürth.

Die festgesetzten Nutzungsbeschränkungen berücksichtigen insbesondere Belange des Denkmalschutzes: Nutzungen mit einem hohen Stellplatzbedarf oder besonderen baulichen Anforderungen wie z.B. Schaufenstern oder dergleichen sollen ausgeschlossen werden, um den optischen Gesamteindruck des Denkmalbereiches einschließlich der Parkanlage nicht zu beeinträchtigen.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Mischgebieten (im Gegensatz z.B. zu Wohngebieten) auch Gebäude zur Ausübung der Freien Berufe (z.B. Rechtsanwaltskanzleien, Ingenieur- und Architekturbüros oder Arztpraxen) zulässig. Dadurch wird die den Erhaltungszielen unterzuordnende Nutzungspalette erheblich erweitert.

8. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Durch die in diesem Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung von zwei neuen Baufenstern im MI¹ soll eine freistehende Einzelhausbebauung vorgegeben werden, die sich den erhaltungswerten Komplexen Niedergauls räumlich und größtmäßig deutlich unterordnet.

Die Mindestgrenzabstände der Landes-Bauordnung (BauO NRW) können eingehalten werden. Die Sicherheitsanforderungen sind erfüllt.

Die festgeschriebene Grundflächenzahl entspricht nicht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete; dadurch soll eine dem Denkmalsbereich unangemessene bauliche Dichte vermieden werden. Bei entsprechendem Zuschnitt der Baugrundstücke ist eine vollständige Überbauung der Baufenster möglich.

Mit der festgeschriebenen Dachform und -neigung in Verbindung mit der ebenfalls festgeschriebenen maximalen Anzahl der Vollgeschosse und den Trauf- und Firsthöhen wird eine Höhenentwicklung für die neuen Baukörper vorgegeben, die ein Unterordnen in den Bestand gewährleistet.

In den Baugebieten sind Garagen, Stellflächen und Carports nur in den als Flächen für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgeschriebenen Bereichen zulässig, um den optisch wirksamen Eindruck des Gesamtensembles aus Villa und Neubauflächen aufzuwerten: Garagen und Stellflächen sind – abgesehen von zwei Besucherstellplätzen – hinter bzw. zwischen den Baukörpern untergebracht.

9. Natur und Landschaft

Durch die neuen Bauflächen und den Umbau der Erschließungsstraße entsteht ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG, der in dem zu dieser Begründung gehörenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und bewertet wird. Das Defizit bei der Gegenüberstellung von Bestands- und Planwert soll im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Dabei sollen vorhandene Strukturen erhalten, verbessert und bei den erforderlichen neuen Ausgleichsmaßnahmen aufgegriffen werden.

Als Vermeidungsmaßnahme wird der Erhalt von zwei gut entwickelten Parkbäumen festgeschrieben.

Eine Minderung des Eingriffs wird durch die Gestaltung weniger stark frequentierter Verkehrs- und Erschließungsanlagen wie die Stellflächen und die Aufstellflächen vor Garagen im wassergebundenen Aufbau oder wasserdurchlässigen Pflasterarten erreicht, um eine Teilversickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen zu gewährleisten. Das Traufenwasser von den neuen Bauflächen kann nach Aussage des hydrogeologischen Gutachtens über die Fläche zusätzlich versickert werden. Dazu stehen in den jeweils rückwärtigen Grundstücksbereichen und auf der Wiese zwischen neuen Bauflächen und Bach ausreichend Flächen zur Verfügung. Weitere Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen sind mit der geplanten Nutzung nicht in Einklang zu bringen.

Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sieht der Landschaftspflegerische Fach-

beitrag vor allem eine Verbesserung der Randeingrünung des Plangebietes und die Schaffung eines standortgerechten Bachauengehölzes zwischen Bachlauf und Hauptstraße vor. Auch diese Maßnahme leistet einen Beitrag zur landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes.

Die vorhandenen wertvollen Weißdorn-Schnitthecken, die die Grundstückszufahrt einfassen, sollen erhalten und vorhandene Lücken im Bewuchs geschlossen werden. Eine weitere Hecke ist zur Abgrenzung der neuen Wohnbauflächen und der Flächen für Nebenanlagen vor dem Haupteingang und an der Rückseite der Villa vorgesehen.

Durch Umsetzung der Maßnahmenkombination aus Erhaltung, Verbesserung und Neuanpflanzung ist ein vollständiger Ausgleich im Sinne der Naturschutzgesetzgebung gegeben.

10. Beseitigung von Abwasser und Niederschlagwasser

Die neuen Bauflächen des Plangebietes werden an das Kanalsystem der Stadt Wipperfürth angeschlossen, was für die alte Villa bereits jetzt gilt.

Die Möglichkeiten zur Versickerung des Regenwassers wurden in einem hydrogeologischen Gutachten geprüft. Demnach ist eine Versickerung der Niederschlagsabflüsse über eine Mulde oder Rigole nicht möglich, weil die Durchlässigkeitswerte der oberflächennahen Bodenschichten zu gering sind. Eine oberflächliche Ableitung über die belebte Bodenzone ist aber möglich und angesichts des reichhaltigen Platzangebotes sowohl in den späteren Hausgartenbereichen als auch zwischen diesen und dem Bachlauf problemlos umzusetzen.

11. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalebereichssatzung Niedergaul. Die Villa ist aber nicht als Einzelbauwerk in die Denkmalliste der Stadt Wipperfürth aufgenommen; sie wird als Bestandteil des schützens- und erhaltungswerten Gesamtensembles geführt. Dies gilt auch für die sie umgebenden parkähnlichen Grünflächen. Der Bebauungsplan nimmt eine entsprechende Festschreibung vor.

12. Planauswirkung

Flächenbilanz

Insgesamt werden ca. 0,2 ha Brutto-Baufläche ausgewiesen.

MI:	ca. 1.965 m ²
davon Nettobauland: (neu, ohne die alte Villa)	ca. 220 m ²
Grünflächen:	ca. 5.235 m ²
davon Ausgleichsflächen/Pflanz- und Erhaltungsflächen:	ca. 1.365 m ²
(ausgewiesene) Verkehrsfläche:	ca. 260 m ²

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Kosten

Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer überantwortet.

II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Einleitung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das ca. 0,75 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Niedergaul. Die westliche Plangeietsgrenze stellt auch die Außengrenze zur freien Landschaft dar.

Hinter einem in Teilen parkähnlichen, im Mittel etwa 35 m tiefen Grünflächenstreifen an der August-Mittelsten-Scheid-Straße liegt die erhaltenswerte Villa, die als Mehrfamilienwohnhaus genutzt wird. Westlich der Villa und nördlich im hinteren Grundstücksteil befinden sich ebenfalls parkähnlich gestaltete Hausgartenflächen.

Die straßenzugewandten Grünflächen sollen weitestgehend erhalten und in ihrer naturräumlichen Funktionalität verbessert werden.

Die erhaltenswerte Villa soll als Einzelbauwerk auch planungsrechtlich geschützt werden; bauliche Erweiterungen sind hier nicht vorgesehen.

Westlich der Grundstückszufahrt, etwa in Höhe der alten Villa, sind zwei Bauplätze für Einfamilienhäuser oder Geschäfts- und Bürogebäude geplant.

Die Ausweisung als Baugebiet schließt auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile hinter den vorhandenen und geplanten Baukörpern ein.

In dem MI¹ wird ihre Nutzung der von Hausgärten weitestgehend entsprechen und damit intensiver erfolgen als auf den Grünflächen an der Straßenfront. Sie werden deshalb nicht als Grünflächen festgeschrieben.

In dem MI² umfassen die nicht überbaubaren Grundstücksteile die der Villa zuzuordnenden Umfahrten, vorgartenähnlichen Bereiche und Stellflächen für den ruhenden Verkehr. Weitere Flächen werden nicht in die Baugebiete einbezogen. Dadurch sollen möglichst große Flächenanteile des die Villa umgebenden Parks, der ebenfalls Bestandteil des Denkmalbereiches Niedergaul ist, soweit wie möglich vor zusätzlichen Eingriffen durch baugebietstypische Neben- und Folgenutzungen geschützt werden.

Die Grundstückszufahrt wird in geringem Umfang ausgebaut; im Wesentlichen betrifft dies die Oberflächengestaltung, die auf Grund der höheren Belastung nach Planumsetzung entsprechend umgestaltet werden muss.

Flächeninanspruchnahme

Baugebiete:	ca. 1.965 m ²
Grundstückszufahrt:	ca. 260 m ²
Grünflächen:	ca. 5.235 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	ca. 1.365 m ²

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, als Schutzgüter bezeichnet. Im Umweltbericht ist laut der BauGB Anlage (zu §§ 2 Abs. 4 und 2a) darzustellen, welche Rechtsgrundlagen und daraus resultierende Umweltschutzziele für diese Schutzgüter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten.

Umweltschutzziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Luft und das Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu berücksichtigen. Abwägungsrelevant sind außerdem der Umgang mit Abfall und Abwasser und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Immissionsschutz wird umfassend geregelt im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) und dem Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG). Die Gesetze und ihre Verordnungen wie die 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) und die 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betreffen die Bereiche Lärm, Luftschadstoffe, Stäube, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder.

Das Landschaftsgesetz (LG NW) setzt im Einklang mit dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) als Ziel die Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensraum für Flora und Fauna in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit fest. Dabei gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 4 (1) LG NW). Für das Schutzgut Flora und Fauna werden diese Beeinträchtigungen auf die natürlichen Lebensräume (Biotope)

bezogen. Der Umfang der Eingriffe ist zu quantifizieren und zu bewerten, nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, wobei der Ausgleich nach den gegebenen Möglichkeiten zuallererst unmittelbar am Eingriffsort, in der unmittelbaren Umgebung und danach mindestens im gleichen Naturraum erfolgen muss.

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Ziel der Wasserwirtschaft, wie es das Landeswassergesetz sieht, ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit (§ 2 LWG). Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (§ 51 a LWG).

Mit Abfall ist sachgerecht umzugehen (§ 1 (6) Nr. 7 e) BauGB). Das entsprechende klärende Fachgesetz ist das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Zweck des Gesetzes ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (§ 1 KrW-/AbfG).

Näheres regelt die Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen (TA Siedlungsabfall), wonach nicht vermiedene Abfälle soweit wie möglich zu verwerten sind, der Schadstoffgehalt der Abfälle so gering wie möglich zu halten, eine umweltverträgliche Behandlung und Ablagerung der nichtverwertbaren Abfälle sicherzustellen und die Entsorgungssicherheit zu gewährleisten ist.

Planvorhaben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 beabsichtigt die Stadt Wipperfürth, eine im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Niedergaul gelegene alte Villa planungsrechtlich zu sichern und mit der Neugestaltung ihres Umfeldes eine städtebaulich geordnete Abwägung zwischen den Denkmalgesichtspunkten und einer maßvollen Neubebauung und Abrundung des Ortsbildes zu leisten. Mit den Neubaumöglichkeiten soll der Eigentümer der Villa außerdem in die Lage versetzt werden, die zur Erhaltung der Villa erforderlichen Investitionen langfristig aufzubringen. Dazu sollen zwei Baufenster im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgewiesen und die private Erschließung den gewachsenen Anforderungen angepasst werden.

Im Einzelnen sind die Ausweisung zweier Mischgebiete, der privaten Erschließungsstraße mit Wendefläche, der erhaltenswerten Villa, einer Wasserfläche, einer Grünfläche sowie von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, die einen vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gewährleisten.

Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den rückwärtigen Grundstücksbereich um und hinter der Villa als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar; die Flächen an der August-Mittelsten-Scheid-Straße bis in Höhe der Villa werden als Grünfläche dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Abgrenzung der Denkmalbereichssatzung Niedergaul gemäß § 5 DSchG. Die westliche Bebauungsgrenzlinie ist identisch mit der westlichen Abgrenzung des Denkmalsbereichs.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch und Gesundheit

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Firma Jokey-Plastik GmbH. Dieser werden bisher für Immissionsorte an der August-Mittelsten-Scheid-Straße für die Immissionsart Lärm Mischgebietswerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts zugestanden.

Auch für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten diese Mischgebietswerte. Angesichts der geringen Größe der Baugebiete und der im MI² derzeit ausschließlich ausgeübten Wohnnutzung ist aber auch eine Entwicklung zu einem Wohnstandort ohne sonstige mischgebietstypische Nutzungen möglich. Daher ist zu prüfen, inwieweit eine solche Entwicklung mit dem Immissionsschutz vereinbar wäre.

Zu den Betriebsgeräuschen liegt ein schalltechnisches Gutachten aus der Zeit der Übernahme des Betriebsgeländes vom Vorbesitzer und dem Umbau zum kunststoffverarbeitenden Betrieb vor (Errichtung eines Kunststoffverarbeitenden Betriebes in Wipperfürth-Niedergaul, Ingenieurbüro Graner, Bergisch Gladbach, August 1983). Es ermittelt die Schallimmissionen an den dem Betrieb nächstgelegenen Wohnhäusern:

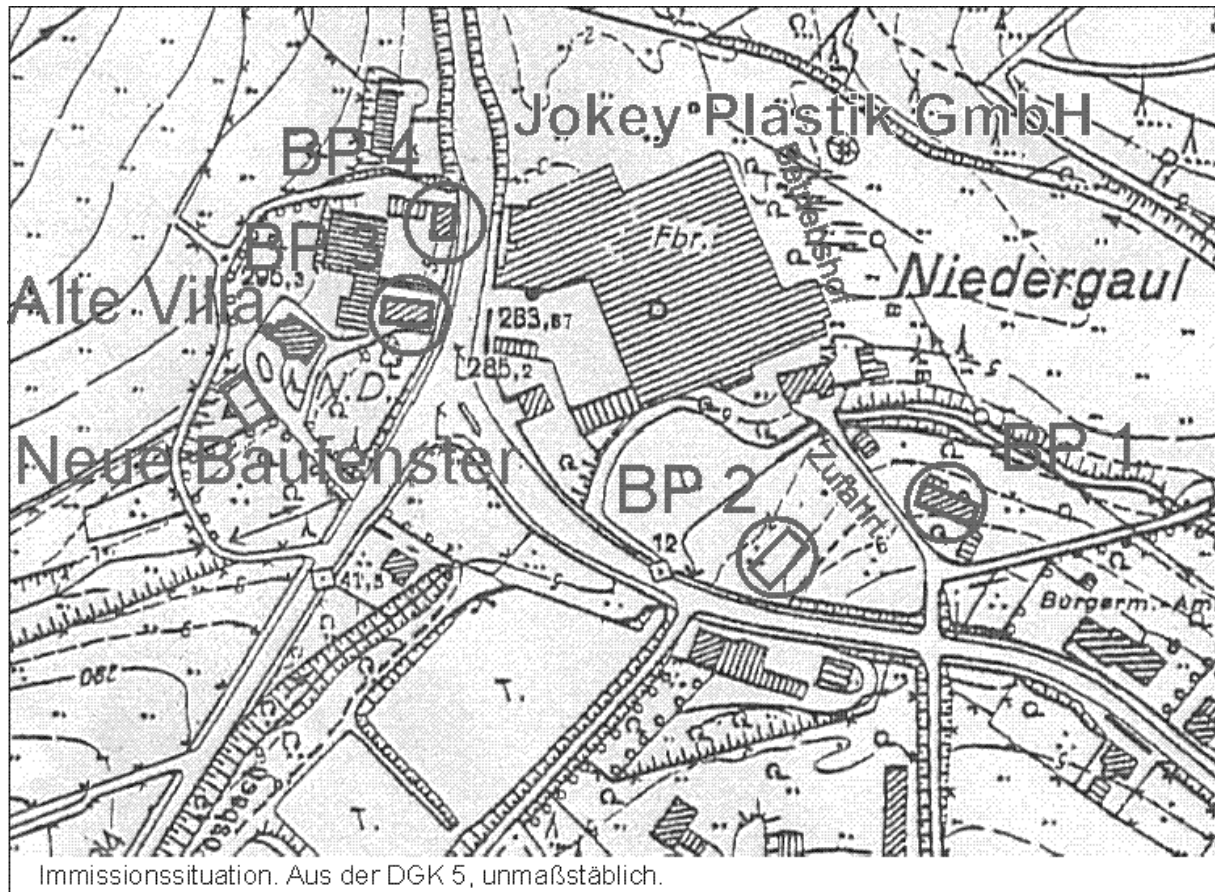
BP 1: Wohnhaus Niedergaul 1a

BP 2: Wohnhaus Niedergaul 5

BP 3: Wohnhaus August-Mittelsten-Scheidt-Straße 22

BP 4: Wohnhaus August-Mittelsten-Scheidt-Straße 24 (s. nachstehende Karte).

Der dem Plangebiet nächstgelegene Immissionsort ist der Bezugspunkt 3. Die alte Villa und die neuen Baufenster des Bebauungsplanes liegen etwa 45 bzw. 70 m in Ausbreitungsrichtung hinter und damit auch weiter von den Lärmquellen entfernt als das Wohnhaus August-Mittelsten-Scheid-Straße Nr. 22 und wurden seinerzeit nicht untersucht.



Aus dem vorliegenden Gutachten lassen sich aber ohne weiteres Rückschlüsse auf die Immissionssituation im Plangebiet ableiten:

So ist für die besonders sensible Nachtzeit im Gutachten eine Aufschlüsselung der immissionswirksamen Schallleistung jeder Einzelquelle u.a. in Abhängigkeit der Entfernung zwischen Emissionsort und Bezugspunkt erstellt worden. Die Entfernung zum Bezugspunkt 3 beträgt zwischen 65 und 100 m; die Addition der Werte für die Einzelquellen ergibt eine Gesamtbelastung durch Betriebsgeräusche am Wohnhaus Nr. 22 von 43 dB(A) nachts.

Betrachtet man nun nur das Kriterium „Entfernung von der Schallquelle“ ohne weitere Lärminderungsfaktoren wie Absorption (z.B. Durch die Luft), Dämpfung (durch Boden und Bewuchs) und Abschirmung (durch Bebauung) zu berücksichtigen, ergeben sich entfernungsabhängige Immissionswerte an der alten Villa / den neuen Baufenstern von 39,2 bzw. 37,5 dB(A) für die Summe aller Schallabstrahlungen von den Industriebauten auf dem Jokey-Betriebsgelände (s. nachstehende Tabelle).

Die tatsächlichen Immissionswerte werden noch deutlich darunter liegen, weil vor allem durch die vollständige Abschirmung der auf dem Ausbreitungsweg zwischen der alten Villa und den neuen Baufenstern errichteten großen Gebäude (Scheune und Wohnhaus Nr. 2) gegenüber den Lärmquellen im nördlichen Betriebsteil eine erhebliche Abnahme der Immissionspegel zu erwarten ist. Da diese abschirmenden Gebäude ebenfalls Bestandteile der Denkmalbereichssatzung sind, ist ihre Bestandssicherheit sehr groß; mit einer für die Immissionssituation nachteiligen Veränderung ist nicht zu rechnen.

Nicht so groß dürften die entfernungsabhängigen Reduzierungen gegenüber dem Freiflächenverkehr auf dem Betriebsgelände der Firma sein. Der Betriebshof mit der Anlieferzone für Lkw (13 Plätze) und den Betriebsstellplätzen befindet sich auf der

dem Plangebiet abgewandten Seite, die Zufahrt in bis zu 200 m Entfernung hinter den Teichen.

Bei einer solchen Entfernung fällt der zusätzlich gewonnene Abstand von etwa 45 bzw. 70 m nicht so sehr ins Gewicht. Für die hier vorgenommene überschlägige Abschätzung werden - der Einfachheit halber und zur sicheren Seite gerechnet - die für den nächstgelegenen Bezugspunkt 3 ermittelten Schallpegel des Freiflächenverkehrs mit den sonstigen Betriebsgeräuschen summiert. So erhält man die Gesamtimmissionswerte (allerdings nur für eine entfernungsabhängige Betrachtung, nicht für die tatsächliche Immissionssituation, die erheblich niedriger liegen dürfte) von 40,6 bzw. 39,4 dB(A) nachts für die Immissionsorte Alte Villa / neue Baufenster des Plangebietes. Die Richt- bzw. Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 für z.B. Allgemeine Wohngebiete während der Nachtzeit betragen 40 dB(A); selbst eine Überschreitung von < 1 dB(A) läge noch unterhalb der Relevanzschwelle der TA Lärm; bei der an dieser Stelle vorgenommenen Betrachtung auf der (sehr) sicheren Seite (keine Absorption, keine Dämpfung und vor allem keine Abschirmung betrachtet) liegen die tatsächlichen Immissionswerte jedoch deutlich unterhalb der Grenz- bzw. Orientierungswerte.

Bauteil	Entfernung zum Bezugspunkt 3	Entfernung zur Alte Villa	Entfernung zu den Neuen Baufenstern	Beurteilungspegel Bezugspunkt 3 nachts	Beurteilungspegel Alte Villa nachts	Beurteilungspegel Neue Baufenster nachts
Spritzdach I	75 m	120 m	145 m	40 dB(A)	35,9 dB(A)	34,3 dB(A)
Spritzdach II	100 m	145 m	170 m	27 dB(A)	23,8 dB(A)	22,4 dB(A)
Zweischalige Lichtkuppeln	80 m	125 m	150 m	28 dB(A)	24,1 dB(A)	22,5 dB(A)
2 Lichtstraßen	100 m	145 m	170 m	32 dB(A)	28,8 dB(A)	27,4 dB(A)
Westfassade Spritzerei I Glas	65 m	110 m	135 m	34 dB(A)	29,4 dB(A)	27,6 dB(A)
Westfassade Spritzerei I Isowand	65 m	110 m	135 m	38 dB(A)	33,4 dB(A)	31,6 dB(A)
Summe Schallabstrahlung				43 dB(A)	39,2 dB(A)	37,5 dB(A)
Freiflächenverkehr				35 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)
Beurteilungspegel Summe				43,6 dB(A)	40,6 dB(A)	39,4 dB(A)

Weniger dezidiert sind die Aussagen des Gutachtens zu den Tagimmissionen: festgestellt wird lediglich, dass an einem nicht näher bezeichneten Bezugspunkt Tagwerte von 57 dB(A) erreicht werden, die an den anderen Immissionsorten noch deutlich darunter liegen. Da damit eine sichere Unterschreitung der für das Gutachten maßgebenden Richt- bzw. Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) ermittelt wurde, ist auf eine nähere Betrachtung und Beschreibung verzichtet worden. Da aber die Lage der Emissionsquellen und ihre Entfernung zu den (auch neuen) Immissionsorten natürlich unverändert gegenüber der Nachtsituation bleibt, ist auch mit einer Reduzierung der Beurteilungswerte an den Immissionsorten im Plangebiet in gleicher Größenordnung wie für die Nachtzeit zu rechnen. Selbst bei Berücksichtigung der zur Tagzeit um 5 dB(A) höheren Werte aus der Freiflächenennutzung (Lkw-Anlieferung nur tags) können sich angesichts eines Richt- bzw. Orientierungswertes von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete keine Anzeichen für eine Überschreitung

ableiten lassen, falls sich die Baugebiete im Plangebiet mittel- bis langfristig de facto zu Allgemeinen Wohngebieten entwickeln sollten.

Als weitere mögliche Quelle von Immissionsbelastungen im Plangebiet kommt der Straßenverkehrslärm in Betracht: in einer Entfernung von den neuen Bauflächen von rund 40 m führt die August-Mittelsten-Scheid-Straße vorbei. Sie ist als Landesstraße L 284 klassifiziert. In etwa 60 m Entfernung von den neuen Bauflächen mündet die Landesstraße L 302 in die L 284.

Zur Ermittlung der aktuellen Lärmvorbelastung, die vom Straßenverkehr auf die potentiellen Bauflächen einwirkt, wurden die Daten der Verkehrszählung 2005 herangezogen und gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bzw. der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) bewertet. Der Lärmpegel ist grundsätzlich zu berechnen und nicht zu messen, da Messungen Momentaufnahmen darstellen und abhängig vom momentanen Kraftfahrzeugverkehr zu Zufallsergebnissen führen können.

Der Beurteilungspegel von Straßen wird aus der Verkehrsstärke, dem LKW-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung bestimmt. Außerdem werden der Abstand zwischen Immissionsort und Schallquelle, die Höhendifferenz zwischen Schallquelle und Immissionsort, Zuschläge für Brems- und Anfahrtgeräusche an Lichtzeichenanlagen sowie die Dämpfung durch Boden und meteorologische Gegebenheiten berücksichtigt.

Aus den Daten der Verkehrszählung lassen zwei Zählstrecken Aussagen zum Plangebiet zu: von der oben erwähnten Einmündung etwa 2 km in Richtung Süd nach Grünenbaum und vom Verkehrsknoten 2,5 km in Richtung Nord nach Wipperfürth. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) beträgt 3.473 bzw. 8.899 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von 2,8 bzw. 3,2 %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist auf 50 km/h begrenzt.

Nach dem vereinfachten Berechnungsmodell nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Verfahren für „lange, gerade“ Fahrstreifen) und ohne Berücksichtigung von Reflektion und Absorption (also bei „einfachen“ Ausbreitungsbedingungen) errechnet sich bei einem angenommenen Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand bzw. von 60 m zum Verkehrsknoten für die neuen Bauflächen des Plangebietes ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber und 46 dB(A) nachts. Diese Werte dürften erfahrungsgemäß wegen der vereinfachten Berechnung geringfügig zu hoch und damit zur sicheren Seite hin liegen. Die Grenzwerte betragen gemäß der 16. BImSchV 59/49 dB(A) tags/nachts, die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau liegen bei 55/45 dB(A) tags/nachts, jeweils für Allgemeine Wohngebiete. Für Mischgebiete gelten jeweils um 5 dB(A) erhöhte Werte. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete während der Nachtzeit wird geringfügig (um 1 dB(A)) überschritten; das liegt unterhalb der Signifikanzgrenze der TA Lärm. Mischgebietswerte werden deutlich unterschritten.

Die derzeitige Plangebietsnutzung verursacht keine auf den Menschen einwirkende oder von ihm ausgelöste Immissionen oder ist solchen ausgesetzt, die über die allgemeine Hintergrundbelastung hinausgehen oder die die Grenzwerte für Misch- oder selbst Wohngebiete übersteigen.

Durch das Hinzutreten von zwei zusätzlichen Einfamilienhäusern bzw. Geschäfts- oder Bürogebäuden wird die Emissionssituation nicht wesentlich verändert.

Bewertung

An Hand der vorgenommenen überschlägigen Ermittlung der Lärmvorbelastung des Plangebietes durch Betriebsgeräusche der Firma Jokey-Plastik GmbH Niedergaul ist eine Überschreitung der relevanten Richt- und Orientierungswerte nicht zu erwarten. Ebenso wenig ist eine relevante Überschreitung durch Verkehrsimmissionen gegeben.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen oder Emissionen im Verständnis der Umweltschutzgesetzgebung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird geprägt durch die teilweise parkähnlichen Grünflächen und Gärten der alten Villa. Der größte Teil dieser Flächen besteht aus ausgedehnten Rasenflächen, auf denen einige alte Solitärbäume oder –sträucher stehen, darunter Koniferen und typische Ziergehölze, aber auch heimische Großbäume wie Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*). Der Gehölzanteil liegt insgesamt deutlich unter 30% der Fläche.

Entlang der äußeren westlichen Grundstücksgrenzen und von den angrenzenden Weideflächen durch einen Feldweg getrennt zieht sich eine meist ein-, aber teilweise auch zweireihige Gehölzreihe, die durch den dichten Stand der Bäume und Sträucher heckenartige Strukturen aufweist. Sie besteht zu einem großen Teil aus Koniferen (vor allem Tanne und Lebensbaum in sehr engem Stand), weist aber auch heimische Laubgehölze auf. Bäume überwiegen, Sträucher sind allerdings im nördlichen Bereich hinter der Villa häufiger.

Auf der Neubaufäche westlich der Villa stehen insgesamt 10 Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) sowie eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) und eine Tanne dicht als Gehölzgruppe zusammen. Die Bäume sind gleich alt und weisen ein mittleres Baumholz auf.

Zwischen Bachlauf und L 284 liegt ein kleines Wäldchen, das dicht bestanden ist mit Fichten (*Picea abies*), zwei alten und mehreren jungen Erlen (*Alnus glutinosa*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Rotbuchen (*Fagus sylvatica*). Insgesamt ist der Bestand nicht standortgerecht.

Die Zufahrt wird im unteren Teil zu beiden Seiten von einreihigen Schnitthecken aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*) gesäumt. Die Schnitthöhe beträgt etwa 1,50 m.

Nach dem im landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwendeten Bewertungsverfahren (nach Ludwig) erreicht der Bestand einen Biotopwert von rund 50.000 Wertpunkten, was einem Durchschnitt von 6,6 Wertpunkten je Quadratmeter entspricht. Das Plangebiet ist als insgesamt mäßig wertvoll für Natur und Landschaft einzustufen, verfügt allerdings über hochwertige Einzelbiotope.

Zur Eingriffsvermeidung werden zwei besonders wertvolle Einzelbäume als zu erhalten festgeschrieben. Dabei handelt es sich um eine Hängebuche (*Fagus sylvatica* 'Pendula') hinter der Villa und eine Blutbuche (*Fagus sylvatica purpurea*) zwischen Bach und den neuen Bauflächen.

Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff beschränkt sich auf einen nur kleinen Teilbereich des Plangebietes; die übrigen Flächen werden durch den Bebauungsplan nur insoweit tangiert, als der Bestand und die bestehende Flächennutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Der Eingriff entsteht durch die vorgesehene Bebauung mit zwei Wohngebäuden

nebst Nebenflächen und Erschließungsanlagen sowie die Neugestaltung der erforderlichen Zufahrt. Maßstab für die Eingriffsbewertung sind die Flächenversiegelung und –inanspruchnahme. Die Flächenversiegelung muss als irreversibler Eingriff angesehen werden.

Der quantitative Ausgleichsbedarf beträgt rund 19.000 Wertpunkte. Durch drei Maßnahmen, die gleichzeitig eine Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen darstellen, kann der Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen:

- Verbreiterung der Randeingrünung und Ersatz nicht standortgerechter Nadelhölzer durch naturraumheimische Laubgehölze,
- Ersatz nicht standortgerechter Bäume (Entfichtung) im Wäldchen am Bachlauf und Anlegen eines Bachauengehölzes an gleicher Stelle mit Erhalt des standortadäquaten Bestandes und
- Erhalt und Ergänzung der Weißdorn-Schnithecken und Anpflanzen weiterer Weißdorn-Schnithecke.

Bewertung

Die Beeinträchtigungen der biotischen Umweltfaktoren werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und bewertet.

Die Beeinträchtigungen der biotischen Umweltfaktoren sind als gering einzustufen, da der Eingriff auf Flächen erfolgt, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu hausgartenähnlich genutzten Grünflächen stehen. Der Bestand weist unbedenkliche Kriterien hinsichtlich Artenvielfalt, Seltenheit, Biotopvernetzung, Funktionalität und Wiederherstellbarkeit auf. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts vollständig ausgleichbar.

Schutzgut Luft und Klima

Großräumig klimatisch gliedert sich die Region in die noch vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes ein mit jährlichen Niederschlagsmengen von über 1.000 bis weniger als 1.250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C ein.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen, z.B. den angrenzenden Bereichen Niedergauls feststellbar.

Das Plangebiet ist nicht über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen.

Im direkten Umfeld von versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch wird die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Angesichts der sehr geringen Ausdehnung versiegelter Flächen und des verbleibenden Anteils begrünter Bereiche wird der geplante Bau von zwei Einfamilienhäusern keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima nach sich ziehen.

Bewertung

Eine nennenswerte Beeinflussung des Kleinklimas und der Luftqualität wird nicht hervorgerufen.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Als Teil des Rheinischen Schiefergebirges gehört Wipperfürth naturräumlich zu den Bergischen Hochflächen des Bergisch-Sauerländischen Gebirges, dass als Paläozogenese zu den älteren Naturräumen gehört. Die Böden sind dementsprechend von basenkargen Braun- und Parabraunerden über Schiefer, Grauwacke und Sandstein mit Kalkmeren (in den Senken), seltener Dolomit und Mergel geprägt. Im Oberboden der Hänge steht Braunerde, stellenweise Pseudo-Braunerde an, in den Flusstälern überwiegt Gley. Im Untergrund von Niedergaul und seiner Umgebung stehen die Tonsteine der Bensberger Schichten an. In der Talaue werden diese von Bachsedimenten überlagert.

Gegenstand der Betrachtungen zum Landschaftsbild ist die für den Menschen wahrnehmbare Ausprägung der Natur und Landschaft. Dies betrifft vor Allem die optische Wirkung der Lebensumwelt für Wohlbefinden und Erholung. So lädt ein abwechslungsreicher Raum zum Aufenthalt ein und bietet durch die Vielzahl verschiedener Reize die Basis für die passive Erholung. Kleinräumig gegliederte Landschaften sind im Gegensatz zu ausgeräumten Landschaften besonders geeignet, dem Menschen eine Erholungsfunktion zu bieten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Niedergaul, allerdings an seinem äußeren Rand. Eine nennenswerte Veränderung des Erscheinungsbildes der Ortslage durch den Neubau von zwei Einfamilienhäusern entsteht nicht.

Die bestehende Ortsrandeingrünung von Niedergaul zur freien Landschaft liegt fast vollständig innerhalb des Plangebietes und wird durch Ausweisung und Festsetzung des Bebauungsplanes erhalten und aufgewertet. Auch hierdurch wird sich das wahrnehmbare Weichbild Niedergauls nicht wesentlich verändern.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist nicht erheblich betroffen: zwei freistehende Einzelhäuser treten in den Kontext der erhaltenswerten Villa. Die neuen Bauflächen werden durch vorhandene oder im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen geplante Bepflanzungen weitgehend optisch zur freien Landschaft hin abgeschirmt.

Schutzgut Boden und Wasser

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden – Auskunftssystem BK 50 NW des Geologischen Dienstes NRW, Krefeld 2006 ist der Boden im Bereich des Baches als Typischer Gley, zum Teil Braunerde-Gley anzusprechen. Er wird als Grundwasserboden als schutzwürdig (Stufe 1) für die Biotopentwicklung geführt. Im hinteren Plangebietsteil steht Typische Braunerde, vereinzelt Pseudogley-Braunerde an. Dieser flachgründige Felsboden wird als sehr schutzwürdig (Stufe 2) für die Biotopentwicklung eingestuft.

Für das hydro-geologische Gutachten zu den Möglichkeiten der Niederschlagsversickerung im Plangebiet wurden unter anderem zwei Kleinrammbohrungen durchgeführt. Es wurde folgender Schichtaufbau angetroffen:

- bis in eine Tiefe von 0,3 m Mutterboden (schluffig-humoser Ton, weich),

- bis in eine Tiefe von 1,0 bzw. 2,5 m Bachsediment (schwach kiesiger, toniger Schluff, weich bis steif über
- devonischem Grundgebirge (zersetzter bis entfester Tonstein).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth sind für das Plangebiet keine Kennzeichnungen gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB (für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) vorgenommen.

Grundsätzlich müssen jedoch alle Altstandorte, Auffüllungen, Anschüttungen und aufgelassene Gruben als Verdachtsflächen gelten. Kenntnisse über umweltgefährdende Bodenveränderungen liegen für das Plangebiet jedoch nicht vor.

Der Bachlauf im südlichen Teil des Plangebietes ist mit Betonsteinen gefasst. Der Bach entspringt oberhalb von Sassenbach und durchzieht im Oberlauf intensiv genutztes Grünland; der Gewässerzustand wird daher als eutroph angenommen. Der Bach wird mit dem Verlassen des Plangebietes unterirdisch verrohrt geführt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Bodenbewegungen bzw. Abtragungen z.B. für Unterkellerungen und Fundamente verbunden. Diese Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur sind irreversibel, da der Boden langfristig dem Naturhaushalt entzogen wird. Die Eingriffe betreffen Böden, die als schutzwürdig und sehr schutzwürdig eingestuft sind.

Für die oberflächennahe und stark belebte Bodenschicht (Mutterboden) sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zur Eingriffsminderung vor: sie ist gesondert abzutragen, ordnungsgemäß zwischen zulagern und im Plangebiet wieder einzubauen.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers in definierten Anlagen wie Mulden oder Rigolen ist angesichts der schlechten Untergrundleitfähigkeit nicht sinnvoll; bei dem großen Flächendargebot in den neuen Hausgärten und auf der Rasenfläche zwischen neuen Bauflächen und Bachlauf ist eine Ableitung des Niederschlagwassers über die Fläche problemlos möglich.

Bewertung

Der Eingriff in den Boden wird im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes bei der Kompensationsbilanzierung berücksichtigt, die der Landschaftspflegerische Fachbeitrag leistet; bei dem festgelegten Ausgleich innerhalb des Plangebietes gilt auch der Eingriff in das Schutzgut Boden als kompensiert.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die alte Villa wird als erhaltenswertes Einzelbauwerk im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Neubebauung ist so festgeschrieben, dass sie sich dem Bestand unterordnet und keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das äußere Erscheinungsbild des Denkmalbereiches entstehen. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse zu umweltrelevanten Einflüssen auf oder von diesem Schutzgut vor.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die festgestellten Auswirkungen eines Vorhabens auf Wechselwirkungen werden in den schutzgutbezogenen Kapiteln beschrieben und anschließend mit Hilfe der je nach Sachlage und nach allgemeinem Kenntnisstand heranzuziehenden Bewertungsmaßstäbe beurteilt.

Die nachstehende Matrix liefert eine Kurzübersicht über die Folgewirkung, die durch die Auswirkungen des Planvorhabens auf ein Schutzgut oder einen Umweltaspekt hervorgerufen werden; Ausgleichsmaßnahmen werden dabei nicht berücksichtigt. Dargestellt werden also einstufige Strukturen; weitere Verkettungen werden nur indirekt berücksichtigt, weil die Planauswirkungen durch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander verstärkt werden. Dabei wird überprüft, inwieweit das in verschiedenen Rechtsvorschriften definierte medienübergreifende Ziel „Wohl der Allgemeinheit“ bzw. hieraus abgeleitete konkretere Teilziele beeinträchtigt werden. Hierzu werden aus den bereits bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen direkten und indirekten Auswirkungen diejenigen berücksichtigt, die für das Ziel relevant sind und Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben.

Leserichtung ↓	Mensch	Flora	Fauna	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		++	+	o	o	o	o	+	+
Flora	-		+	++	++	o	o	o	o
Fauna	-	+		+	+	o	o	+	o
Boden	-	+	o		+	o	o	o	o
Wasser	o	o	+	++		o	o	o	o
Klima	o	o	o	o	o		o	o	o
Luft	o	+	o	o	o	o		o	o
Landschaft	o	++	o	o	o	o	o		o
Kultur- und Sachgüter	-	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

Abfall- und Energiebewirtschaftung

Das Plangebiet wird wie andere Siedlungsbereiche in Wipperfürths auch durch die kommunale Abfallentsorgung bewirtschaftet; das Abfallaufkommen kommt dem Hausmüll gleich.

Kenntnisse über eine relevante Nutzung erneuerbarer Energien oder die sparsame Nutzung von Energie liegen nicht vor. Grundsätzlich bestehen weder besondere Standorteigenschaften noch – einschränkungen für die Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie z.B. Dachkollektoren sind ausdrücklich zulässig.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Konzentrationszonen für Windenergieanlagen dargestellt.

Abwasserbewirtschaftung

Alle Bauflächen können an das Schutzwasserkanalsystem angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser von den neuen Bauflächen kann über die Fläche versickert werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die bereits vorhandene parkähnliche Grünfläche außerhalb der Baugebiete wird gesichert. Der wertvolle Heckenbestand sowie die standortgerechten Laubbäume im Gehölzstreifen an der Grundstücksgrenze sowie im bachbegleitenden Wäldchen sind langfristig zu erhalten. Zwei erhaltenswerte Einzelbäume werden festgeschrieben.

Der Oberboden ist im Bereich der Baustellen vor Beginn der Maßnahmen fachgerecht zu sichern und im Plangebiet wieder einzubauen.

Die Oberflächen von Nebenanlagen wie Stellflächen und deren Zufahrten sind im versickerungsfähigen Aufbau zu gestalten.

Das Niederschlagswasser von den neuen Bauflächen wird über die Fläche zur Versickerung gebracht.

Die baumheckenartige Randeingrünung wird durch den Ersatz nicht standortgerechter Nadelhölzer aufgewertet und durch Vorpflanzen von Sträuchern erweitert. Das Wäldchen am Bach wird ebenfalls durch den Ersatz von in erster Linie Fichten in ein standortgerechtes Bachauengehölz umgewandelt. Weitere Weißdorn-Schnitthecken werden angepflanzt.

Nicht ausgleichbare nachteilige Auswirkungen entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Von den späteren Nutzungen im Plangebiet werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Sie sind auch keiner nennenswerten Vorbelastung ausgesetzt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft können durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen vollständig im Sinne des BNatSchG ausgeglichen werden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen

Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes (Erhaltung der alten Villa durch Ausweisung im Bebauungsplan und Neubaumöglichkeiten zur Bestandsabrundung und Refinanzierung des Erhaltungsaufwandes) erübrigt die Suche nach Standortalternativen.

Planungsalternativen wurden geprüft; wesentlicher Unterschied bei anderen Bebauungen an anderer Stelle im Plangebiet wäre eine deutliche Zunahme des Erschließungsaufwandes und des Verbrauches von Natur und Landschaft oder eine Beeinträchtigung des Denkmalbereiches, die städtebaulich nicht gewollt sein kann.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte Nullvariante) würde sich menschlichen Ermessens nach keine wesentliche Änderung des bereits beschriebenen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale ergeben, da die alte Villa und die Freiflächen wie bisher weiter genutzt würden.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Ermittlung des Eingriffswertes und der Ausgleichsmaßnahmen in dem Bebauungsplan bildete das Bewertungsmodell nach LUDWIG (Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Dankwart LUDWIG, Froelich + Sporbeck, Bochum im Januar 1991, 48 S.). Es findet im landschaftspflegerischen Fachbeitrag Verwendung.

Für die Bewertung der Ergebnisse und Empfehlungen des hydro-geologischen Gutachtens werden die Hinweise des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) herangezogen.

Die Einschätzung der Verkehrslärmbelastung erfolgte auf Grundlage der bundesweiten Verkehrszählung aus 2005 und unter Verwendung des vereinfachten Berechnungsmodells nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Verfahren für „lange, gerade“ Fahrstreifen).

Alle relevanten Angaben liegen in zur Prüfung ausreichender Qualität vor bzw. wurden für die vorliegende Umweltprüfung erstellt.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z.B. Untere Landschaftsbehörde und Untere Wasserbehörde) werden vom Abschluss des Verfahrens benachrichtigt und aufgefordert, Kenntnisse über erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt der Stadt Wipperfürth mitzuteilen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. zur Flächeninanspruchnahme wird durch Ortsbegehungen regelmäßig nach Durchführung des Bebauungsplanes überprüft.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist damit Bestandteil der allgemeinen Siedlungsentwicklung in Wipperfürth. Die Auswirkungen der allgemeinen Siedlungstätigkeit auf die Umwelt werden in überregionalen Erfassungssystemen z.B. zur Flächenbilanz bewertet. Die maßgeblichen Behörden, die die entsprechenden Umwelt-Informationen bereithalten, werden regelmäßig um Weitergabe der Kenntnisse nachgesucht.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 89 hat das Ziel, die Erhaltung der alten Villa durch Ausweisung im Bebauungsplan und Neubaumöglichkeiten für zwei freistehende Einzelhäuser zur Refinanzierung des Erhaltungsaufwandes zu sichern.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Von den späteren Nutzungen im Plangebiet werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Sie sind auch keiner nennenswerten Vorbelastung ausgesetzt.

Das Plangebiet ist durch ausgedehnte Grünflächen geprägt, die zu der alten Villa gehörten und heute teilweise als Gärten genutzt oder als parkähnliche Grünanlagen gepflegt werden, aber auch in Teilen allmählich verwildern. Die Eingriffe, die dieser Bebauungsplan ermöglicht, werden in erster Linie in Randbereichen dieser Grünflächen erfolgen. Insbesondere der gepflegtere parkähnliche Bereich zwischen August-Mittelsten-Scheid-Straße und der alten Villa werden nur durch den Ausbau der Zufahrt belastet, ansonsten aber erhalten.

Die verbleibenden Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft können durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet vollständig im Sinne des BNatSchG ausgeglichen werden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.