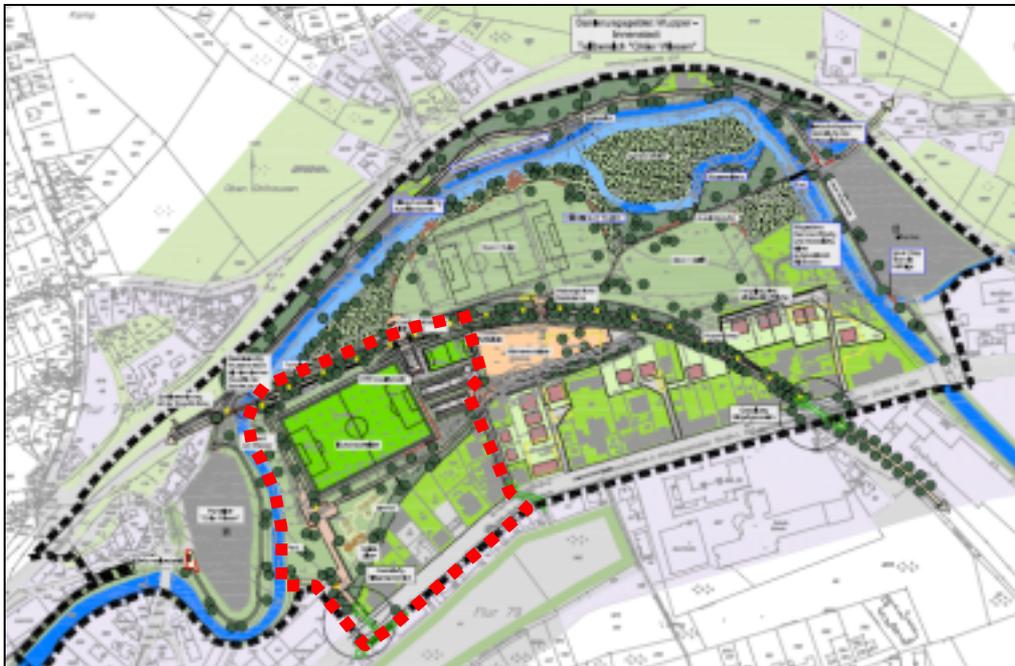


---

Stadt Wipperfürth  
Bebauungsplan Nr. 93.1 Wupper-Innenstadt „Ohler Wiesen“  
Teilbereich I

---

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**  
Stand: 02. April 2009 (Entwurf)



**PLANUNGSGRUPPE MWM**

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND VERKEHRSPLANUNG

MEYER-BRANDIS  
MESENHOLL

DIPL. ING./BAUASSESSOREN  
PLANUNG-ENTWURF-AUSFÜHRUNG

AUF DER HÜLS 128 - 52068 AACHEN - TEL. 0241/938660 - E-MAIL: PLMWM@T-ONLINE.DE

## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestandssituation	5
2.3	Umgebung des Plangebietes	6
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Sonstige Planwerke	7
4.	FREIRAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT	8
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Stellplätze und Garagen	13
5.5	Gemeinbedarfsflächen / Flächen für Sportanlagen	13
5.6	Verkehrsflächen	13
5.7	Öffentliche Grünflächen	14
5.8	Fahr- und Leitungsrechte	15
5.9	Immissionsschutz	15
5.10	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW	17
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	18
6.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	18
6.2	Verkehr	18
6.3	Versorgung	18
6.4	Entsorgung	18
6.5	Immissionsschutz	18
6.6	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	19
6.7	Natur und Landschaft / wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes	19
6.8	Sachgüter	23
7.	FLÄCHENBILANZ	24
8.	ANLAGEN	24

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Gebiet am Wupperbogen besitzt aufgrund der Lage an der Wupper und der Nähe zur Innenstadt wertvolle Potentiale, die heute untergenutzt sind. Das Erscheinungsbild ist teilweise durch städtebaulich unerwünschte bauliche Anlagen insbesondere im rückwärtigen Bereich der Lüdenscheider Straße geprägt. Die als Freizeit- und Sportanlagen angelegten Flächen sind in der Erfüllung ihrer Aufgaben durch mangelnde Erschließung und Zugänglichkeit, Einsehbarkeit und Sicherheit erheblich beeinträchtigt. Der insgesamt desolate Zustand führt dazu, dass das Areal zunehmend als Angstraum in der Bevölkerung angesehen wird. Das Gebiet wird als wesentliches Angebot an Sport- und Erholungsflächen dem Bedarf in der Innenstadt unter Berücksichtigung der kulturellen und sozialen Aufgaben nicht gerecht.

Dem Gebiet kommt stadtstrukturell aufgrund der stadträumlichen Abfolge verschiedenster Angebote auf der Talachse eine zentrale Bedeutung als innerstädtische „Freizeitachse“ und Verbindung der Innenstadt mit dem Natur- und Landschaftsraum Wupper zu. Darüber hinaus stellt der Bereich am Wupperbogen ein ökologisch wertvolles Areal dar, das in der Vergangenheit durch menschliche Nutzungen zusehends eingeschränkt wurde.

Vor dem Hintergrund der immer größer werdenden Hochwasserproblematik, der Bedeutung des Areals als stadtnahes Erholungsgebiet und der Bedarfsdeckung an infrastrukturellen Einrichtungen insbesondere für Kinder und Jugendliche ist der Bereich Wupperbogen unter dem Leitziel „Leben an und mit der Wupper“ zukunftsfähig zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde für das Gesamtareal Ohler Wiesen ein Integriertes Handlungskonzept entwickelt und im September 2008 durch den Rat der Stadt Wipperfürth ein förmliches Sanierungsgebiet beschlossen.

Dem Gebiet kommt zudem im Kontext der Regionalen 2010 „:wasserquintett“ und in Anlehnung an den Masterplan: grün der Regionale 2010 durch Lage an der Wupper und an dem die Kommunen verbindenden überregionalen Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse eine wichtige Funktion zu. Die angedachten Maßnahmen an und auf der Radtrasse sowie entlang der Wupper sind wichtige Elemente des Projektes „:wasserquintett“ und unterstützen das Gesamtkonzept. Der „Lupenraum Ohler Wiesen“ ist daher für die Stadt Wipperfürth ein wichtiges Regionaleprojekt im Rahmen der „Gesamtperspektive :wasserquintett“.

Die Hauptziele der Gesamtkonzeption sind:

- Aufwertung und Gestaltung des Erholungs- und Freizeitbereichs Ohler Wiesen mit Schaffung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsangeboten und Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum
- Erhalt, Sicherung und Entwicklung von Sportanlagen
- Stadträumliche Integration: Verbesserung der Zugänglichkeit und Anbindung zur Innenstadt, Verbesserung der Erreichbarkeit und Einsehbarkeit der einzelnen Sport- und Freizeitangebote, Querbarkeit Lüdenscheider Straße
- Fahrverkehrsanbindung: Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Gestaltung der Radwegtrasse als wesentliches Verbindungselement und Teil des Rad- und Wanderroutenkonzeptes des Projektes „:wasserquintett“ im Rahmen der Regionalen 2010
- Erlebarmachen der Stadt an der Wupper und Gestaltung des Erlebnisraums Wupper unter Einbeziehung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinien (EU-WRRL)
- Rückgewinnung als Flusslandschaft

- Verbesserung der wasserwirtschaftlichen und wasserökologischen Situation, insbesondere Entschärfung der Hochwassersituation unter Berücksichtigung der EU-WRRL
- Schaffung von stadtverträglichen Entwicklungsperspektiven im Bereich Lüdenscheider Straße

Diesen Zielen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient der Bebauungsplan, der zunächst für den Teilbereich I um die bestehenden Sportanlagen zwischen Lüdenscheider Straße und Bahndamm aufgestellt wird.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.11.2008-23.12.2008 wurde die Offenlage des Planentwurfes vom 13.02. bis 16.03.2009 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen, die zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes in den Mischgebieten entlang der Lüdenscheider Straße führen:

- Im südwestlichen Bereich wird das Baufenster um 3,0 m vergrößert.
- Im Bereich der Flurstücke 46 bis 50 wird zur Klarstellung des Bestandsschutzes eine Überbaubare Fläche festgesetzt. Zulässige Nutzung und Geschossigkeit entsprechen der Bestandssituation.
- Für einen Teil der Grundstücke (ohne rückwärtige legal entstandene Werkstätten, Lager und Garagen) wird im Anschluss an das Baufenster im rückwärtigen Bereich eine Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzungen und Begründung.
- Im nordöstlichen Bereich wird die Planzeichnung in der Art geändert, dass die überbaubare Fläche das bestehende, zurückgesetzte Gebäude umfasst und im rückwärtigen Bereich im vertretbaren Rahmen eine Überbauung ermöglicht. Um die bestehenden Garagen wird eine Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Ebenso werden sonstige legal errichtete Garagen und überdachte Stellplätze durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen gesichert.
- Ergänzend zur gutachterlichen Beurteilung des Freizeit- und Sportlärms wurde der durch den Verkehr der Lüdenscheider Straße verursachte Lärm gutachterlich untersucht und in die Planung eingestellt. Dies führt zur Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes um passive Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen).

Aufgrund dieser Änderungen ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes durchzuführen.

### 1.3 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Untersuchung verschiedener Fachthemen und Planungsbelange im Rahmen der Bauleitplanung folgende Fachgutachten notwendig, die erarbeitet und deren Ergebnisse in die Planung eingestellt wurden:

Lärm: Ingenieure Graner + Partner, Schalltechnisches Gutachten Sportanlagen Ohler Wiesen, August 2008 u. März 2009

Natur und Landschaft: Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

## 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet Ohler Wiesen liegt im Nordosten der Stadt Wipperfürth. Das Gebiet ist direkt an der Wupper gelegen und grenzt im Westen unmittelbar an die Innenstadt.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches I liegt im Westen des Gesamtuntersuchungsgebietes Ohler Wiesen, zwischen Parkplatz Ohler Wiesen, Bahndamm und Lüdenscheider Straße.

Der Geltungsbereich liegt überwiegend in Flur 75 und wird begrenzt:

Im Süden: durch die südlichen Parzellengrenzen der Lüdenscheider Straße (Parzelle 428, Flur 79)

Im Westen: Die Grenze verläuft hier entlang der nordöstlichen oder nördlichen Parzellengrenzen der Grundstücke 144, 143 und 118 (Flur 75), weiter nördlich entlang der Wupper (Parzelle 23, Flur 75).

Im Norden: Das Plangebiet wird hier begrenzt durch das Grundstück 1159/267, Flur 55.

Im Osten: Die Grenze verläuft hier zunächst entlang der östlichen Grenze der Straßenparzelle 55, Flur 75. Weiter nördlich verläuft die Grenze entlang der geplanten Parkplatzfläche und angrenzenden Sportanlagen, durchschneidet somit die Parzellen 105, 95, 106 und 173.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.2 Bestandssituation

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet der Bahndamm der ehemaligen Eisenbahntrasse Marienheide- Wipperfürth. Nach Aufgabe der Bahnnutzung wurde in Eigenleistung von der Stadt Wipperfürth ein wassergebundener Radweg hergerichtet, der von Marienheide in die Innenstadt Wipperfürths führt und von dort künftig über Hückeswagen bis Remscheid geführt werden soll. Der Bewuchs des Bahndamms besteht teilweise aus standortfremden und sichtversperrenden Gehölzen. Er stellt heute aufgrund der fehlenden Zugänge und mangelnden Verknüpfungen eher eine Barriere dar.

Die Fläche südlich des Bahndamms weist verschiedene Freizeit- und Sportnutzungen auf. Hier bestehen der Rasenplatz des VfR (Verein für Rasensport Wipperfürth 1914 e.V.), Tennisplätze und dazugehörige Erschließungsflächen und Nebenanlagen. Der Sportverein nimmt bedingt durch seine Jugend- und Integrationsarbeit eine wichtige Rolle im städtischen Leben ein. Die desolate Platzsituation des Tennen- und Rasenplatzes sowie funktionale Mängel erfordern ein Handeln in diesem Bereich. Die Hauptzufahrt zu den Sportanlagen ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Im Spiel- und Trainingsbetrieb bestehen Parkplatzprobleme. Den Sportplatz umgibt im Bereich

der der Stadt zugewandten Seite eine Freifläche, die vor Jahren als Park angelegt wurde. Hier befindet sich auch ein Kinderspielplatz. Beide – Park und Spielplatz- entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an innenstadtnahe Aufenthaltsbereiche und weisen Gestaltungs- und Funktionsdefizite auf. Es fehlen Verknüpfungen und Zugänge zur Innenstadt, der Radtrasse und den südlich gelegenen Grünbereichen (Parkanlage ehem. Friedhof Lüdenscheider Straße) und Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Altes Seminar).

Nach Süden schließt sich die heterogene Baustruktur der Lüdenscheider Straße an, die teilweise ortsbildprägende Schiefergebäude aufweist. Dieser Teilabschnitt der Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, lediglich im Bereich der Parzellen 46, 47 und 50 sind gewerbliche Nutzungen, insbesondere Lagernutzung kleinerer Gewerbebetriebe, vorhanden. Auch weiter östlich (außerhalb des Geltungsbereiches) besteht eine Mischnutzung aus Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben.

Entlang der Lüdenscheider Straße bestehen II bis III-geschossige, meist traufständige Wohngebäude. Im Bereich der gewerblich genutzten Parzellen 46, 47 und 50 sind die Grundstücke fast vollständig versiegelt, die rückwärtigen Gebäude (I- und II-geschossig) ragen bis an die hintere Grundstücksgrenze. Die übrigen Flurstücke sind gekennzeichnet durch eine straßenbegleitende Bebauung. In den rückwärtigen Bereichen bestehen nur vereinzelt Nebengebäude.

Im Bereich der heutigen Zufahrt zum Sportgelände bestehen innerhalb des Geltungsbereiches 2 Wohngebäude mit dazugehörigen Garagen-/Stellplatznutzungen.

### **2.3 Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist Teil einer zusammenhängenden Grünfläche zwischen Wupper und der Bebauung Lüdenscheider Straße. Der nördlich angrenzende Bereich zwischen Wupper und Bahndamm ist heute geprägt durch Wiesen, die teilweise als Freizeit- und Sportanlage genutzt werden. Zentral befindet sich der vom VfR (Verein für Rasensport Wipperfürth 1914 e.V.) genutzte Tennenplatz (Sportplatz Dreiböcken). Der Bereich des Wupperaltarms ist ökologisch besonders wertvoll und aufgrund der Lage und des Bewuchses nicht durch die Freizeitnutzungen beeinträchtigt. Die gesamte Fläche zwischen Wupper und Bahndamm wird im Zuge des 100jährigen Hochwassers überschwemmt. Das Überschwemmungsgebiet reicht nicht auf die südliche Bahndammseite.

Westlich an das Plangebiet grenzen jenseits der Wupper der Parkplatz Ohler Wiesen und einige Wohnhäuser nördlich hiervon an.

Östlich schließt ein Reitplatz mit Reithalle sowie das Vereinsheim des VfR an.

Das südliche Plangebiet ist umgeben von der Bebauung Lüdenscheider Straße. So grenzt im Westen unmittelbar an das Plangebiet die Post. Östlich ist die Bebauung der Lüdenscheider Straße durch kleinere Gewerbeeinheiten geprägt. Mit etwas Abstand befindet sich im Osten der Gewerbebetrieb Voss.

Südlich der Lüdenscheider Straße befinden sich mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen wie Altes Seminar, Schule (EvB-Gymnasium) und der ehemalige Friedhof Lüdenscheider Straße.

## **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Stadt Wipperfürth als Mittelzentrum eingestuft. Im Regionalplan (RP) Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist die Innenstadt Wipperfürth als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der aus dem Jahr 2007 rechtswirksame Flächennutzungsplan legt als Ziele für das Plangebiet fest:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz, allgemeine Sportstätten und Parkanlagen mit Spielplatz,
- Bahntrasse als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg.
- Die Bebauung entlang der Lüdenscheider Straße ist als Gemischte Bauflächen dargestellt.
- Nachrichtlich sind außerdem die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete übernommen, die von Norden bis an den Bahndamm reichen und im Westen minimal in das Plangebiet reinragen. Hier im Bereich des Parks verläuft auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

## 3.3 Sonstige Planwerke

### Integriertes Handlungskonzept

Für den gesamten Bereich Ohler Wiesen wurde 2008 ein Integriertes Handlungskonzept erstellt:

Mit dem Gesamtkonzept „Ohler Wiesen“ wird die Innenstadt Wipperfürths wieder mit dem Naturraum Wupper vernetzt. Die wasserbaulichen Maßnahmen des Wupperverbandes stehen im Einklang mit dem Gewässerentwicklungskonzept und verbessern die ökologische und wasserwirtschaftliche Situation in diesem Flussabschnitt. Der Bahndamm bildet das verbindende Element durch das Grünareal und trennt den Bereich der Wupperrau von dem Verflechtungsbereich der Sport- und Freizeitanlagen und den städtischen Nutzungen im Bereich der Lüdenscheider Straße. In der Grünaue werden ökologisch geschützte Bereiche von Grünflächen, die Sport- und Freizeit zur Verfügung stehen sollen, durch eine harmonische Wegeführung kenntlich gemacht. Stege und Aussichtspunkte (Wupperbalkon und Steg am Altarm) lassen Einblicke in hochwertige Natur und Landschaft zu.

Intensive genutzte Freiflächen für Sport, Parkanlagen und Spielplatz sind dem südlichen Raum zugeordnet. Mit einer Dreifachanbindung wird der Grünraum an die Innenstadt angebunden. Die städtebaulichen Kanten der Nordbebauung der Lüdenscheider Straße werden durch Arrondierung der Bebauung und Baulückenschließungen neu definiert.

Die Akzentuierung der Gesamtanlage erfolgt in einer Inszenierung der dominanten Wupperbrücke sowie einem in Bahndammniveau angelegten Landschaftsbalkon, der als zentraler Anlaufpunkt für Fußgänger und Radfahrer dienen soll.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung entspricht diesem Handlungskonzept.

### Durchführungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1962

Im Bereich des Plangebietes zwischen Bahndamm und Lüdenscheider Straße besteht ein Durchführungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1962.

Dieser setzt im Bereich der heutigen Sport- und Grünanlagen öffentliche Grünfläche – Sportflächen fest.

Im Bereich der bebauten Grundstücke Lüdenscheider Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung zwischen Gebäude Lüdenscheider Str. Nr. 29 bis Nr. 45 festgesetzt:

Beginnend am Gebäude Lüdenscheider Str. Nr. 29 bis zur heutigen östlichen Parzellengrenze 49 (Gebäude Nr. 37) ist in einer Tiefe von überwiegend 15,50 m eine dreigeschossigen, gemischte Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Daran schließt in nordöstliche Richtung ab dem Gebäude Nr. 31 eine 6,50 m bis 10,0 m tiefe eingeschossige, offene Bebauung an.

Ab dem heutigen Flurstück 52 bis zum Gebäude Lüdenscheider Straße 45 weist dieser Durchführungsplan ebenfalls eine 14,0 m tiefe, jedoch zweigeschossige gemischte Bebauung in offener Bauweise aus. Auch hieran schließt in nordöstlicher Richtung eine 10,0 m tiefe eingeschossige offene Bebauungsmöglichkeit an. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 33°.

Für die Gebäude Lüdenscheider Straße 45a und 45b wurde keine überbaubare Fläche festgesetzt. Für diese Bereiche und den gesamten rückwärtigen Teil des jetzt festgesetzten Mischgebietes war im Durchführungsplan private Grün- und Freifläche vorgesehen.



**Abbildung 1: Überlagerung Durchführungsplan Nr. 8 und BP Nr. 93.1**

Der Bebauungsplan Nr. 93.1 Wupper-Innenstadt „Ohler Wiesen“ Teilbereich I überplant diesen Durchführungsplan in einem Überdeckungsbereich. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 93.1 treten die Regelungen des Durchführungsplanes Nr. 8 in diesem Überdeckungsbereich zurück.

#### **4. FREIRAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT**

Aus dem o.g. Integrierten Handlungskonzept ergeben sich folgende Einzelmaßnahmen:

##### **Vernetzung / Gestaltung Radweg auf Bahndamm mit Wupperbrücke und Eisenbahnbrücke**

Auf dem ehemaligen Bahndamm verläuft zurzeit bereits ein Geh- und Radweg. Die Nutzbarkeit ist jedoch infolge mangelnder Breite und Ebenheit eingeschränkt, die Nachfrage und Annahme hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Die exponierte Lage des Dammes in der Aue stellt für die Verbindung und die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes eine besonders gute Ausgangsbasis dar. Projektbestandteil ist die Verbesserung der Nutzbarkeit durch Herstellung eines ebenen, ausreichend breiten Radweges (bituminöse Oberfläche, 3,0 m breit) sowie der Anbindungsqualität – auf der Ostseite in Form einer sicheren, gut wahrnehmbaren Querung der Lüdenscheider Straße, auf der Westseite der Ertüchtigung der Führung über die Wupper und der Einbindung in das westliche Wegenetz.

In dem Abschnitt liegen zwei Brücken, die Wupperbrücke, eine imposante Stahlbogenkonstruktion sowie eine kleinere Stahlbrücke in Auenmitte (außerhalb des Geltungsbereiches). Die vorhandenen Geh- und Radwegführungen sind in den Brückenabschnitt

provisorisch und vollkommen unzureichend. Sie müssen durch neue, in das Tragwerk der Eisenbahnbrücken eingepasste Geh- und Radwegbänder mit funktional sicheren und gestalterisch einheitlichen Geländern ausgetauscht werden. Die besondere Qualität dieses Geh- und Radwegabschnittes soll durch eine Alleebildung und punktuelle Akzentbildung hervorgehoben werden.

### **Park an der Wupper**

Diese bedeutende Parkzone stellt mit ihren Funktionsräumen für Sport, Spiel und landschaftsbezogener Erholung eine wichtige Kontaktzone zwischen Stadt- und Landschaftsraum dar.

Eindeutige zielorientierte Wege und Plätze mit besonderen Gestaltungselementen stellen das vernetzende Wege- und Erschließungskonzept dar und betonen die vorhandenen Landschafts- und Gewässerstrukturen.

Der ehemalige Bahndamm ist als Rückgrat eines besonderen Rad- und Wanderweges in das Parkkonzept einbezogen durch den Ausbau einer Brückenkopftreppe, sowie Ausbau von Rampen zum Landschaftsbalkon.

Die Entwicklung und Betonung besonderer, vorhandener und neuer Gehölzstrukturen wie Baumdächer, Heckenräume, geschlossene Abpflanzungen, offene Wiesenflächen bestimmen die Sichtachsen, Toreffekte und Parkräume.

### **Bauliche Anlagen zur Verbesserung der Erlebbarkeit des Naturraums - Landschaftsbalkon mit Infobox**

Die durchgehende Wegeverbindung zwischen Marienheide und Wipperfürth auf der ehemaligen Bahntrasse verläuft im Wesentlichen wupperparallel in engen Talsituationen bzw. in bewaldeten Böschungsbereichen. Der bereits heute stark frequentierte Radweg zwischen Marienheide und Wipperfürth wird durch die Weiterführung in Richtung Hückeswagen und Remscheid nachhaltig aufgewertet. Im Bereich Ohler Wiesen ergibt sich aufgrund der speziellen topografischen Lage die Möglichkeit, einen Überblick über die hochwertige Wupperaue in ihrem Bezug zum Siedlungsraum zu erleben.

Es ist davon auszugehen, dass Radfahrer und Wanderer gerade hier nach einem Ort mit guter Verweilqualität und interessanten Informationen zum Standort, der Historie und den Gedanken des Projektes :wasserquintett suchen. Gleichzeitig hat der Ort in Folge der Sportveranstaltungen auf neu konzipierten Flächen besondere Anziehungskraft. Das Zusammenwirken dieser Attraktionen spricht für die Anlage eines besonderen Treffpunktes und Ortes zum Verweilen, der in Form eines „Landschaftsbalkons“, quer in den Bahndamm hinein geschoben wird. Bestandteil des Landschaftsbalkons ist ein transparentes Gebäude, das ausreichend Raum für Informationen und Ausstellungen, Gastronomie (Kiosk) und öffentliche Toilettenanlagen bietet. Die geplante Größenordnung des Landschaftsbalkons berücksichtigt die zu erwartende Frequentierung auf der interessanten Radroute, die Attraktionen im Bereich des Sports sowie die Tatsache, dass im Bereich Ohler Wiesen ein innerstädtischer Naherholungsbereich geschaffen wird. Mit den besonderen Qualitäten als Aufenthalts- und Spielareal für Eltern und Kind sowie Aktionsfeldern und Ruhebereichen stellt der Bereich des Landschaftsbalkons hervorragende Voraussetzungen für einen Treffpunkt für Jung und Alt dar.

Der Punkt ist so gewählt, dass das gesamte Gebiet des Wupperbogens beidseits des Bahndamms erlebbar ist. Interessante Blickbeziehungen in die Wupperaue als auch zur Innenstadt Wipperfürth sowie ein hautnahes Erleben der Sportaktivitäten sind ebenfalls gegeben.

Die unter dem Bauwerk liegende Fläche will der Verein VFR nutzen und in diesem Bereich sein Vereinsheim errichten.

### **Erschließungsanlagen und Platzflächen**

Im Bereich der heutigen Tennisanlage werden die erforderlichen öffentlichen Parkplätze neu geordnet und die Erschließung und Erreichbarkeit des gesamten Areals über

den Stich Lüdenscheider Straße verbessert. Die Platzfläche soll jedoch als Mehrzweckplatz auch für Veranstaltungen wie (Sport-)Feste etc. nutzbar sein.

### **Erneuerung der Sportplatzanlagen einschließlich Vereinsheim**

Aufgrund der beschriebenen Situation der Sportplätze ist ein kontinuierlicher Spielbetrieb nicht mehr möglich. Der derzeitige Rasenplatz ist nicht ausreichend drainiert, so dass bei ungünstigen Wetterverhältnissen Engpässe der Spielbetrieb leidet. Der Zugangsbereich ist beengt und wird zudem oft zugeparkt. Regelmäßig treten Probleme bei der Erschließung insbesondere durch gegenseitige Behinderungen mit dem Verkehr zur Reitanlage auf. Im Sinne eines integrierten Ansatzes ist mit der Aufwertung des Frei- und Erholungsraumes daher auch der Sportverein daran interessiert, die Situation für seine Vereinsmitglieder zu verbessern. Mit der Errichtung eines Kunstrasenplatzes kann die Beispielbarkeit des Platzes zu jeder Jahreszeit garantiert werden. Im Zuge der landschaftlichen Auegestaltung soll der Tennenplatz, der im Überschwemmungsgebiet des 100-jährigen Hochwassers liegt, abgetragen und als Spielwiese ausgebildet werden (außerhalb des Geltungsbereiches). Die Freifläche ist dabei so bemessen, dass unter anderem auch hier bei Bedarf Fußball gespielt werden kann, die Wiese aber auch anderem Sport- und Spiel oder der Erholung zur Verfügung steht.

Da die Sportanlagen auch vom Schulsport genutzt werden und die Jugendarbeit des Vereins immer wichtiger wird, ist auch die Unterbringung eines Kleinspielfeldes dringend erforderlich.

Das bestehende Vereinsheim außerhalb des Plangebietes ist sehr sanierungsbedürftig und wird den heutigen energetischen und funktionalen Anforderungen nicht mehr gerecht. Durch den Bau des Landschaftsbalkons können Synergien genutzt werden, so dass unter dem Bauwerk das Vereinsheim errichtet werden soll.

Die Lage des Vereinsheimes wurde im laufenden Planungsprozess mehrfach diskutiert und optimiert in den Bebauungsplanentwurf eingestellt. Der Standort eignet sich aufgrund der zentralen Lage im Plangebiet, zwischen Sportplatz und Kleinspielfeld einerseits und gut erreichbar von den Grünarealen jenseits des Bahndamms andererseits, für die angedachten Nutzungen. Die Bündelung des ursprünglich an der Wupperbrücke angedachten Landschaftsbalkons mit dem Vereinsheim bietet Synergieeffekte und reduziert den Flächenverbrauch.

### **Bebauung Lüdenscheider Straße**

Die städtebaulichen Kanten der Lüdenscheider Straße werden durch Arrondierung der Bebauung und Baulückenschließungen neu definiert. Ziel ist hier eine Ausrichtung der Bebauung zum Straßenraum und Freihaltung der rückwärtigen Bereiche im Übergang zur öffentlichen Grünzone. Im rückwärtigen Bereich werden lediglich die legal entstandenen Lager-, Werkstätten- und Garagengebäude im Bereich der Flurstücke 46, 47 und 50 planungsrechtlich gesichert. Als zwischenliegendes Flurstück Nr. 48 wird eine Überbauung im rückwärtigen Bereich auch hier ermöglicht. Diesen Festsetzungen liegt folgende Planungsabsicht zugrunde:

Wie im Durchführungsplan Nr. 8 dokumentiert, ist es auch heute noch städtebauliches Ziel, die bauliche Tätigkeit im vorderen Bereich der Grundstücke, d.h. zur Lüdenscheider Straße hin zu orientieren und den rückwärtigen Bereich von Bebauung freizuhalten. Dies ist städtebaulich wie folgt begründet:

- Die bebauten Bereiche der Lüdenscheider Straße sind Bestandteil des Gesamtplangebietes Wupper-Innenstadt, Teilbereich Ohler Wiesen. Ein wesentliches Ziel dieses Konzeptes ist, die Innenstadt Wipperfürths wieder mit dem Naturraum Wupper zu vernetzen und den Erholungs- und Freizeitbereich Ohler Wiesen mit Schaffung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsangeboten und Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum aufzuwerten. Eine ungeordnete Entstehung von unterschiedlichen Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke würde diesem Ziel zu wider laufen. Aufgrund der mit dieser Planung verfolgten Zielsetzung, den öffentlichen Bereich um die Ohler Wiesen aufzuwerten und als attraktiven

Grün- und Freizeitbereich zu gestalten, besitzt der Bereich Lüdenscheider Straße eine besondere städtebauliche Bedeutung.

- Zum einen ist sie Nahtstelle zwischen öffentlichen Freiraum und Innenstadt, zum anderen fasst sie als Straßen begleitende Bebauung, teilweise im ortstypischen bergischen Baustil errichtet, eine der wichtigsten Zufahrtsstraßen zur Innenstadt. Es ist städtisches Ziel, den privaten Freiraum von einer weiteren Bebauung (mit Ausnahme von Nebenanlagen) frei zu halten.

Eine Überbauung im rückwärtigen Bereich kann daher städtebaulich nur dort begründet werden, wo sich genehmigte bestandsgeschützte Gebäude befinden, deren Beseitigung von den Eigentümern in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt ist. Dem Interesse der Eigentümer muss in diesem Fall verstärkt Rechnung getragen werden, so dass die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele - ein Freihalten des rückwärtigen Bereiches – hier zurücktreten müssen. In den Bereichen, in denen sich hingegen keine genehmigte bestandsgeschützte Bebauung befindet, wird dem städtebaulichen Interesse an einer geordneten Entwicklung ein größeres Gewicht beigemessen und einer Erweiterung der Bebauung im Hinterland begegnet. Dieses Ziel ist auch durch den alten Durchführungsplan dokumentiert. Die Festsetzungen im Bereich Lüdenscheider Straße lassen hinreichend bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu.

## **5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieses Konzeptes werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Mischgebiet**

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der bisher vorhandenen Bebauung in zentraler Lage und dem zugrunde liegenden Planungskonzept wird für die Bebauung entlang der Lüdenscheider Straße festgesetzt:

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO. Die Gliederung in MI 1 und MI 2 erfolgt aus Gründen unterschiedlicher Vollgeschossfestsetzungen. Darüber hinaus erfolgt eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO in die Mischgebiete MI 3 und MI 4.

Entlang der Lüdenscheider Straße als eine der Haupteinfallsstraßen in die Stadt ist es Planungsziel, neben der Wohnnutzung auch andere wohnverträgliche Nutzungen zu ermöglichen. Zulässig sind daher Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Begründet ist der Ausschluss in der Zielsetzung, entlang dieser Hauptverbindung und mit Nähe zur Innenstadt eine attraktive, homogene Gestaltung zu erzielen. Die oftmals durch ein unattraktives Erscheinungsbild geprägten Tankstellen mit einem hohen Kundenverkehr – auch in den Abend- und Nachtstunden – sind somit unzulässig. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die Bebauungsplanfläche unmittelbar an der Lüdenscheider Straße und Nahtstelle zwischen Landschaftsraum und Innenstadt eignet sich aus städtebaulicher Sicht ebenso wenig für Gartenbaubetriebe.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind Standorte in besserer Zuordnung an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend vorhanden.

In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 ist hingegen in Anlehnung an die Bestandssituation die Zulässigkeit beschränkt auf die in Mischgebieten allgemein zulässigen Ge-

schäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe. Die Beschränkung auf die Bestandsnutzung ist hierbei begründet in der unter Kapitel 4 dargelegten Planungsabsicht für diesen Bereich, keine Neuentwicklung zu ermöglichen und lediglich einen erweiterten Bestandsschutz zu gewährleisten.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung an den Bestand orientiert festgesetzt:

MI 1: GRZ 0,6, II-III Vollgeschosse

MI 2: GRZ 0,6, II Vollgeschosse

MI 3: GRZ 0,6, I Vollgeschoss

MI 4: GRZ 0,6, II Vollgeschosse

Ziel ist eine angemessene Anpassung an die innenstadtnahe Lage und eine harmonische Gestaltung untereinander. Entlang der Lüdenscheider Straße sollen mit der Festsetzung von mindestens 2 Vollgeschossen bis maximal 3 Vollgeschossen der Straßenraum gefasst und gleichzeitig überdimensionierte Ausreißer vermieden werden. Im Übergang zum Naherholungs- und Landschaftsraum wird die Zulässigkeit auf 2 Vollgeschosse beschränkt (MI 2).

Die Festsetzung der Vollgeschosse im MI 3 und MI 4 ist in der Bestandssituation begründet (siehe hierzu auch Kap. 4). Über den Bestand hinausgehende Auswüchse werden somit verhindert.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Diese werden zur Fassung der Straßenräume und somit zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung festgelegt und berücksichtigen auch die bestehenden Gebäude. Die Baugrenzenfestlegung im Bereich MI 3 und MI 4 ist begründet in der Absicht, die legal entstandenen Gebäude über den reinen Bestandsschutz hinaus zu erhalten (siehe hierzu auch Kap. 4). Heute nicht überbaute, zwischenliegende Flächen werden, um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzungsbebauung zu ermöglichen, ebenfalls mit einer rückwärtigen Baugrenzenfestsetzung versehen.

Auch im Bereich des Grundstücks 150 berücksichtigt die Festsetzung die Bestandsbebauung und bildet somit einen Rücksprung, der in diesem Bereich auch städtebaulich begründet ist (Öffnung zum Freiraum).

## 5.4 Stellplätze und Garagen

Stellplatzanlagen sind uneingeschränkt zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzflächen zulässig.

Um ein ungeordnetes Entstehen von Garagen und überdachten Stellplätzen überall im Plangebiet zu verhindern, sind diese lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Neu zu errichtende Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um ausreichend Stellplatzflächen im Plangebiet zu gewährleisten und den öffentlichen Straßenraum nicht einzuschränken. Zur Beruhigung des Straßenbildes dürfen sie nicht vor die der Straße (Haupterschließung L284) zugewandten Fassade hervortreten.

Sonstige, legal entstandene Garagen oder Carports außerhalb der festgesetzten Flächen werden durch entsprechend zeichnerische Festsetzungen zusätzlich gesichert.

## 5.5 Gemeinbedarfsflächen / Flächen für Sportanlagen

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Neuanlage von Sportanlagen. So ist im Bereich des bestehenden Rasenplatzes des VfR ein Kunstrasenplatz geplant. Die Lage entspricht ca. dem heute bestehenden Platz. In etwa im Bereich der heutigen Tennisplätze ist ergänzend ein neues Kleinspielfeld vorgesehen. Diese Bereiche mit den umgebenden Nebenflächen werden im Bebauungsplan als Fläche für Sportanlagen festgesetzt.

Mittig zwischen diesen beiden Sportanlagen ist das geplante öffentliche Informationsgebäude als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zulässig ist hier auch eine untergeordnete Gastronomie (Kiosk). In dem Gebäude soll außerdem das Vereinsheim untergebracht werden.

## 5.6 Verkehrsflächen

Entsprechend der zugrunde liegenden Konzeption wird die bestehende Erschließung Lüdenscheider Straße einschließlich Hauptzufahrt zu den Sportanlagen als Verkehrsfläche festgesetzt. Hieran schließen eine kleine Platzfläche als Gelenk der verschiedenen Wegebeziehungen an und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der geplante öffentliche Mehrzweckplatz. Dieser ist als Parkplatz, aber auch Festplatz zu nutzen. Die heute bestehende Zufahrt im Bereich der Post wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese soll künftig vorrangig dem Fuß- und Radverkehr dienen und nur untergeordnet dem Kfz-Verkehr (Grundstückszufahrt).

Der Fuß- und Radweg auf dem Bahndamm wird ebenso als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer überwiegenden Breite von 3,0 m festgesetzt. Im Bereich des geplanten Informationsgebäudes wird seine Führung als Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Der Bedarf eines Mehrzweckplatzes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93.1 ist wie folgt begründet: Der Mehrzweckplatz übernimmt die Hauptfunktion Parkplatz. Darüber hinaus soll er untergeordnet auch für kleinere Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Ein Parkplatz in guter räumlicher Zuordnung zu dem Naherholungs- und Freizeitareal ist dringend erforderlich. Geplant sind in diesem Bereich ca. 60 Stellplätze.

Vergleichbare Alternativen in guter räumlicher Zuordnung auf stadteigenen Flächen sind nicht vorhanden. Die Fläche eignet sich besonders aufgrund ihrer zentralen Lage zwischen Grün- und Sportanlagen, geplantem Mehrzweck-/ Festplatz und Grünareal jenseits des Bahndamms. Der Hauptanteil der Besucherverkehre bei Sportveranstaltungen soll der Parkplatz Ohler Wiesen aufnehmen, ein Tor an der nordwestlichen Sportplatzeinzäunung ermöglicht die gute Erreichbarkeit. Durch geeignete Verkehrs-

managementmaßnahmen (z.B. Beschilderung) ist gewährleistet, dass die Besucher den Parkplatz Ohler Wiesen aufsuchen.

Ergänzend hierzu ist aber ein zweiter Standort erforderlich, auch unter Berücksichtigung von Veranstaltungen auf dem geplanten Mehrzweck-/Festplatz außerhalb des BP-Gebietes. Darüber hinaus schafft der geplante Parkplatz auch die notwendige Entlastung des bestehenden Parkraumdefizites innerhalb und angrenzend des Plangebietes.

Da der Parkplatz Ohler Wiesen aufgrund seiner Lage wichtiger Standort zur Deckung des Bedarfs aus der Innenstadt ist, ist ein ergänzender Parkplatzstandort erforderlich.

Die Parkplatzfläche soll als Mehrzweckplatz auch für kleinere Veranstaltungen wie Feste etc. nutzbar sein, z.B. wenn der Verein ein Sportfest austrägt. Vorsorglich wurde daher die Festsetzung Mehrzweckplatz getroffen. Vom Gutachter wurde diese Möglichkeit untersucht und in der ergänzenden Stellungnahme vom 11.02.2009 dargelegt, dass eine eingeschränkte Nutzung im Einklang mit den Immissionsvorschriften möglich ist. Grundlage der gutachterlichen Einschätzung ist die „Freizeitlärmrichtlinie“, welche zur Beurteilung von Geräuschimmissionen für Freizeitanlagen anzuwenden ist und u.a. für Grundstücke gilt, auf denen in Zelten oder im Freien Volksfeste, Musikdarbietungen, Zirkusveranstaltungen etc. stattfinden.

Unter der Prämisse, dass diese Veranstaltungen nur über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als 2 aufeinander folgende Wochenenden stattfinden, können die Immissionsrichtwerte um bis zu 10 dB(A) über den normal einzuhaltenden Richtwerten liegen. Dieses ergänzende Schreiben ist dem Gutachten beigelegt.

## **5.7 Öffentliche Grünflächen**

Die heute bestehende Parkanlage wird durch die Festsetzungen gesichert, ebenso der Spielplatzbereich. Hier sind Aufwertungen durch Pflanzmaßnahmen, neue Wege und Aufenthaltsbereiche sowie Spielangebote geplant. Innerhalb der Grünflächen sind bauliche Anlagen wie Wege und Platzflächen etc. im Rahmen der fachgesetzlichen Bestimmungen (Wasserrecht, Landschaftsrecht) zulässig.

Als optische Abgrenzung zwischen Parkanlage und Mischgebiet im Bereich Bebauung Lüdenscheider Straße ist eine Schnitthecke zu errichten (Festsetzung gem. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Der Bahndamm wird als Teil des Naherholungsgebietes ebenfalls als öffentliche Grünfläche, Parkanlage gesichert.

## 5.8 Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei Kanaltrassen, die entsprechend durch Leitungsrechte gesichert werden. Da eine Befahrung zumindest teilweise gewährleistet werden muss, sind außerdem entsprechende Fahrrechte festgesetzt.

## 5.9 Immissionsschutz

### 5.9.1 Freizeit- und Sportanlagenlärm

Die im Zusammenhang mit der geplanten Sportanlagennutzung entstehenden Geräuschimmissionen wurden im Schalltechnischen Gutachten der Graner+Partner Ingenieure untersucht und geprüft, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Anforderungen an den Schallschutz gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV – erfüllt werden können (Ingenieure Graner + Partner, Schalltechnisches Gutachten Sportanlagen Ohler Wiesen, August 2008 und Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 93.1 Wupper-Innenstadt „Ohler Wiesen“, März 2009).

Dabei ist nachzuweisen, ob folgende Immissionsrichtwerte an den Immissionspunkten der angrenzenden Gebäude Lüdenscheider Straße 47 a und 45 b, nordwestlich der Wupper und im Bereich Baugrenzenfestsetzung Parzelle 52 eingehalten werden:

Mischgebiet	tags außerhalb der Ruhezeiten:	60 dB(A)
	tags, innerhalb der Ruhezeiten:	55 dB(A)
	nachts:	45 dB (A)

An bis zu 18 Kalendertagen eines Tages können darüber hinaus seltene Ereignisse (Turniere, Sportfeste etc.) stattfinden, die in diesen Fällen anzusetzenden Immissionsrichtwerte betragen gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung:

Tags:	70 dB(A)
Ruhezeit:	65 dB(A)
nachts:	45 dB (A)

Bei der Prognoseberechnung wurden die Trainingsbetriebe während der Woche sowie die Spiele sonntags berücksichtigt. Zudem wurden die Geräuschimmissionen durch den Parkplatz ermittelt, die auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage entstehen (16. BImSchV; einzuhaltende Immissionsgrenzwerte tags / nachts 64 / 54 dB(A) ).

Auch die Verkehrslärmimmissionen auf der Zu-/Abfahrt und Fahrgassen gem. der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS-90) wurde überprüft.

Ergebnis der Lärmuntersuchung:

Für alle betrachteten Berechnungsvarianten und Szenarien wird sowohl der jeweilige Immissionsrichtwert als auch das Spitzenpegelkriterium eingehalten bzw. deutlich unterschritten, wobei folgende Schallschutzmaßnahme erforderlich ist:

Errichtung einer Schallschutzkonstruktion auf einer Länge von 71 m. Die Konstruktion kann z.B. als Erdwall oder Steilwall mit bepflanzbaren Trögen ausgeführt werden. Im Nachgang zum Gutachten wurde die Lage der Schallschirmkonstruktion nochmals konkretisiert: sie wird nunmehr unmittelbar im Bereich der Südostecke des Sportplatzes errichtet, um den Mehrzweckplatz nicht abzuschotten und den Zugang zum Park in diesem Bereich nicht einzuengen. Diese Schallschutzmaßnahme ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die geänderte Lage wurde von Graner+Partner Ingenieure schalltechnisch untersucht mit dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen und die Anforderungen an den Schallschutz gemäß den einschlägigen Verwal-

tungsvorschriften erfüllt werden (Siehe Anlage zum Gutachten, Schreiben vom 13.01.2009).

Der Sportplatz wird auch von den nahegelegenen Schulen genutzt: Der Schulsport ist im Gutachten nicht separat aufgeführt. Da dieser weder werktags in kritischen Ruhephasen (zwischen 6 und 8 Uhr sowie zwischen 20:00 und 22:00 Uhr) erfolgt noch sonntags stattfindet, sind keine Beeinträchtigungen der Anwohner durch den Schulsport zu befürchten.

### **5.9.2 Verkehrslärm Lüdenscheider Straße**

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde in dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 93.1 Wupper-Innenstadt „Ohler Wiesen“, März 2009 auch die lärmschutzrechtlichen Auswirkungen der Verkehrssituation untersucht.

Bei einer Neubebauung sind – sofern aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden – durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen die Schutzanforderungen in Anlehnung an die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen, die nicht als Grenzwerte zu verstehen sind, sondern der Abwägung im Einzelfall unterliegen.

Im vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte vielfach nicht einhalten. Sie dienen daher auch in dem hier vorliegenden Bebauungsplan als Anhaltswert für künftige bauliche Maßnahmen.

Die Orientierungswerte betragen für Mischgebiete 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) nachts (gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1).

Für die im vorliegenden Fall durchgeführte Ermittlung des Straßenverkehrslärms an der Lüdenscheider Straße (Ausbreitungsberechnungen nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 - RLS-90) wurde die Verkehrsmenge einer Zählung aus November 2007 zugrunde gelegt (ca. 11.400 DTV), für die Stichstraße wurde, um auf der sicheren Seite zu sein, 520 Kfz / 24 h berücksichtigt. Die Ausbreitungsberechnungen gem. RLS-90 belegen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Abschirmungsmaßnahmen für aktiven Schallschutz sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich.

Daher sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes bei künftigen Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese mittels Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wänden und Dächer) gem. DIN 4109 festgesetzt.

Da zur exakten Auslegung der Mindestanforderungen die genauen Kenntnisse über Außengeräuschpegel, Nutzungsart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, Bauausführung usw. erforderlich sind, werden im vorliegenden Bebauungsplan in Abhängigkeit vom Abstand zur Lüdenscheider Straße für einzelne Bereiche die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt. Basis hierfür ist eine Kennzeichnung der Lärmpegelbereich nach der Tabelle 8 der DIN 4109. Definitionsgemäß ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ der um 3 dB(A) erhöhte Immissionspegel (tags) nach der Richtlinie RLS 90.

In den Mischgebieten dienen die Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht zur der Gewährleistung der Wohnruhe, sondern auch dem Arbeitsschutz. Insofern sind - auch entsprechend den Anwendungskriterien der DIN 4109 - Büroräume zu schützen, um ungestörtes Arbeiten zu ermöglichen. Räume, in denen selbst Geräusche erzeugt werden, brauchen nicht zusätzlich gegen Außenlärm geschützt werden.

Die genaue Festlegung der Anforderungen der Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen (vgl. Tabellen 9 und 10 der DIN 4109). Die Anforderungen für die Lärmpegelbereiche I und II werden in der Regel (sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt) durch die Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung erfüllt und sind aus diesem Grund im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, können hierdurch 'Lüftungsprobleme' entstehen. Zusätzlich wird daher empfohlen, in den beiden o.g. Bereichen zumindest an Schlafräumen den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen.

Durch die angedachten Maßnahmen kann ein ausreichender Schutz der innergebietslichen Nutzungen gewährleistet werden.

### **5.10 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW ergänzen die oben begründeten planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB, um das ortstypische Erscheinungsbild und eine städtebaulich / gestalterische Ordnung innerhalb der Mischgebiete zu sichern. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an dem bestehenden Gebietscharakter.

- Dachgestaltung: zur Einpassung in die bauliche Umgebung sind innerhalb der MI-Gebiete Festsetzungen zu den Dachneigungen, Dachaufbauten und Dacheindeckungsmaterialien getroffen. Dies gewährleistet bei einer Neubebauung im Bereich der Lüdenscheider Straße eine ortsgerechte Bebauung und harmonische Angleichung der Gebäude untereinander.
- Werbeanlagen: um das Ortsbild störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen. Zudem sind Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert.
- Fassadengestaltung: die oben aufgeführten Erläuterungen zur einheitlichen und ortsbildgerechten Gestaltung begründen auch die Festsetzungen zu der Fassadengestaltung: nicht zulässig sind Bitumenpappe und spiegelnde Materialien sowie Signalfarben. Ebenso sind überdimensionierte Werbeanlagen an der Fassade ausgeschlossen.

Aufgrund der mit dieser Planung verfolgten Zielsetzung, den öffentlichen Bereich um die Ohler Wiesen aufzuwerten und als attraktiven Grün- und Freizeitbereich zu gestalten, besitzt der Bereich Lüdenscheider Straße eine besondere städtebauliche Bedeutung. Zum einen ist sie Nahtstelle zwischen Parkareal und Innenstadt, zum anderen fasst sie als straßenbegleitende Bebauung, teilweise im ortstypischen bergischen Baustil errichtet, eine der wichtigsten Zufahrtsstraßen zur Innenstadt. Einer Sicherstellung der ortstypischen Bebauung kommt daher aufgrund der Lage dieses Gebietes eine besondere Bedeutung zu.

Die gewählten Festsetzungen zum Erscheinungsbild der Bebauung sind aber auch wichtig, da im Bereich des Sanierungsgebietes Ohler Wiesen immer wieder Blickbeziehungen vom Grünbereich in die städtebauliche Umgebung – Innenstadt mit Kirchen und Altes Seminar an der Lüdenscheider Straße – ermöglicht werden. Insbesondere diese Blickbeziehungen störende weil ortsuntypische Dachmaterialien und Farben würden den städtischen Zielen der Gesamtplanung zuwiderlaufen und bedürfen daher einer Regelung durch entsprechende Festsetzungen.

Die Festsetzungen sind in der besonderen Lage der Bebauung Lüdenscheider Straße begründet. Dieser Bereich ist aufgrund der topographischen Situation von der gesamten Bahndammfläche mit stark frequentiertem Radweg aus sichtbar. Auch von der südlich angrenzenden Hangbebauung um die Hindenburgstraße ist der Blick auf die Bebauung Lüdenscheider Straße und das dahinter liegende Freizeitareal gegeben, so dass das oben genannte auch für diese Blickbeziehung gilt und negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben wird.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der Zulässigkeit der Photovoltaikanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ein noch höheres Gewicht eingeräumt als der Sicherung des Ortsbildes, daher sind diese hier zulässig.

## **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

### **6.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild**

Der Bebauungsplan greift die bestehenden Nutzungen auf, schafft mit den getroffenen Festsetzungen die Voraussetzungen einer auch künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung und ein verträgliches Nebeneinander von Freizeit- und Erholungsbereichen einerseits und Wohnen und Arbeiten andererseits. Die Hauptnutzung Freizeit – Sport - Erholung fügt sich optimal in die umgebenden Strukturen – insbesondere Innenstadt und Schulgebiete südlich der Innenstadt – ein.

Neue Nutzungen wie das Kleinspielfeld werden verträglich in die Umgebung eingebunden und ergänzen das Freizeit- und Sportangebot.

Das öffentliche Informationsgebäude stellt eine Bereicherung nicht nur für den engeren Planbereich, sondern für die gesamte Stadt dar.

### **6.2 Verkehr**

#### **6.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)/ Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Mit der bestehenden Planung wird die Verkehrssituation geordnet durch Bereitstellung von Parkplätzen für Besucher der Sportanlagen und angrenzenden Naherholungsflächen.

Das Plangebiet ist außerdem gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Neben der Bushaltestelle Leiersmühle in der Lüdenscheider Straße befindet sich der Busbahnhof Sургères-Platz in fußläufiger Erreichbarkeit.

#### **6.2.2 Fußläufige Verbindungen / Radverkehr**

Die fußläufige Anbindung wird durch die der Planung zugrunde liegenden Wegeführung noch verbessert. Ebenso die Erreichbarkeit für den Fahrradfahrer.

### **6.3 Versorgung**

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann voraussichtlich aus dem vorhandenen Netz erfolgen. Kapazitätsprobleme sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Im Bereich des Rasenplatzes des VfR verläuft ein Stromkabel der RWE Rhein-Ruhr, das im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden wird.

### **6.4 Entsorgung**

Die Entwässerung der neu zu errichtenden Platz- und Sportflächen und des geplanten Informationsgebäudes ist wie folgt vorgesehen: Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und Dachflächen wird zusammen mit dem Dränagewasser der Sportanlagen über einen Regenwasserkanal in die Wupper geleitet. Vorgeschaltet ist für die eventuell verschmutzten Ablaufwässer der Platzflächen, die ja auch zum Parken genutzt werden können, eine entsprechende Klärung. Die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren werden im Rahmen der Ausführungsplanung durchgeführt.

Das Schmutzwasser des Informationsgebäudes mit Vereinsheim wird dem im rückwärtigen Bereich der Bebauung Lüdenscheider Straße verlaufenden Mischwasserkanal zugeführt. Die vorhandene Kanalinfrastruktur ist ausreichend bemessen, um das zusätzlich anfallende Abwasser abzuleiten.

### **6.5 Immissionsschutz**

Durch die oben beschriebene Schallschutzmaßnahme wird die bestehende Bebauung in der Umgebung der Sportanlage nicht durch Lärmbelastigungen beeinträchtigt.

Anders sind in der Umgebung des Plangebietes auch keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, die sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auswirken würden.

Der Verkehrslärm der Lüdenscheider Straße ist in die Planung eingestellt.

## **6.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

## **6.7 Natur und Landschaft / wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 93.1 ist hierbei Teil des Sanierungsgebietes Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen, für das 2008 ein Integriertes Handlungskonzept aufgestellt wurde. Die Ziele und Inhalte des Integrierten Handlungskonzeptes wurden vom Rat der Stadt Wipperfürth am 16.09.2008 beschlossen. Darauf aufbauend wurde für den gesamten Planungsbereich in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 29.10.2008 das Bebauungsplanverfahren Nr. 93 eingeleitet (Aufstellungsbeschluss) und den Inhalten der Planung zugestimmt. Der Umweltbericht bezieht sich daher auch auf die Auswirkungen über den Geltungsbereich des eigentlichen Bebauungsplans Nr. 93.1 hinaus, denn die Umweltauswirkungen können in diesem Fall nicht isoliert betrachtet werden.

Als wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes lassen sich zusammenfassen:

### **Schutzgut Mensch**

Durch die Aufwertung und Gestaltung des Erholungs- und Freizeitbereiches Ohler Wiesen mit Schaffung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsangeboten und Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der Bewohner der Umgebung und die Besucher der öffentlichen Grünfläche zu erwarten; vielmehr hat die Maßnahme positive Wirkung durch Erhöhung des Erholungswertes und Steigerung des Erlebbarmachens des Naturraumes an der Wupper.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Bebauungsplanfestsetzungen haben zunächst auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine negative Auswirkungen. Das Plangebiet ist heute bereits urban geprägt durch die Nutzungen Park, Sportanlagen inkl. Reitplatz etc. und besitzt somit nur untergeordnet eine Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Für die Parkbereiche ist verbunden mit der Aufwertung des Areals ein erhöhter Nutzungsdruck zu erwarten, dem durch Maßnahmen zur gezielten Besucherlenkung (Wegführung, Angebot von ausgewiesenen Sitz- und Spielbereichen) entgegengewirkt wird. Die Umsetzung der Maßnahme stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes dar. Zur Darstellung des Eingriffs wird eine Eingriffsbilanzierung vorgelegt und die die Möglichkeiten von Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt.

### **Schutzgut Boden**

Grundlage für die Darstellung ist die Bodenkarte Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:50.000, außerdem wurde für die Bewertung von Böden die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, erstellt vom geologischen Dienst, herangezogen.

Der angetroffene AUEBODEN ist selten oder hinsichtlich seines Lebensraumpotenzials als schutzwürdig einzustufen und jeglicher Eingriff sollte unterlassen werden.

Da die heutige Situation des Auenbereiches nur gering naturnah gestaltet ist, sollen durch die „Rückgewinnung der Flusslandschaft“ im weiteren Planungsverfahren bo-

denbezogene Sicherungen und Regeneration wiederhergestellt werden. Bei der Gestaltung des ersten Teilbereichs werden die Bodenschutzbelange wie folgt in die Planung eingestellt:

Historisch bedingt ist die gesamte Wupperaue anthropogen überformt. Das Plangebiet selbst wird heute als Sport- und Freizeitareal genutzt, der Bereich um die Lüdenscheider Straße ist durch überwiegend Wohnbebauung geprägt. Die Beanspruchung des Schutzgutes Boden durch diese Nutzungen ist daher bereits im überwiegenden Plangebiet gegeben (bestehende Parkanlage mit Wegen, Fußballplatz, Tennisanlagen etc.). Ein erstmaliger Eingriff in den Boden in einem etwas größeren Umfang erfolgt nicht. Landschaftsbalkon und neues Vereinsheim werden im Bereich des Bahndammes und der ehemaligen Laufbahn errichtet, in denen der natürliche Bodenaufbau seit Jahrzehnten bzw. Anfang 20. Jahrhundert gestört ist. Das Gebäude ist an dieser Stelle zwischen überregional bedeutsamen Radweg, Erlebnisraum Wupper und den stadtzugewandten Freizeitarealen ein wesentliches Element der Gesamtkonzeption des Regionale 2010 Projektes: Wasserquintett – Lupenraum Ohler Wiesen. Ein alternativer Standort im Gesamtplangebiet, der einen geringeren Eingriff in das Schutzgut Boden aufweist und der oben dargelegten Funktion gerecht werden kann, ist nicht gegeben.

Es handelt sich insgesamt jedoch im Verhältnis zu dem Gesamtgebiet einschließlich Wupperrenaturierungsbereiche um einen kleinen Teilbereich, der erstmalig versiegelt wird. Das Schutzgut Boden erfährt durch die geplanten Maßnahmen insbesondere nördlich des Bahndammes (z.B. Abtragung des Tennenplatzes) ausreichend Aufwertungen, die den Anforderungen eines Ausgleiches im Sinne des Bodenschutzes mehr als gerecht werden (siehe hierzu auch Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

Natürliche, unbeeinflusste Böden kommen aufgrund der menschlichen Nutzung im Plangebiet nicht mehr vor. Der schutzwürdige Boden hat einen geringen naturnahen Zustand und kann somit die Funktion nicht mehr erfüllen.

In Teilbereichen des ausgewiesenen Mischgebietes und der öffentlichen Grünflächen (südlicher Plangebietsbereich) klassifiziert die Bodenkarte ausschließlich anthropogen überformte Böden. Durch die Festschreibung des vorhandenen Bestandes der Erschließungsflächen, den Mischgebietsflächen und die Flächen für Freizeiteinrichtungen werden vorrangig vorhandene anthropogen überformte Böden beeinflusst, so dass keine negativen Auswirkungen durch geringe Bodenversiegelung und Bodenveränderung entstehen. Zudem wird durch die Rückgewinnung der Uferzonen zur nahen Au Landschaft der anthropogenen Veränderung entgegengewirkt. D.h. das für das Schutzgut Boden in diesem Bereich keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. im weiteren Planungsraum Bodenfunktionen sogar verbessert werden.

### **Schutzgut Wasser**

Der Plangebietsteilbereich grenzt westlich unmittelbar an die Wupper, die in einem Geländeerschnitt verläuft. Ihr Ufer ist zur Erosionssicherung teilweise mechanisch verbaut. Trotz der anthropogenen Beeinflussung wirkt sie mit ihren randlichen Gehölzstreifen aus teilweise bodenständigen und bodenfremden Gehölzarten relativ naturnah.

Der Bebauungsplan führt in diesem Bereich im Vergleich mit der heutigen Nutzung zu keinen Beeinträchtigungen, da die heutige Funktion öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt wird. Auf Ebene der nachfolgenden Ausführungsplanung wird die strukturelle Vielfalt der Wupper in diesem Bereich langfristig sogar verbessert und in einen naturnaheren, dem Leitbild entsprechenden Zustand gebracht. Eine Gefährdung des Oberflächenwassers durch Eintrag von belastetem Grundwasser ist auszuschließen, da keine großflächigen Versiegelungen in diesem Raum geplant sind.

Der Überschwemmungsbereich der Wupperraue wird bei den weiteren Planungsmaßnahmen berücksichtigt.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der Sportfläche, durch Bebauung und Erschließung gehen wasserdurchlässige Bodenschichten verloren, so dass sich die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenwasserabfluss flächenmäßig erhöht wird. Da das Oberflächenwassers durch Einleitung in die Wupper wieder dem unmittelbaren natürlichen Wasserhaushalt zugeführt wird, kann dieser Funktionsausgleich wieder hergestellt werden, so dass nur geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser auftreten.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Der Wasserlauf der Wupper fungiert als Frischluftschneise. Mikroklimatisch ist und wird das Plangebiet durch die vorhandenen bebauten und befestigten Flächen beeinflusst. Nachteilige Umweltauswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild**

Durch die geplante Maßnahme wird ein Teilstück der Wupper in einen naturnäheren Zustand versetzt und das Ufer für Besucher erlebbarer gemacht. Die Herstellung der neuen Zugänge, Aufenthaltsplätze und der Sport- und Spielmöglichkeiten haben damit positive Wirkungen für das Stadtbild und das Naturerleben in diesen Stadtraum. Auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter wie denkmalgeschützte Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Sachgüter sowie charakteristische Einzelmerkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Reihe unterschiedlicher Wechselwirkungen festgestellt. Mögliche Auswirkungen auf diese ergeben sich insbesondere durch

- Bodenversiegelung => geringere Grundwasserneubildungsrate
- Bodenverlust => Lebensraumverlust, Veränderung des Mikroklimas

Durch die geplante Rückgewinnung der naturnahen Flusslandschaft außerhalb des Plangebietes, der Entwicklung des Landschaftsraumes als attraktiven Erholungsraum sowie die gezielte Besucherlenkung sind positive Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter zu erwarten.

Trotz dieser positiven Effekte sind für die oben genannten Umweltauswirkungen Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsstrategien zur Verringerung des Eingriffs zu berücksichtigen.

Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus (Boden-Oberflächenwasser) sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

### **Ergebnis**

Schutzgut	Anzeichen einer Umweltrelevanz	Bemerkungen
1. Mensch	Keine Anzeichen einer Umweltrelevanz / positive Wirkungen	Durch Aufwertung und Neugestaltung - Erhöhung des Erholungswertes und Steigerung des Erlebbarmachens des Naturraumes an der Wupper

2. Tiere, Pflanzen	Anzeichen einer Umweltrelevanz / positive Wirkungen im weiteren Planverfahren	Eine Eingriffsbewertung wurde erstellt Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, verbleibende Beeinträchtigungen werden kompensiert
3. Boden	Anzeichen einer Umweltrelevanz / positive Wirkungen im weiteren Planverfahren	Negative Auswirkungen auf die angetroffenen schutzwürdigen Böden sind nicht zu erwarten, da der naturnahe Zustand nicht mehr oder nur geringfügig vorhanden ist. Durch Rückgewinnung einer Auenlandschaft im weiteren Planungsbereich soll eine bodenbezogene Sicherung und Regeneration wiederhergestellt werden
4. Wasser	Anzeichen einer Umweltrelevanz / positive Wirkungen im weiteren Planverfahren	Langfristig ist eine Verbesserung der Gewässerstrukturgüte zu erwarten. Negative Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss sind nicht zu erwarten. Punktuelle Einflüsse auf das Grundwasser werden kompensiert.
5. Klima / Luft	Keine Anzeichen einer Umweltrelevanz	Es werden keine Klima verändernden bzw. Landschaftsraum verändernden Versiegelungen vorgenommen
6. Stadt- u. Landschaftsbild	Keine Anzeichen einer Umweltrelevanz / positive Wirkungen	Optimierung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Hervorheben der Naturraumpotenziale
7. Kultur- u. Sachgüter	Keine Anzeichen einer Umweltrelevanz	
8. Wechselwirkungen	Keine Anzeichen einer Umweltrelevanz	

### Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Grundlage der Kompensationsermittlung bildet die Bilanzierung des Ausgangszustandes sowie des Planungszustandes hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit.

A. Ausgangszustand				
1	2	3	4	5
Code	Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert A	Flächenwert (Sp 3 x Sp 4)
1.1	Versiegelte Fläche, Straße	4.251	0	0
1.1	Versiegelte Fläche, Bebauung	4.738	0	0
1.3	Wassergebundener Weg	561	1	561
4.3	Gartenland	3.158	2	6.316
4.5	Sportplatz	9.958	2	19.916
4.5	Spielplatz	3.469	2	6.938
4.7	Öffentliche Grün	13.025	5	65.125
9.2	Fließgewässer (bedingt naturfern)	145	4	580
	<b>Summe</b>	<b>39.305</b>		<b>99.436</b>

B. Planungszustand				
1	2	3	4	5
Code	Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert P	Flächenwert (Sp 3 x Sp 4)
1.1	Versiegelte Fläche, Straße, Parkplatz	5.842	0	0
1.1	Versiegelte Fläche, Bebauung	4.738	0	0
1.2	Versiegelte Fläche, Landschaftsbalkon	620	0,5	310
1.2	Weg Bahndamm *	561	0,5	281
4.3	Gartenland	3.158	2	6.316
4.5	Sportplatz	10.460	2	20.920
4.5	Spielplatz	3.469	2	6.938
4.7	Öffentliche Grün	10.027	5	50.135
7.1.	Schnitthecke (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	285	3	855
9.2	Fließgewässer (bedingt naturfern)	145	4	580
	<b>Summe</b>	<b>39.305</b>		<b>86.335</b>

<b>C. Differenzwert B - A:</b>	<b>-13.102</b>
--------------------------------	----------------

\*Entwässerung in Wiesenvegetation

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwerte des Istzustandes mit dem des Planungszustandes ergibt sich ein vorläufiges Biotopwertdefizit von 13.102 Wertpunkten.

Dieses Biotopwertdefizit wird durch Renaturierungsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes, jedoch im Sanierungsgebiet Wupper-Innenstadt, Teilbereich Ohler Wiesen auf stadt eigenen Grundstücken (Gemarkung Wipperfürth, Flur 55, Flurstück 1159/267) ausgeglichen. Die angedachten Maßnahmen zur Umwandlung des vorhandenen 5.700m<sup>2</sup> großen Tennenplatzes in der Wupperaue in eine artenreiche Mähwiese erreicht man überschlägig eine Biotopwertsteigerung von 17.100 Biotopwertpunkten. D.h., dass durch die Maßnahmen das Biotopwertdefizit von 13.102 Wertpunkten des Teilbereich I ausgeglichen ist.

### **Alternativenprüfung**

In dem mehrjährigen Planungsprozess des Gesamtareals Ohler Wiesen wurden immer wieder alternative Varianten diskutiert. Die jetzt zugrunde liegende Planungskonzeption stellt eine hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz (Erhalt wertvoller Grünbereiche), Wasserrecht, Infrastrukturangebot (Erhalt bestehender innenstadt- und schulstandortnaher Sporteinrichtungen), Städtebau und Erholungsfunktion, Erschließung sowie privaten Nutzungsansprüchen optimierte Lösung dar. Sie fügt sich behutsam in den Grünbestand und die vorhandene Infrastruktur ein.

Dasselbe gilt für den Bereich des BP Nr. 93.1:

Es handelt sich hierbei in erster Linie um die Bestandssicherung der heute bereits bestehenden Sport- und Freizeitanlagen. Lediglich Vereinsheim, Kleinspielfeld und Mehrzweckplatz sind neue Nutzungen, deren Lage immer wieder diskutiert und optimiert wurde. Alternative, konfliktärmere Standorte in einer vergleichbaren Zuordnung auf stadt eigenen Flächen, die eine entsprechende Flächengröße bieten, den funktionalen Zusammenhang und ein konfliktfreies Nebeneinander von Nutzungen ermöglichen sowie den Ersatz für die wegfallenden Nutzungen im Überschwemmungsgebiet gewährleisten, sind nicht vorhanden

#### **6.7.1 Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

#### **6.7.2 Überschwemmungsgebiet**

Im westlichen Bereich des in das Plangebiet hereinragenden Überschwemmungsgebietes ist Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung als Grünfläche entspricht der bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung. Sofern in der Gestaltung der Grünfläche Maßnahmen angedacht werden, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, ist diese in der konkreten Detailplanung abzuarbeiten.

Insgesamt wird mit dem zugrunde liegenden Gesamtkonzept eine Verbesserung der wasserwirtschaftlichen und wasserökologischen Situation, insbesondere eine Entschärfung der Hochwassersituation vorbereitet.

#### **6.7.3 Landschaftsschutzgebiet**

Im Westen ragt die Parklandschaft in das gesetzlich festgelegte Landschaftsschutzgebiet. Diese Festsetzung ist grundsätzlich mit der Landschaftsschutzgebietsausweisung vereinbar.

### **6.8 Sachgüter**

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

## 7. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche in qm, ca.:</b>	<b>39.306</b>	<b>100%</b>
Mischgebiet ca.:	7.896	20,09%
Gemeinbedarfsfläche ca.:	620	1,58%
Fläche für Sportanlagen ca.:	10.460	26,61%
öffentliche Grünfläche ca.:	13.780	35,06%
Wasserfläche ca.:	145	0,37%
Verkehrsfläche ca.:	3.630	9,24%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca.:	2.775	7,06%

Wipperfürth und Aachen, den 02.04.2009

## 8. ANLAGEN

- Ingenieure Graner + Partner, Schalltechnisches Gutachten Sportanlagen Ohler Wiesen, August 2008, ergänzende Stellungnahme vom 13.01.2009 u. 11.02.2009 sowie Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 93.1 Wupper-Innenstadt „Ohler Wiesen“ vom 25.03.2009
- Umweltbericht, Planungsbüro Scheller, April 2009