

Auszug aus dem
Integrierten Handlungskonzept
 Wupper-Innenstadt

Stadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 93.2
 Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen Teilbereich 2
 Konzept zur frühzeitigen Beteiligung

- Bebauung**
- Gebäude
 - Gebäudeabtritt
 - Gebäude (Bestand)
 - Brückenanlage (Bestand / Planung)
- Verkehrsflächen**
- Straße / Platz
 - Parken
 - Parkplatz (Bestand)
 - Fußweg
 - Platzfläche
 - Wiesenweg
 - Weg (Bestand)
 - Furt
 - Steg
- Grün-/Freiflächen**
- Sportanlage
 - Grünfläche / Parkanlage
 - Bäume
 - Hecke
 - Renaturierungsbereiche
 - mögliche Überschwehmungs-
bereiche
 - private Grünflächen / Gärten
 - private Grünflächen (Bestand)
 - versiegelte Fläche (Bestand)
- Stadt- / Freiraumelemente**
- Wupperbalkon
 - Beleuchtung / Effektleuchtung
 - Geböden
 - Geltungsbereich Bauabw. Nr. 93.2



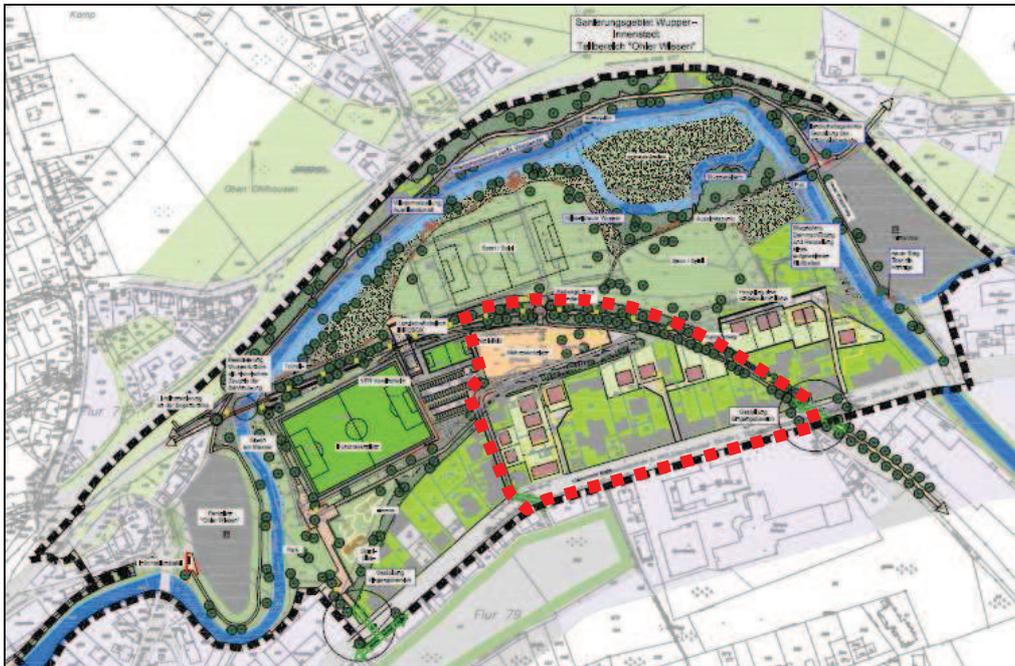
Stadt Wipperfürth
 Bauabw. Nr. 93.2
 Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen Teilbereich 2

M 1:500 im Original
 Planungsgemeinschaft MWM
 Datum: 09.04.2010

Stadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 93.2 Wupper-Innenstadt „Ohler Wiesen“
Teilbereich 2

Erläuterungen zum Plankonzept

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: 12. April 2010 (Vorentwurf)



PLANUNGSGRUPPE MWM
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 93	3
1.2	Fachgutachten	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestandssituation	5
2.3	Umgebung des Plangebietes	5
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Sonstige Planwerke	6
4.	FREIRAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT	7
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	8
5.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	8
5.2	Verkehr	8
5.3	Ver- und Entsorgung	8
5.4	Immissionsschutz	9
5.5	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	9
5.6	Natur und Landschaft / Umwelt	9
5.7	Sachgüter	9

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 93

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 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
- Fahrverkehrs-anbindung: 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-WRRRL
- Schaffung von stadtverträglichen Entwicklungsperspektiven im Bereich Lüdenscheider Straße

Diesen Zielen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient der Bebauungsplan Nr. 93, der in vier Teilabschnitte gegliedert ist.

Teilbereich 1

In den Jahren 2008-2009 erfolgte das Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich 1 um die Sportanlage Ohler Wiesen. 2009 wurde hier mit dem Bau der Sport- und umgebenden Parkanlagen begonnen.

Teilbereich 2

Im zweiten Schritt erfolgt nun das Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich 2. Er grenzt östlich unmittelbar an den Teilbereich 1 an und umschreibt das Gebiet zwischen Bahndamm und Lüdenscheider Straße. Die wesentlichen Entwicklungsziele in diesem Bereich sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Mehrzweckplatz auf dem bisher vom Reitsportverein genutzten Areal
- Stadträumliche Integration: Anbindungspunkt der Grünflächen nördlich des Bahndammes zur Innenstadt, Verbesserung der Erreichbarkeit und Einsehbarkeit der einzelnen Sport- und Freizeitangebote
- Errichtung neuer öffentlicher Stellplätze
- Sicherung der Radwegtrasse als wesentliches Verbindungselement und Teil des Rad- und Wanderroutenkonzeptes des Projektes „wasserquintett“ im Rahmen der Regionalen 2010
- Schaffung von stadtverträglichen Entwicklungsperspektiven im Bereich Lüdenscheider Straße durch Neuordnung der vorhandenen Bebauung und behutsame Nachverdichtung

Als erster formeller Verfahrensschritt soll nun die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Teilbereiche 3 und 4

Das Bauleitplanverfahren für das verbleibende Plangebiet der Teilbereiche 3 und 4 wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt. Das Teilgebiet 3 weicht von den Teilgebieten 1 und 2 aufgrund seiner Entstehungsgeschichte als auch der genommenen Entwicklung sowie durch das unmittelbar angrenzende Gewerbe erheblich ab.

Das Teilgebiet 4 steht zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Wipperfürth. Eine Verfügbarkeit der Grundstücke als auch die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 93 verfolgten Ziele ist daher weitgehend bereits jetzt möglich, so dass die planungsrechtliche Sicherung daher gegenüber den Teilgebieten 1 bis 3 nicht prioritär ist.

1.2 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Untersuchung verschiedener Fachthemen und Planungsbelege im Rahmen der Bauleitplanung folgende Fachgutachten notwendig, die erarbeitet und deren Ergebnisse spätestens bis zur Offenlage berücksichtigt werden:

Lärm: bis zur Offenlage werden gutachterliche Aussagen erstellt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Natur und Landschaft: bis zur Offenlage wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

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

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 befindet sich im südlichen Teil des Gesamtuntersuchungsgebietes Ohler Wiesen, zwischen dem Bahndamm, der Lüdenscheider Straße (L284) und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93.1.

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.

Südlich des Bahndamms grenzt zunächst eine derzeit als Reitanlage genutzte Fläche mit Reitplatz und Reithalle an. Südlich befindet sich das derzeitige Vereinsheim des Fußballvereins VfR (Verein für Rasensport Wipperfürth 1914 e.V.). Daran schließt die heterogene Bebauung der Lüdenscheider Straße (L284) an. Geprägt ist die Bebauung in diesem Bereich überwiegend durch eine Mischnutzung aus Wohngebäuden und kleineren Gewerbebetrieben. Die Gebäude sind meist II bis III-geschossig und stehen traufständig zur Lüdenscheider Straße. Einige Gebäude weisen noch ortsbildprägende Gestaltungselemente (Schieferfassade, weiße Für- und Fensterlaibungen) auf.

Im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Baustruktur liegen größere Freizeiteiche, die überwiegend als Garten genutzt werden. Teilweise bestehen auch hier Baustrukturen, wie z.B. ein Gewerbehof im westlichen Teilbereich sowie vereinzelt Wohngebäude.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil eines zusammenhängenden Areals 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 Tennisplatz (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 grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93.1 (Teilbereich 1) an. Hier werden zurzeit die Sport- und Parkanlagen erneuert. Westlich hieran grenzen jenseits der Wupper der Parkplatz Ohler Wiesen und einige Wohnhäuser nördlich hiervon an.

Das südliche Plangebiet ist umgeben von der Bebauung Lüdenscheider Straße. So grenzt im Westen weitere straßenbegleitende Bebauung an. Auch der Lüdenscheider Straße in östlicher Richtung folgend schließen unmittelbar weitere Baustrukturen an, auch hier geprägt durch eine gemischte Nutzungsstruktur. 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 und Parkanlagen
- Bahntrasse als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg
- die Bebauung entlang der Lüdenscheider Straße ist als Gemischte Bauflächen dargestellt

3.3 Sonstige Planwerke

Integriertes Handlungskonzept

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

Mit dem Gesamtkonzept „Ohler Wiesen“ wird eine Vernetzung der Innenstadt Wipperfürths mit dem Naturraum Wupper erreicht. Die wasserbaulichen Maßnahmen des Wupperverbandes stehen im Einklang mit dem Gewässerentwicklungskonzept und verbessern die ökologische und wasserwirtschaftliche Situation in diesem Flussabschnitt. Der Bahndamm als verbindendes Element durch das Grünareal trennt den Bereich der Wupperrauhe von dem Verflechtungsbereich der Sport- und Freizeitanlagen und den städtischen Nutzungen im Bereich der Lüdenscheider Straße. Eine harmonische Wegeführung kennzeichnet in der Grünaue liegende ökologisch schützenswerte Bereiche und Grünflächen für Sport- und Freizeit. Einblicke in den hochwertigen Landschaftsraum gelingen über Stege und Aussichtspunkte (Wupperbalkon und Steg am Altarm).

Die intensiv genutzten Freiflächen für Sport, Parkanlagen, Spiel- und Festplatz 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 hier beschriebene Planung entspricht diesem Handlungskonzept.

Durchführungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1962

Im Bereich des Plangebietes zwischen Bahndamm und Lüdenscheider Straße besteht für einen untergeordneten Teilbereich (bis einschließlich Grundstücke 56 u. 69, Gebäude Nr. 47) der Durchführungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1962.

Für das Gebäude Lüdenscheider Str. Nr. 47 ist ein Baufenster von 14,00 m Tiefe festgesetzt, allerdings nicht um das (damals schon) bestehende Gebäude, sondern von der Straße zurückversetzt. Zulässig sind hier III Vollgeschosse in einer offenen Bauweise. Als Nutzung wurde „gemischtes Gebiet“ festgesetzt. Der rückwärtige Bereich ist als private Grün- und Freiflächen festgesetzt und erlaubt keine Bebauung.

4. FREIRAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT

Aus dem o.g. Integrierten Handlungskonzept ergeben sich folgende Einzelmaßnahmen für den Geltungsbereich des Teilbereiches 2:

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 (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie eine kleinere Stahlbrücke in Auenmitte. 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.

Ehemaliges Vereinsheim

Das bestehende Vereinsheim innerhalb des Plangebietes ist sehr sanierungsbedürftig und wird den heutigen energetischen und funktionalen Anforderungen nicht mehr gerecht. Dieses soll durch den Bau des Landschaftsbalkons (Basisstation Alleeradweg) mit dem neuen darunterliegenden Vereinsheim (siehe hierzu Bebauungsplan Nr. 93.1) ersetzt werden.

Der heutige Standort des Vereinsheimes steht daher für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung.

Erschließungsanlagen und Platzflächen

Der Stadt Wipperfürth fehlt eine größere Platzfläche, die für Veranstaltungen, größere Feste und als Zirkusfläche genutzt werden kann. Als Mittelpunkt der Ohler Wiesen und

Gelenk verschiedener Wegebeziehungen bietet sich hier der Bereich der vorhandenen Reitanlage an. Hier werden auch ergänzend öffentliche Parkplätze (ca. 35 Parkplätze) neu geordnet und die Erschließung und Erreichbarkeit des gesamten Areals über den Stich Lüdenscheider Straße verbessert. Grundvoraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes an dieser Stelle ist die Aussiedelung des Reitsportvereins. Der neue Standort für den Reitverein ist bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet gefunden.

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 und Grünareal jenseits des Bahndamms.

Bebauung Lüdenscheider Straße

Die städtebaulichen Kanten der Lüdenscheider Straße werden durch Arrondierung der Bebauung und Baulückenschließungen neu definiert. Mittels zwei vorgesehenen neuen Stichstraßen soll eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht und damit ein städtebaulicher Abschluss gebildet werden. Denkbar sind Wohnnutzungen und kleinere Handwerks- oder Gewerbeeinheiten. Die hintere Bebauung orientiert sich dabei an den bestehenden Gebäuden Nr. 57 und 63a. Vorhandene bestehende Nutzungen, die von dem städtebaulichen Entwicklungsziel abweichen, sollen innerhalb des legalen Bestandes fortgeführt werden können.

Ergänzende Festsetzungen im späteren Rechtsplan sorgen dafür, dass die heute straßenbegleitende Bebauung mit II-III Vollgeschossen entlang der Lüdenscheider Straße erhalten wird. Im rückwärtigen Bereich sollen im Übergang zum Landschaftsraum dann nur noch II Vollgeschosse zulässig sein.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Das Plankonzept greift die bestehenden Nutzungen auf, schafft die Voraussetzungen einer auch künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung und ein verträgliches Nebeneinander von Freizeitnutzung einerseits und Wohnen und Arbeiten andererseits. Neue Nutzungen wie der Mehrzweckplatz werden verträglich in die Umgebung eingebunden und ergänzen das Freizeit- und Sportangebot.

5.2 Verkehr

Mit der bestehenden Planung wird die Verkehrssituation geordnet durch Bereitstellung von ergänzenden Parkplätzen für Nutzer des Mehrzweckplatzes und der angrenzenden Naherholungsflächen.

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

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

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet wird über eine Mischwasserkanalisation entwässert. Es wird davon ausgegangen, dass dieses System für den Anschluss weiterer Bebauung gemäß Planung ausreichend leistungsfähig ist.

Die Entwässerung des Mehrzweckplatzes erfolgt durch Einleitung in eine Versickerungsmulde nördlich des Bahndamms.

5.4 Immissionsschutz

Die Auswirkungen hinsichtlich Mehrzweckplatz und angrenzender geplanter Wohnbebauung werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und das Ergebnis in die Planung eingestellt. Auch zum Verkehrslärm der Lüdenscheider Straße sind gutachterliche Aussagen erforderlich.

5.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

5.6 Natur und Landschaft / Umwelt

Das Plangebiet ist bereits heute urban geprägt durch die Nutzungen Sportanlage (Reitplatz) sowie Wohn- und Gewerbenutzungen. Durch die Planung werden heutige Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Lüdenscheider Straße allerdings erstmals versiegelt. Aufgrund der geplanten behutsamen Nachverdichtung werden hierdurch jedoch andere ökologisch wertvolle Standorte im Außenbereich geschont. Die Planung entspricht somit dem Planungsgrundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Zudem bleiben auch nach Realisierung Freiflächen in Form von Gartenflächen bestehen.

Im zu erstellenden Umweltbericht werden die betroffenen Umweltschutzgüter umfassend beschrieben, dieser wird bis zur Offenlage erstellt. Ebenso erfolgt dann eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

5.6.1 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

5.7 Sachgüter

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

Wipperfürth und Aachen, den 12.04.2010