

Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Wipperfürth „Neyetal“

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Am 27.08.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal beschlossen, um für ein Grundstück mit der Fläche von ca. 1,5 ha in Wipperfürth zwischen Egener Straße und der Straße Neyetal eine Nachfolgenutzung für das ehemalige Müttergenesungsheim planungsrechtlich zu ermöglichen.

Seit vielen Jahren ist die ursprüngliche Funktion des Müttergenesungsheimes am Neyetal vom Betreiber aufgegeben. Ebenfalls nachfolgende Nutzungen (Kindergarten) werden nicht mehr ausgeübt. Der Zustand des Gebäudebestandes (Müttergenesungsheim und zugeordneter Kindergarten) ließ eine wirtschaftliche Folgenutzung nicht mehr zu. Aus diesem Grund wurden die Gebäude inzwischen abgerissen. Der gesamte Bereich ist für eine Neuplanung vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche dar; der Bebauungsplan Nr. 90 soll hierfür die baurechtlichen Grundlagen schaffen.

Planinhalte sind die Festsetzung von Wohngebieten, der Baufenster einschließlich der erforderlichen Erschließung sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr und die Ausweisung von Grün- bzw. Ausgleichsflächen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet soll die Wohnbereiche der Neyesiedlung durch das Auffüllen einer städtebaulichen Brachfläche abrunden. In Zukunft wird das Tal des Neyebachs eine natürliche Zäsur zwischen den Wohnbereichen und der freien Landschaft östlich und nördlich des Plangebietes bilden. Vorgesehen ist die Schaffung von Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Neye-Siedlung zwischen der Egener Straße und der Straße Neyetal.

Im Südwesten und Süden des Plangebietes schließen sich die Wohnbauflächen der Neye-Siedlung und des Neyehofes an, die an der Egener Straße mit der Kirche St. Michael und der Alice-Salomon-Schule städtebaulich geprägt werden.

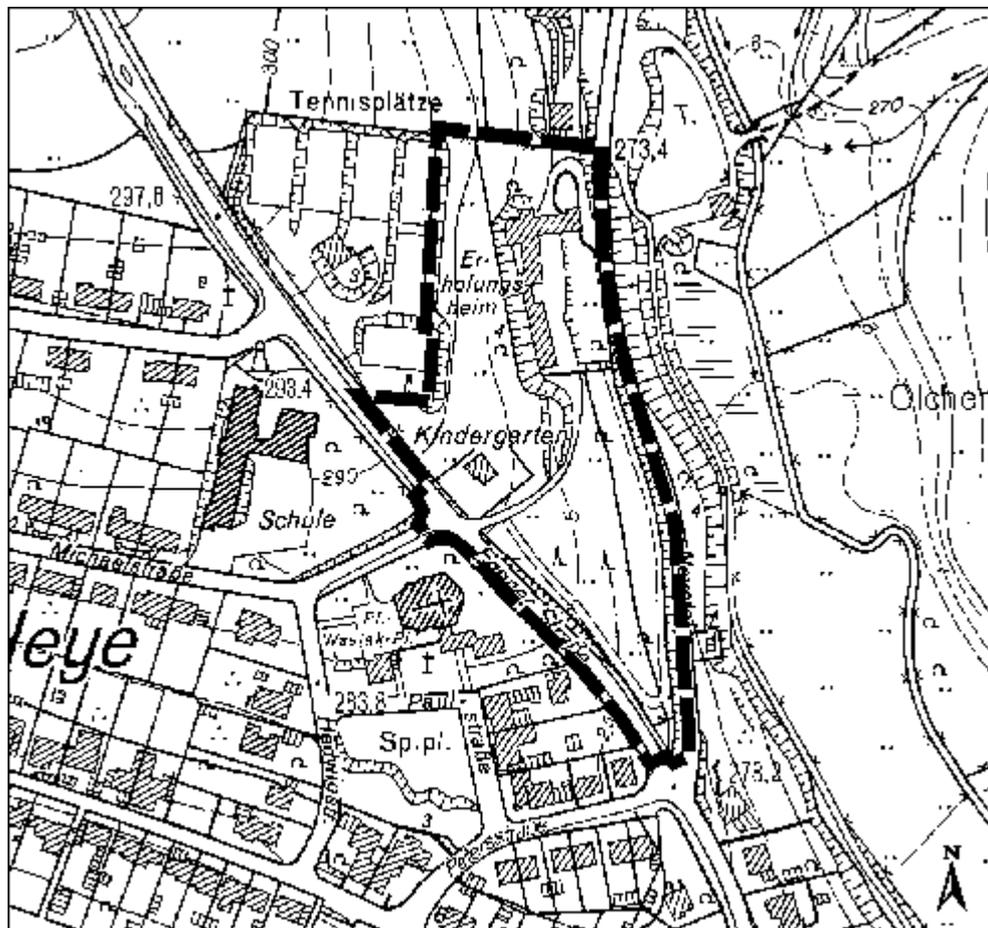
Nordwestlich grenzt die Tennisanlage des Wipperfürther Tennis-Club Rot-Weiß mit 6 Freiluftplätzen an.

Im Norden setzt sich Wohnbebauung entlang der Westseite der Straße Neyetal bis

nach Klitzhaufe fort. Im Hinterland dieser Wohnbebauung erstrecken sich Grünlandflächen bis zur Bevertalsperre

Jenseits der Neye liegen ebenfalls ausgedehnte Grünlandbereiche, die in westlicher Richtung bis zum Felderhofer Kamp reichen und nach Norden in die Waldbereiche rund um die Neyetalsperre übergehen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,9 ha.



Übersichtskarte Lage des Plangebietes (Auszug aus der DGK 5, Maßstab ca. 1:2.000)

4. Vornutzung

Im nördlichen Planbereich standen die Gebäude des ehemaligen Müttergenesungsheimes, die über eine asphaltierte Zufahrt von der Straße Neyetal aus erschlossen wurden.

Südwestlich davon und von der Egener Straße über eine ebenfalls asphaltierte Zufahrt gegenüber der Einmündung der Michaelstraße in die Egener Straße erreichbar, befand sich ein Wohnhaus, das ursprünglich als Hausmeisterwohnung und später als Kindergarten genutzt wurde.

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden von parkähnlich gestalteten Grünanlagen eingenommen. Es dominieren rasenbestandene Freiflächen mit einigem Gehölzbestand insbesondere auf den steiler angelegten Böschungen z.B. entlang der Grund-

stücksgrenzen, aber es wurden auch Gehölzinseln und freistehende Einzelbäume auf den Rasenflächen im südlichen Plangebietsteil angepflanzt.

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 Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den Planbereich vollständig als zusammenhängende Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Im Regionalplan Köln (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) ist der Bereich Neyesiedlung Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) der Stadt Wipperfürth.

6. Inhalte der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, der Erschließungsstraßen und –anlagen sowie von Grünflächen, die eine Eingrünung der Bauflächen zum Ziele haben.

6.1 Erschließung

Die Anbindung der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen der Egener Straße und der Straße Neyetal soll über drei Anliegerstichwege erfolgen, so dass einzelne Grundstückszufahrten nur im südlichsten Planbereich oberhalb der Einmündung Neyetal in die Egener Straße erforderlich werden (eine gemeinsame Grundstückszufahrt für zwei Bauplätze).

Die Wohnstraßen sollen als Mischverkehrsflächen ohne eine Trennung der Verkehrsarten ausgestaltet werden. Durch das Verkehrskonzept mit Stichwegen ist Durchgangsverkehr ausgeschlossen, so dass zusammen mit der für diese Erschließungsart eher geringen Anzahl von angeschlossenen Bauplätzen keine Verkehrsmengen auftreten können, die gegen ein Mischsystem sprächen.

Auch der Ausbaugrad der Straßen, insbesondere die Straßenbreiten können daher so gewählt werden, dass der Flächenverbrauch und die Kosten minimiert werden.

Die Einmündungsbereiche in die stark befahrene Egener Straße erfolgen aus Gründen der Verkehrssicherheit rechtwinklig. Die nördliche Einmündung wird in Höhe der Einmündung der Michaelstraße erfolgen (anders als die bisherige Grundstückszufahrt), um einen übersichtlichen Kreuzungsbereich zu schaffen. Die südliche Einmündung ist weit genug vom Einmündungsbereich Egener Straße / Neyetal entfernt, um eine gefahrlose Nutzung zu gewährleisten. Dies gilt auch für die zwischen der Einmündung der Planstraße und der Einmündung Neyetal vorgesehene Grundstückszufahrt.

Für die an die Straße Neyetal angebundene Stichstraße kann wegen der beengten räumlichen Verhältnisse und der hier unmittelbar an der Straße beginnenden Hangflanke eine rechtwinklige Einmündung nicht geschaffen werden. Die Straße Neyetal ist keine Durchgangsstraße, sondern erschließt nur die Außenbereichssiedlung Klitz-

haufe; eine kritische Verkehrssituation kann mangels eines nennenswerten Verkehrsaufkommens deshalb ausgeschlossen werden, zumal die geplante Einmündung so dimensioniert ist, dass ein aus dem Plangebiet ausfahrendes Fahrzeug vor der Straße Neyetal anhalten kann und dann freie Sichtbeziehungen in beide Fahrtrichtungen von mehr als 25 bzw. 75 m Länge bestehen.

Zwei der Stichstraßen weisen Wende- bzw. Rückstoßanlagen auf, die für zweiachsige Lastkraftwagen (Lieferfahrzeuge, Müllwagen, Rettungsdienste) ausgelegt sind. Der mit rund 35 m kürzeste Stich, an den fünf Bauplätze angeschlossen sind, erhält keine Wendeanlage – er ist nicht wesentlich länger als eine Grundstückseinfahrt z.B. bei einer weit vom Straßenrand abrückenden Bebauung. Rückstoß- bzw. Wendemöglichkeiten für PKW und Lieferfahrzeuge bestehen auf den Baugrundstücken (Einfahrten und Aufstellbereiche vor Garagen und Stellflächen). Im Bereich der Einmündung in die Egener Straße und von dieser aus zugänglich ist ein Abstellplatz für Mülltonnen vorgesehen. Dieser wird erforderlich, da Müllfahrzeuge wegen der eingeschränkten Wendemöglichkeiten nicht in den Wohnweg einfahren sollen müssen.

Um für den Fußgängerverkehr trotz des Stichwege-Konzeptes die Durchlässigkeit durch das Plangebiet zu gewährleisten, verbindet ein Fußweg - unter Einbeziehung der geplanten Stichstraßen – die Egener Straße ab Höhe Michaelstraße mit der Straße Neyetal und nimmt damit eine gewachsene Wegeverbindung auf, die zu Zeiten des Betriebes des Müttergenesungsheimes genutzt wurde.

Alle Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind teilweise bereits im Plangebiet vorhanden oder können mit geringem, d.h. für eine Neuerschließung üblichen Aufwand hergestellt werden.

6.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr bestehen grundsätzlich Unterbringungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken, teilweise auch innerhalb der Baufenster: wo ein erheblicher Höhenunterschied auf den Baugrundstücken die Errichtung eines zur Straßenseite ebenerdigen Untergeschosses ermöglicht, bietet es sich in besonderem Maße an, die Garagen in den Hauptbaukörper zu integrieren. Für (mindestens) eine Garage je Wohnhaus ist aber für alle Bauplätze auch im seitlichen Grenzabstand zwischen den Baufenstern oder zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen ausreichend Platz.

Auch außerhalb der Baufenster und der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) sollen Stellplätze für Pkw zulässig sein, und zwar zwischen Straßenfläche und vorderer Baugrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze seitlich neben den Baufenstern.

Inklusive der Garagen und der ihnen vorgelagerten Aufstellflächen/Zufahrten sind je Wohnhaus mindestens 3 Aufstellmöglichkeiten für Pkw auf den Baugrundstücken, aber außerhalb der Baufenster möglich, bei den meisten Bauplätzen auch 4 und mehr Stellplätze.

Weitere Stellplätze müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens innerhalb der Baufenster nachgewiesen werden.

Somit kann gewährleistet werden, dass auch bei Ausnutzung der Baumöglichkeiten für maximal 2 Wohneinheiten je Bauplatz der ruhende Verkehr im Plangebiet selbst

untergebracht werden kann.

Im Straßenraum vor den Baugrundstücken sind zusätzliche 12 Stellplätze z.B. für Besucher vorgesehen (öffentliche Stellplätze). Insgesamt soll für jeden zweiten Bauplatz auch ein Stellplatz im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes entstehen. Zusätzliche öffentlich zugängliche Stellplätze stehen auf dem Parkplatz nordöstlich des Plangebietes auf der Ostseite der Straße Neyetal in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Dieser Parkplatz diene u.a. als Besucher- bzw. Gästeparkplatz des ehemaligen Müttergenesungsheimes.

Insgesamt kann so das Planziel, für jeden Bauplatz auch einen öffentlich zugänglichen Stellplatz anzubieten, trotz der aus Gründen des Flächenverbrauchs und der Erschließungskosten bewusst gering veranlagten Ausbaugrade der Wohnstichstraßen erreicht werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Festschreibungen ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO. In den Festsetzungen werden Nutzungsarten ausgeschlossen, die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem kleinteiligen Bereich ungeeignet sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht dem Gebietscharakter entsprechen oder für die vorgesehene Erschließung und die geplante Nutzung ungeeignet sind (Vergnügungsstätten, Anlagen für Verwaltungen). Für diese Nutzungsarten bestehen ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten anderswo im Stadtgebiet von Wipperfürth.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Durch die eng vorgebenden Baufenster soll die Entstehung eines kleinen, in sich abgeschlossenen Wohnquartiers aus freistehenden Einzelhäusern vorgegeben werden.

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

Die Festschreibungen von Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse gibt eine Höhenentwicklung vor, die in den Rahmen des (in der Neyesiedlung relativ vielfältigen) baulichen Umfeldes passt und sich in die Hangsituation einfügt, aber nicht zu Konflikten mit der Nutzung des angrenzenden Tennisplatzes führt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 soll durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen gleichzeitig mit der Angabe der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK EG) eine Bauweise ermöglicht werden, die eine Ausnutzung der Hanglage erlaubt: Planungsziel ist eine an der Bergseite als 1 ½ geschossig wirkende Bebauung (1 Vollgeschoss und ein Dachgeschoss). An der Talseite der Gebäude sind teilweise zwei Vollgeschosse realisierbar, die den Höhenunterschied auf den Baugrundstücken ausgleichen. So kann eine gute bauliche Ausnutzbarkeit einhergehen mit einer der bewegten Topografie angepassten landschaftsbildgerechten Bauweise.

Für die Höhenfestsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6 sind andere Kriterien ausschlaggebend: Die Festsetzungen von maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen und von einem Vollgeschoss soll sicherstellen, dass die Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm, der von der angrenzenden Tennisanlage ausgeht, auch ihre beabsichtigte Wirkung entfalten können. Da die Tennisanlage höher als die Bauflächen gelegen ist, entsteht eine durch die Topografie verursachte Abschirmwirkung, die abnimmt, wenn zusätzliche Geschosse in die Höhe ragen würden.

Die festgeschriebene Grundflächenzahl von GRZ 0,3 entspricht nicht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete, um eine bauliche Dichte zu erreichen, die dem beabsichtigten lockeren Gebietscharakter am äußersten Rand des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Neyesiedlung im Übergang zur freien Landschaft gerecht wird.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Baufenster wird auf zwei WE festgeschrieben, um damit das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und den Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr zu begrenzen.

Die Gestaltungsfestsetzungen entsprechen den Anforderungen, die allgemein an die Bauausführung für Wohnhäuser in Wipperfürth gestellt werden. Um ein einheitlicheres Siedlungsbild in diesem kleinteiligen Bereich zu schaffen, wird als Dachform nur das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° festgeschrieben.

Die Firstrichtung wird innerhalb der einzelnen Allgemeinen Wohngebiete gleich festgesetzt, um ein geordnetes Erscheinungsbild zu fördern. Die Festschreibung von traufenständigen Firstrichtungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 bis WA5 erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt eines besseren Immissionsschutzes gegenüber dem Verkehrslärm (von der Egener Straße) und dem Sport- und Freizeitlärm (von der Tennisanlage). Außerdem wirkt eine vom Straßenraum zurückgesetzte Firstlinie weniger massiv.

Für das WA1 besteht keine Notwendigkeit, die Firstrichtung auch unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes zu betrachten; eine gegenüber liegende Bebauung fehlt und die Gebäude treten in ihrer äußeren Wirkung vor dem hier steilen Hangrücken zurück. Damit sich die geplanten Häuser sowohl zu den Gartenbereichen als auch zum Neyetal besser öffnen können, wird in diesem Bereich eine giebelständige Bauweise festgeschrieben.

6.4 Natur und Landschaft, Grünflächen

Durch die neuen Bauflächen und die Erschließungsflächen entsteht ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG, dem durch den Abbruch des Müttergenesungsheimes und des angeschlossenen Wohnhauses auch Rückbaumaßnahmen und Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber stehen.

Die Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes vor und nach dem Eingriff gemäß des Bewertungsverfahrens Froelich + Sporbeck/Methode Ludwig ergibt ein Defizit von rund 89.000 Wertpunkten, das innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll ausgeglichen werden kann, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen herangezogen werden müssen. Dazu ist die Umwandlung von rund 1,7 ha Fichtenforst zwischen den Ortslagen Egen und Gardeweg in einen

standortgerechten Laubwald mit Waldmantel vorgesehen.

Unabhängig von der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des Bundes-Naturschutzgesetzes sollen Teile der Grünanlagen im Plangebiet erhalten und weiterentwickelt werden, um den Gebietscharakter zu wahren und eine Ein- und Durchgrünung der Baugebiete zu erreichen.

Südlich des Fußweges zwischen dem von der Egener Straße abzweigenden Stichweges und der Wendeanlage wird eine private Grünfläche ausgewiesen; sie kann als Spielplatz für Kleinkinder genutzt und entsprechend möbliert werden.

Laut Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW ist das Plangebiet gekennzeichnet von flachgründigen Felsböden. Über devonischem Festgestein (Sandstein, Tonstein und Schluffstein) lagert eine bis zu 30 cm dünne Schicht aus schluffigem Lehm, steinig-grusig aus Solifluktionsbildung und Hochflächenlehm des Jungpleistozäns bis Holozäns unter einer im Mittel 30 cm starken Abdeckung aus humosem Oberboden. Dieser Bodentyp ist als Extremstandort der mittleren Schutzwertstufe 2 zugeordnet.

6.5 Lärmvorbelastungen

Die Wohngebiete des Bebauungsplanes sind gemäß der Erkenntnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Stöcker (Bericht Nr. 61 08 14) teilweise erheblichen Lärmvorbelastungen ausgesetzt. Dabei ist der Verkehrslärm von der Egener Straße bestimmend, aber auch Sport- und Freizeitlärm vom nordwestlich des ehemaligen Müttergenesungsheimes gelegenen Tennisplatz wirkt auf Teile der geplanten Wohnbauflächen ein.

Verkehrslärm

Die am Plangebiet unmittelbar vorbeiführende Egener Straße ist stark befahren. Es entsteht ein nicht unerheblicher Anteil an Verkehrslärmvorbelastung. Eine exakte Bestimmung der Verkehrslärmbelastung wird durch die schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Gemäß der einschlägigen Regelwerke wird festgestellt, dass die Orientierungswerte für WA-Gebiete in Teilbereichen an den straßenseitigen Fassaden der geplanten Wohnhäuser überschritten werden. Dies trifft auf Bereiche zu, wo mangels Raumangebot der Abstand zwischen geplanter Bebauung und Egener Straße gering ist.

Vorkehrungen zur Minderung des Verkehrslärms können in diesem Bebauungsplan ebenso wenig getroffen werden wie aktive Lärminderungsmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg, also z.B. Lärmschutzwände oder -wälle möglich bzw. wegen der beengten räumlichen Verhältnisse städtebaulich vertretbar sind.

Deshalb werden für die lärmvorbelasteten Bereiche Vorkehrungen des passiven Immissionsschutzes festgesetzt, die das erforderliche Bauschalldämmmaß und Hinweise zu Lüftungsanlagen für Schlafräume betreffen. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung sind die Allgemeinen Wohngebiete WA2 bis WA5 jeweils an der zur Egener Straße gewandten Seite bezüglich der Immissionsart Verkehrslärm anteilig den Lärmschutzklassen II und III der DIN 4109 zuzuordnen; das erforderliche Bauschalldämmmaß beträgt maximal bis zu 35 dB(A). Dieser Wert ist in der Regel bei standardmäßiger Bauausführung u.a. durch den Einbau von Wärmedämmfenstern und -verkleidungen erreicht.

Sport- und Freizeitlärm

Die Tennisanlage des Wipperfürther Tennisclub Rot-Weiß e.V. grenzt im Nordwesten des Planbereiches unmittelbar an diesen an. Als Lärmquellen müssen der Parkplatz mit 20 Stellplätzen, die sechs offenen Tennisplätze und die Freisitzfläche auf der Terrasse des Vereinsheimes berücksichtigt werden. Die von der Freisitzfläche ausgehenden Geräuschimmissionen werden analog zu jenen einer Außengastronomie betrachtet.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche berücksichtigen auch den Sportlärm: die dadurch festgesetzten Vorkehrungen gegen Lärm wirken auch gegenüber der Tennisanlage. In der sonntäglichen Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr werden jedoch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Außenwohnbereich (Gärten, Terrassen) und an den drei nördlich des von der Egener Straße abzweigenden Wohnweges geplanten Wohnhäusern prognostiziert.

Zum Schutz vor diesen Lärmimmissionen ist eine Lärmschutzanlage geplant, die entweder als Wall, als Lärmschutzwand oder als Kombination aus beidem errichtet werden kann. In der Planzeichnung sind dazu eine Fläche für Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz vor Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG ausgewiesen und Festsetzungen zur erforderlichen Höhenlage gemäß der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung getroffen worden.

6.6 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser, Leitungen und Leitungsrechte

Die vorhandene städtische Kanalinfrastruktur ist ausreichend bemessen, um das häusliche Abwasser aus den Wohngebieten des Planbereiches aufzunehmen. Der nächstgelegene Anschlusspunkt befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen Neyetal, Egener Straße und Peterstraße unmittelbar südlich des Geltungsbereiches.

Auf Grund der topografischen Verhältnisse wird für die meisten Bauplätze die Schmutzwasserableitung mittels Druckentwässerung erfolgen.

Zusammen mit der exponierten Hangsituation macht der felsige Untergrund eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort per se unmöglich. Das Niederschlagswasser von den zukünftigen Bauflächen an der Egener Straße (WA3) wird zusammen mit dem häuslichen Abwasser im Mischsystem abgeleitet (zwei Baufenster). Das Niederschlagswasser von den übrigen Bauflächen wird zusammen mit dem Gossenwasser von den Verkehrsflächen separat gesammelt und in einen neu zu errichtenden Staukanal unterhalb der Straße Neyetal eingeleitet, von wo es gedrosselt in den alten Mühlengraben parallel zum Neyebach abgeschlagen wird. Für die vorgenannten beiden Baufenster an der Egener Straße entstände hierfür ein unverhältnismäßiger Aufwand.

Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; das entsprechende Verfahren wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes betrieben. Der Bebauungsplan kann erst rechtswirksam werden, wenn die Erlaubnis formell erteilt ist.

Im Verkehrsraum der Fußwege bzw. parallel dazu sind Leitungen vorgesehen; da die Breite des Verkehrsraums nicht ausreichend dimensioniert ist, um die Leitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen aufzunehmen, wird jeweils zu einer Seite der Fußwege ein Leitungsrecht ausgewiesen.

Auch entlang der Straße Neyetal verlaufen Leitungen, die teilweise innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, teilweise dicht an dessen Begrenzung verlaufen. Auch hier wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger ausgewiesen.

7. Planauswirkung

Flächenbilanz

Insgesamt werden ca. 1,9 ha Brutto-Baufläche ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete WA:	ca. 10.940 m ²
davon Nettobauland:	ca. 3.280 m ²
öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 3.710 m ²
davon	
vorhanden (Egener Str./Neyetal):	ca. 2.030 m ²
innere Erschließung (Planstr.):	ca. 1.610 m ²
Fußweg:	ca. 70 m ²
Grünflächen:	ca. 4.170 m ²

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Demographische Auswirkungen

Die Abrundung der Neye-Siedlung nimmt positiven Einfluss auf die demografische Entwicklung, da sich das mit den Vorhaben verknüpfte Angebot sich insbesondere an junge Familien richtet. Für diese Bevölkerungsgruppe besteht für die Bereitstellung zusätzlicher erschwinglicher Wohnbauflächen eine anhaltende Nachfrage im Stadtgebiet Wipperfürths.

Kosten

Die Kosten der Planrealisierung werden vom Planbegünstigten übernommen.

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. 1,9 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Neye-Siedlung zwischen der Egener Straße und dem Neyetal. Es soll die Wohnbereiche der Neye-Siedlung durch das Auffüllen einer städtebaulichen Brachfläche abrunden.

In Zukunft wird das Tal des Neyebachs eine natürliche Zäsur zwischen den Wohnbereichen und der freien Landschaft östlich und nordöstlich des Plangebietes bilden. Vorgesehen ist die Schaffung von Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser.

Flächeninanspruchnahme

Baugebiete:	ca. 10.940 m ²
Straßenverkehrsfläche:	ca. 3.640 m ²
Fußweg:	ca. 70 m ²
Grünflächen:	ca. 4.170 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	ca. 1.970 m ²

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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. 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 ortsnahe 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

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von fünf kleineren Wohngebieten, der Erschließungsstraßen und –anlagen sowie eines Fußweges, von Grünflächen sowie von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die eine Randeingrünung sowie den Erhalt vorhandener Grünstrukturen zum Ziele haben.

Geplant sind Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser, die sich in Größe und baulichem Gewicht am Bestand in der Neyesiedlung orientieren. Zur Erschließung sind zwei neue Stichstraßen und ein Wohnweg vorgesehen, der, als Fußweg verlängert, von der Egener Straße quer durch das Plangebiet zur Straße Neyetal führt.

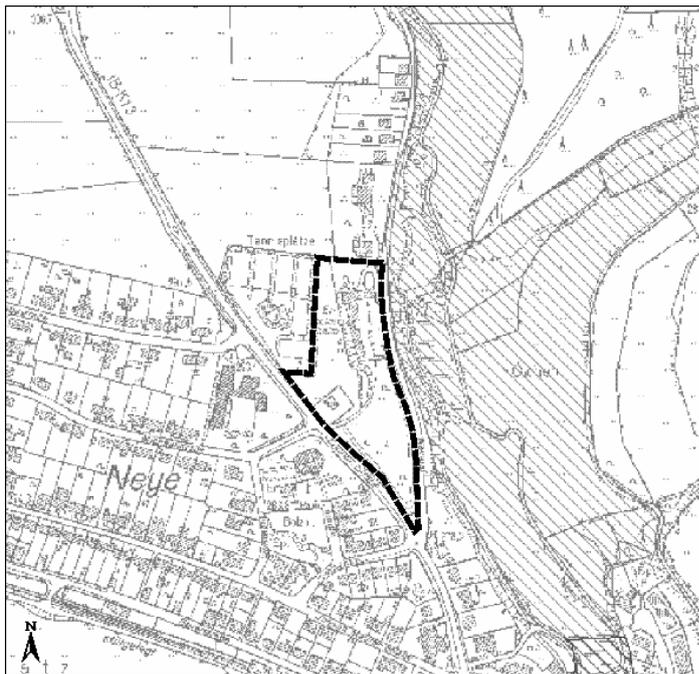
Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Regionalplan

Im Regionalplan Köln (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) ist der Bereich Neyesiedlung Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) der Stadt Wipperfürth.



Natur- und Landschaftsschutz

Die Ausweisung von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten ist der nebenstehenden Karte zu entnehmen:

Das östlich der Straße „Neyetal“ gelegene Landschaftsschutzgebiet hat den Gebietsnamen „Neyetal unterhalb der Talsperre“ und wird unter der Objekt-Nr. BK-4810-057 geführt. Als Schutzziel wird die Erhaltung und Entwicklung eines grünlandgeprägten Bachtals mit Feuchtwidenbereichen und naturnahen Bachabschnitten genannt.

Schutzgebiete

Quelle: LANUV NRW, Download 25.06.2010 (ohne Maßstab)

 Landschaftsschutzgebiet  Naturschutzgebiet

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die am Plangebiet unmittelbar vorbeiführende Egener Straße ist stark befahren: die aktuelle Verkehrsbelastungszahl zum durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) liegt bei 2.800 Kfz/24h. Es besteht eine nicht unerhebliche Verkehrslärmvorbelastung.

Zur Beurteilung der Vorbelastung sind die Richtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau heranzuziehen, die der Ausweisung der Wohngebiete entsprechen, in denen die geplanten Wohnhäuser stehen werden. Als Immissionsorte gelten repräsentative Baufenster des Bebauungsplanes:

Für Allgemeine Wohngebiete WA gelten grundsätzlich gemäß TA Lärm und DIN 18005 als Richtwerte ein Tagwert (6:00 – 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und der Nachtwert (22:00 – 6:00) von 40 dB(A).

Beim Bau oder bei wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen oder Eisenbahnanlagen gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) mit Grenzwerten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohngebiete. Für die Beurteilung von Lärmbelastungen von vorhandenen Straßen wirken die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nur mittelbar als Orientierungswerte, die im Einzelfall auch überschritten werden können. Ebenfalls relevant für die Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005, die i.d.R. für Verkehrsgeräusche einen um 5 dB(A) höheren Nachtwert gegenüber der TA-Lärm ausweisen:

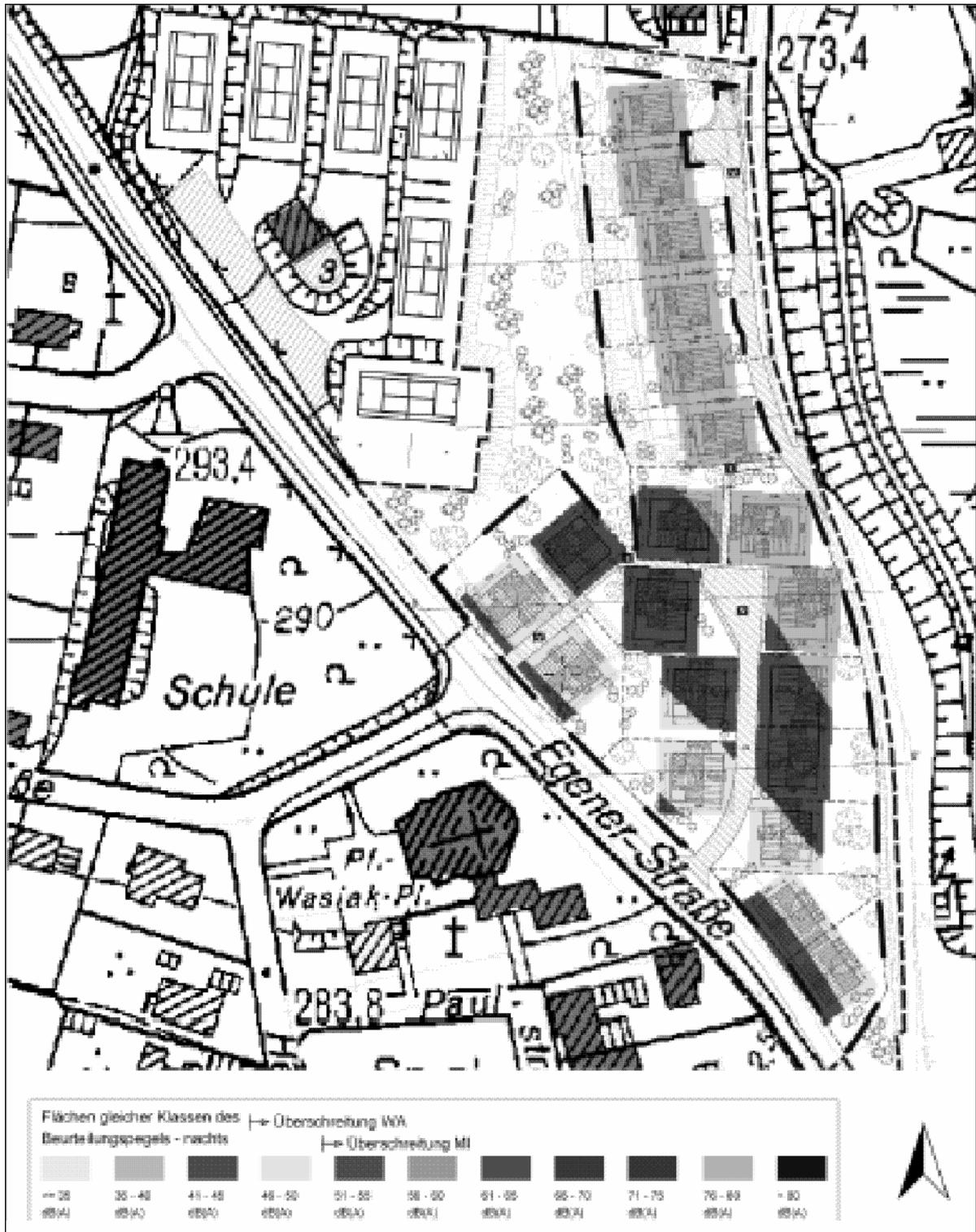
		TA Lärm/DIN 18005	TA Lärm/DIN 18005	DIN 18005 Verkehrslärm
Immissionsort	Baugebietstyp	Immissionswert tagsüber	Immissionswert nachts	Immissionswert nachts
Repräsentative Baufenster	WA	55 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)

Die Lärmvorbelastung, die vom Straßenverkehr auf der Egener Straße verursacht wird, wurde gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bzw. der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) durch ein Schalltechnisches Prognosegutachten des Ingenieurbüro Stöcker (Bericht-Nr. 61 08 14) ermittelt.

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 Anfahrgeräusche an Lichtzeichenanlagen sowie die Dämpfung durch Boden und meteorologische Gegebenheiten berücksichtigt.

Die Berechnung der Immissionswerte im Plangebiet erfolgte rechnergestützt mit Hilfe eines Geländemodells; die Ergebnisse wurden in Karten festgehalten:



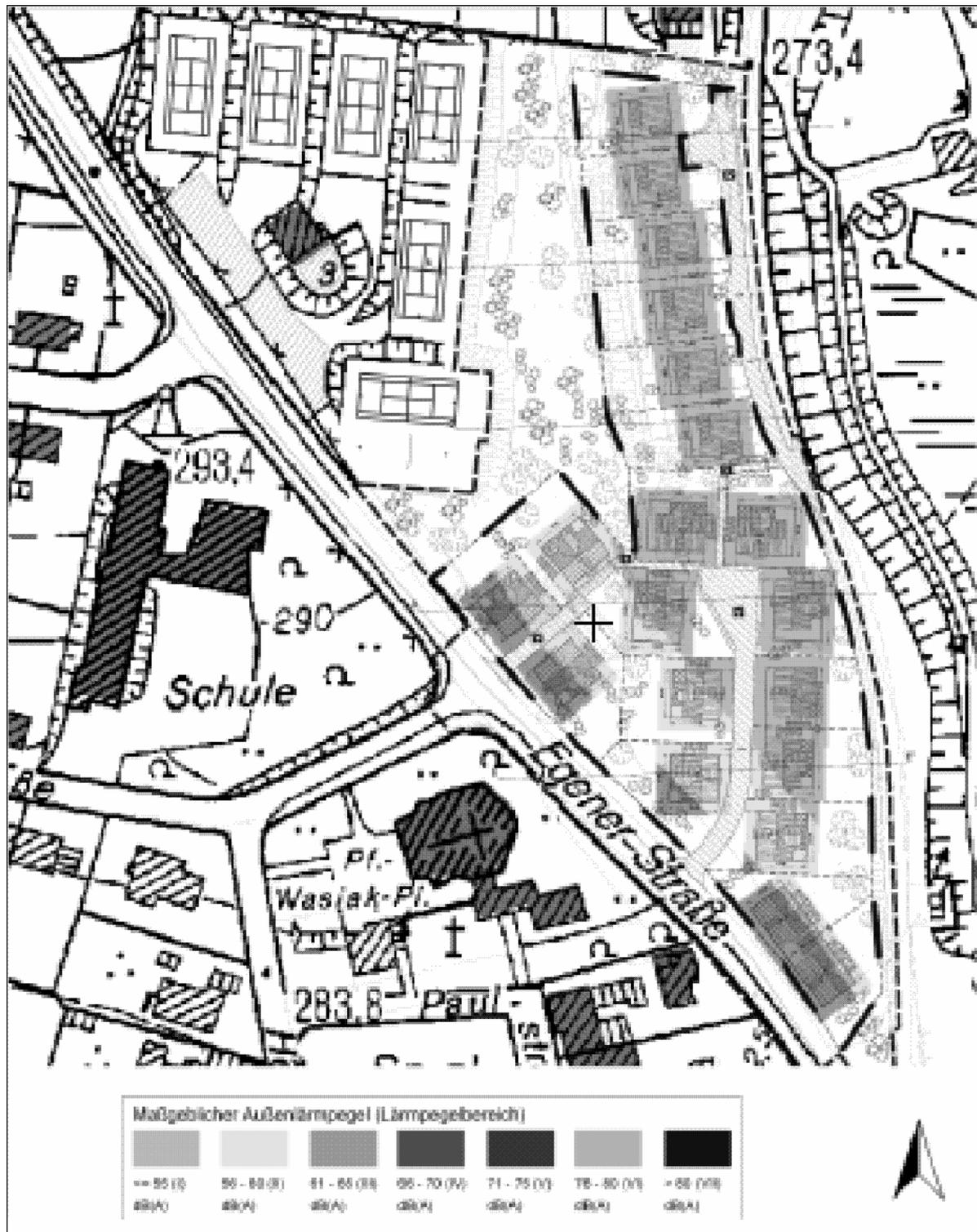
Beurteilungspegel Straßenverkehrsgeräusche zur Nachtzeit an der geplanten Bebauung
Berechnungshöhe 5 m

Quelle: IST, Bericht-Nr. 61 08 14. Maßstab ca. 1:1.500

Für die besonders sensible Nachtzeit werden demnach in den westlichen Bereichen des Plangebietes (gelb und braun hinterlegte Bereiche) Überschreitungen der Orientierungswerte prognostiziert; das gilt auch tagsüber (auf die Abbildung der entsprechenden Karte wird verzichtet).

Zur Einhaltung eines ausreichenden Schallschutzes schlägt der Gutachter passive

Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen wie Wände, Fenster und Dächer vor.
Dazu werden gemäß der DIN 4109 Lärmpegelbereiche berechnet, in denen das erforderliche Schalldämmmaß über Bewertungsklassen festgelegt wird:



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Berechnungshöhe 5 m

Quelle: IST, Bericht-Nr. 61 08 14. Maßstab ca. 1:1.500

Die Allgemeinen Wohngebiete sind demnach bezüglich der Immissionsart Verkehrslärm den Lärmpegelbereichen I bis III der DIN 4109 zuzuordnen; das Schalldämmmaß in den Lärmpegelbereichen I und II beträgt 30 dB(A), im Lärmpegelbereich III 35 dB(A). Die Einhaltung dieser Werte in den Lärmpegelbereichen I und II ist in aller Regel gewährleistet, wenn Neubauten entsprechend dem Stand der Technik errichtet werden und den Vorschriften und Empfehlungen zur Wärmedämmung entsprechen. Für den Lärmpegelbereich III (orangefarbige Kennzeichnung in der Karte der Lärmpegelbereiche) werden vom Gutachter für Dächer ausgebauter Dachgeschosse zusätzlich folgende Anforderungen formuliert: falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämmmaß R'_{w} von (mindestens) 40 dB erforderlich (Ausführungsbeispiel: Dacheindeckung auf Querlattung, Unterspannbahn, mindestens 60 mm Faserdämmstoffe, unterseitige Spanplatten oder Gipskarton mit mindestens 12 mm Stärke und 10 kg/m² auf Zwischenlattung).

Der Lärmschutz zur Nachtzeit lässt sich jedoch bei geöffneten Fenstern nicht gewährleisten. Der Gutachter empfiehlt daher, in den Lärmpegelbereichen II und III Schlafräume an den lärmabgewandten Hausseiten zu planen bzw. deren Lüftungsöffnungen dorthin zu orientieren. Für lärmzugewandte Schlafräum- und Kinderzimmerfenster sind fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen anzuraten, wenn keine andere, lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit besteht. Bei Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der DIN 4109 und der VDI 2719 entnommen werden.

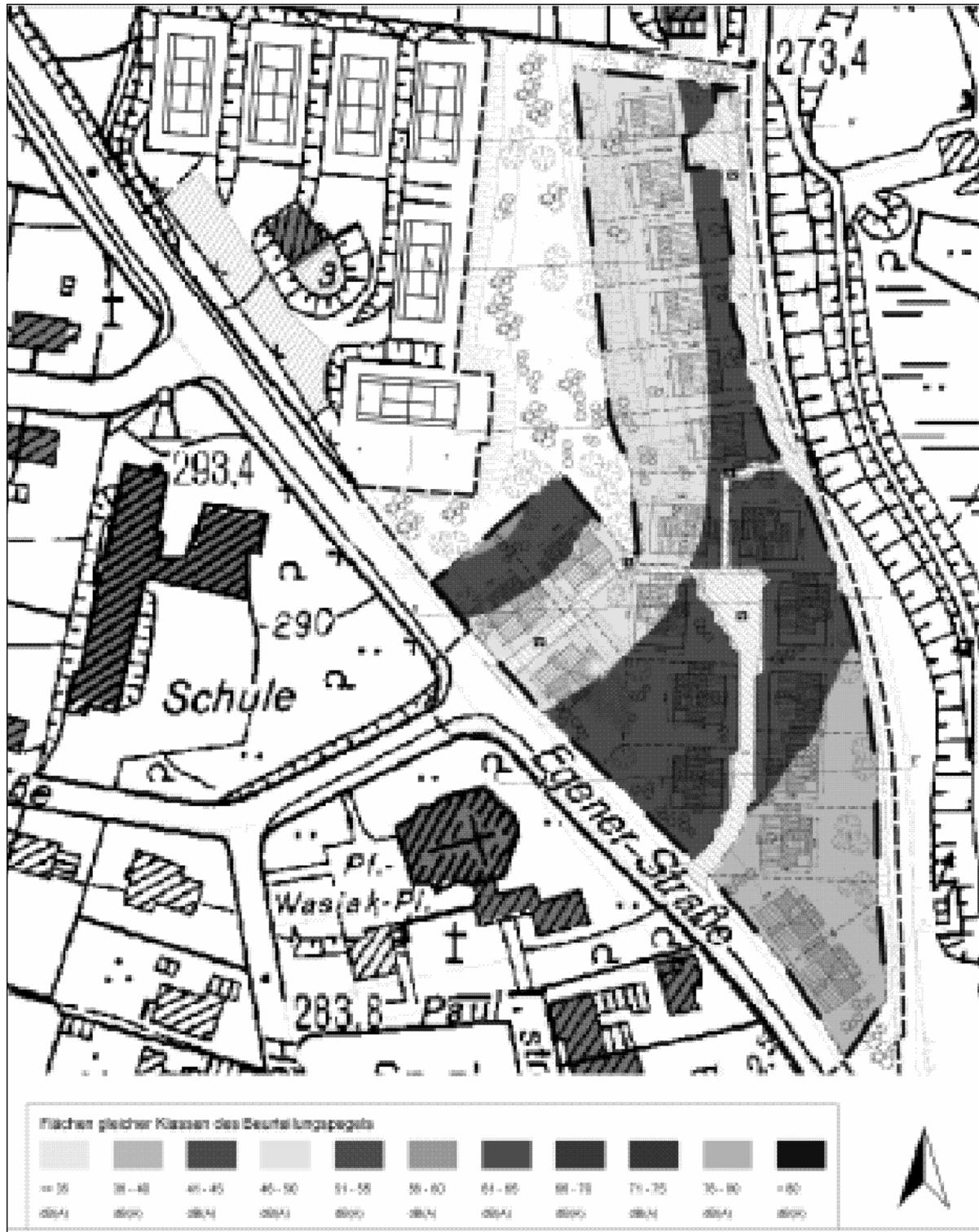
Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Ermittlung des von der Tennisanlage ausgehenden Lärms werden folgende Quellen berücksichtigt:

- die Nutzung der sechs Tennisplätze gemäß der Angaben des Tennisvereins (an Werktagen von 8 bis 21 Uhr und an Sonntagen von 9 bis 21 Uhr),
- die Nutzung des Freisitzbereiches auf der Terrasse des Vereinsheimes (Betrachtung wie für eine Außengastronomie) gemäß der Angaben des Tennisvereins (an Sonntagen von 8 bis 22 Uhr und für 10 Feiern im Jahr für den Zeitraum von 14 bis 24 Uhr) und
- die Nutzung von 20 Stellplätzen während der vorstehend angegebenen Nutzungszeiten (mit 1 Bewegung pro Stellplatz und Stunde).

Für die Prognose werden jeweils die relevanten, je nach Immissionsart unterschiedlichen Regelwerte zur Bestimmung der Richt- und Orientierungswerte und der Berechnungsverfahren herangezogen.

Die Berechnungsergebnisse der flächenhaften Berechnung des Spielbetriebes, der Freisitzfläche und des Parkplatzes werden ebenfalls in Lärmkarten dargestellt. Die für den vorbeugenden Immissionsschutz kritischste Situation (auf die Abbildung weniger kritischer Situation wird an dieser Stelle verzichtet) stellt die sonntägliche Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr in 2 m Berechnungshöhe (Außenwohnbereiche und Erdgeschosebene der Wohnhäuser) dar:



Beurteilungspegel Sport- und Freizeitlärm Sonntags 13 bis 15 Uhr
 Berechnungshöhe 2 m

Quelle: IST, Bericht-Nr. 61 08 14. Maßstab ca. 1:1.500

Es bietet sich an, die bereits vorhandene Böschungskante zwischen Tennisanlage und Plangebiet zu verbreitern und zu erhöhen, wobei Aushubmaterial, das an anderen Stellen im Plangebiet anfällt, Verwendung finden könnte. Diese Wallverbreiterung und -erhöhung könnte nach Bedarf durch eine Schallschutzwand ergänzt werden. Gemäß der entsprechenden Berechnungen des Gutachterbüros ist eine Höhe der

Lärmschutzanlage von 2,50 m über dem Niveau des Tennisplatzes erforderlich. Damit ist der Schutz der Wohnnutzung gegenüber den Sport- und Freizeitlärmimmissionen gewahrt; entsprechende Festsetzungen und Ausweisungen sieht der Bebauungsplan vor.

An vielbefahrenen Straßen ist grundsätzlich mit einer erhöhten Konzentration von inhalierbaren Feinstaubpartikeln bzw. lungengängigem Feinstaub durch Abgase (Ruß) und Materialabrieb (Reifen-/Bremsen-/Straßenbeläge) zu rechnen, die über die allgemeine Hintergrundbelastung hinausgeht. Darüber hinaus werden reaktionsfähige Gase (Stickoxide) emittiert, die zu einer generellen Erhöhung der atmosphärischen Feinstaub- bzw. Schwebstaubbelastung beitragen können.

Für das Plangebiet liegen keine belastbaren Erkenntnisse über die Hintergrundbelastung bezüglich der Schadstoffart Feinstaub vor. Ebenso wenig gibt es Messungen der Feinstaubbelastung, die von der Egener Straße ausgeht. Eine Prognostik, wie sie für die Immissionsart Lärm entwickelt wurde, gibt es derzeit für Feinstaubemissionen nicht. Mögliche Auswirkungen lassen sich nur durch eine Einschätzung der Ausbreitungsbedingungen vor Ort in Abhängigkeit vom Abstand und meteorologischen Gegebenheiten auf die vermuteten Feinstaubemissionen der Egener Straße umreißen:

- die Bebauung ist offen und mit relativ großen Freiflächenanteilen (GRZ 0,3) geplant, so dass die Durchlüftungssituation im Plangebiet und damit auch der Austausch der möglicherweise mit Feinstaub belasteten Luft gut und zügig vonstatten gehen wird;
- der Ausbreitungsweg (von Nord nach Süd) verläuft quer zur Hauptwindrichtung (West).

Weitere erheblich belastende Immissionen im Sinne des BImSchG wie Luftschadstoffe, Erschütterungen, Lichtimmissionen oder elektromagnetische Felder sind angesichts der geplanten Wohnnutzung und des Umfeldes nicht zu erwarten.

Bewertung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Immissionsart Verkehrslärm erheblichen Vorbelastungen ausgesetzt. Eine Minderung der Immissionsbelastung durch Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg z.B. durch Lärmschutzwände oder -wälle ist auf Grund begrenzter räumlicher Verhältnisse nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu vertreten.

Die für alle Bauflächen des Plangebietes ermittelten Außenlärmpegel für alle Immissionsarten sind überwiegend den Lärmpegelbereichen I bis III der DIN 4109 zuzuordnen. Daraus resultieren nur geringe Anforderungen, die über eine standardmäßige Bauausführung von Neubauten hinausgehen (für Dächer ausgebauter Dachgeschosse).

Für die Immissionsart Sport- und Freizeitlärm (ausgehend von der Tennisanlage) werden darüber hinaus mögliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an Sonntagen zwischen 13 und 15 Uhr prognostiziert. Sie betreffen die Außenwohnbereiche und die der Tennisanlage nächstgelegenen drei Wohnhäuser. Deshalb ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus beidem an der Grundstücksgrenze zur Tennisanlage geplant.

Eine unverträgliche Belastung der geplanten Wohnnutzung ist bei Beachtung der entsprechenden Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise nicht gegeben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird geprägt durch die parkähnlichen Grün- und Freiflächen des ehemaligen Müttergenesungsheimes. Sie weisen im südlichen Plangebietsteil einen größtenteils alten Baumbestand auf. Nicht alle Baumarten sind heimischen und standortgerechten Arten zuzuordnen. Entlang der Egener Straße und der Straße Neyetal sowie an der Böschungskante zum Tennisplatz sind schmale, linienförmige Baum- und Strauchhecken gepflanzt.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) wird der Ist-Zustand des Plangebietes gemäß des Bewertungsverfahrens nach Ludwig (1991) erfasst und in einer Ökobilanz quantifiziert. Der Bestandswert aller Biotopflächen einschließlich der bebauten und versiegelten Flächen beträgt rund 173.500 Wertpunkte bei einem Durchschnittswert von 9,2 Wertpunkten je Quadratmeter. Das entspricht nach der Maßgabe des verwendeten Bewertungsmodells einer geringen Bedeutung für die Biotopfunktionen.

Das Plangebiet ist als insgesamt mäßig wertvoll für Natur und Landschaft einzustufen, verfügt allerdings mit dem alten Baumbestand über hochwertige Einzelbiotope. Dieser Gehölzbestand unterstützt die Humusbildung und verhindert Bodenerosion. Er hat damit positive Wirkungen auf den Bodenwasserhaushalt, die Gefügestabilität im Boden und die Biodiversität der Bodenfauna.

Die durch den Bebauungsplan begründeten Bauplätze für Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA1 werden überwiegend im Bereich der bereits vormals versiegelten Flächen des ehemaligen Müttergenesungsheimes geschaffen. Der Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung hat also bereits stattgefunden, ein neuer Eingriff entsteht durch diese Wohnbebauung nicht.

Auch in anderen Bereichen hat bereits ein Rückbau stattgefunden (ehemaliges Wohnhaus mit Zufahrt und Garage sowie Fußwege und Treppen in den Grünanlagen), wodurch der Eingriff durch die neue Bebauung und deren Erschließung ebenfalls gemindert wird.

Der nördliche Teil der Grünanlage in Höhe der Tennisanlage soll ebenso erhalten werden wie Teilabschnitte der die umgebenden Verkehrsflächen abgrenzenden Baum- und Strauchhecken und ein – allerdings flächenmäßig kleiner – Bereich südlich des Fußweges zwischen Egener Straße und Wendeplatz. Allerdings ist der zu erhaltende Bereich der Grünanlage ökologisch weniger wertvoll, da er nur geringen Baumbestand aufweist.

Der Bebauungsplan schafft darüber hinaus Möglichkeiten für einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäss §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG; auch diese werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) bewertet und quantifiziert.

Die im Plan festgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen betreffen die qualitative und flächenhafte Aufwertung der Randeingrünung des Tennisplatzes und die Gestaltung der als Grünflächen festgesetzten Böschungen zwischen neuer Erschließungsstraße im WA1 und der Straße Neyetal.

In Summe aller Eingriffsflächen, Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie dem anrechenbaren Ausgleich innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Biotopwert

von rund 84.000 Wertpunkten für das Plangebiet nach dem Eingriff und der Umsetzung der Planung oder 4,7 Wertpunkten je Quadratmeter.

Die ökologische Bilanzierung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt demnach ein Defizit von rund 89.000 Wertpunkten.

Als Ersatzmaßnahme (externer Ausgleich) ist die Umwandlung von rund 1,7 ha Fichtenforst zwischen den Ortslagen Egen und Gardeweg in einen standortgerechten Laubwald mit Waldmantel vorgesehen. Der ökologische Wertgewinn entspricht der Größenordnung des Ausgleichsdefizites aus dem Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal. Damit ist ein vollständiger Ausgleich gewährleistet.

Bewertung

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

Die geplanten Baumöglichkeiten sollen zum Teil auf Flächen stattfinden, die bereits einem Eingriff durch die Vornutzung unterworfen sind. Minderungsmaßnahmen wie der Erhalt von Grünflächen und straßenbegleitenden Gehölzstreifen sind ebenso vorgesehen wie Ausgleichsmaßnahmen die vorhandenen Strukturen aufgreifen und qualitativ verbessern.

Mit den festgeschriebenen Ersatzmaßnahmen in Egen kann der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal wertmäßig vollständig ausgeglichen werden.

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 feststellbar. Durch den Bewuchs, hier insbesondere durch den Gehölzbestand sowie den im Bereich der Grünanlagen gut entwickelten humosen Oberboden wird jedoch ein gegenüber den angrenzenden Bereichen erhöhter Beitrag zur Speicherung bzw. Bindung des Klimagases Kohlendioxid CO₂ geleistet.

Das Plangebiet ist nicht über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen. Durch die Lage an einer stark befahrenen Straße ist allerdings eine höhere Belastung durch Feinstaub anzunehmen.

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 vergleichsweise geringen Ausdehnung versiegelter Flächen und des verbleibenden Anteils begrünter Bereiche wird die geplante Nachverdichtung 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, das als Paläozoogenese 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.

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.

Landschaft und Landschaftsbild sind bereits durch die Vornutzung überformt. Die Wiedernutzung der Bau- und Nebenflächen des ehemaligen Müttergenesungsheimes hat keinen nachteiligen Einfluss auf Landschaft und Landschaftsbild; vielmehr fügt sich die geplante Bebauung besser in die ebenfalls durch freistehende Wohnhäuser geprägte Randbebauung an der Straße Neyetal ein als es das massive mehrgeschossige Müttergenesungsheim tat.

Durch die Höhenfestsetzungen zur baulichen Entwicklung auch in den übrigen Baugebieten wird eine der topografischen Situation angepasste Bebauung vorgegeben, die eine geringere Fernwirkung entwickelt.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist nur in geringem Umfang betroffen, da eine massive Beeinträchtigung bereits durch die Vornutzung verursacht wurde.

Schutzgüter Boden und Wasser

Laut Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW ist das Plangebiet gekennzeichnet von flachgründigen Felsböden. Über devonischem Festgestein (Sandstein, Tonstein und Schluffstein) lagert eine bis zu 30 cm dünne Schicht aus schluffigem Lehm, steinig-grusig aus Solifluktionsbildung und Hochflächenlehm des Jungpleistozäns bis Holozäns unter einer im Mittel 30 cm starken Abdeckung aus humosem Oberboden. Dieser Bodentyp ist als Extremstandort der mittleren Schutzwertstufe 2 eingeordnet.

In Teilen des Plangebietes werden diese Bodenverhältnisse jedoch nicht mehr angetroffen: für das ehemalige Müttergenesungsheim wurden erhebliche Abtragungen,

teilweise auch Anschüttungen zum Nivellement der Baugrundflächen vorgenommen. Die ursprüngliche Hangflanke ist dadurch stark überformt.

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 jedoch nicht vor.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind zum Teil umfangreiche Bodenbewegungen bzw. Abtragungen z.B. für Kellergeschosse oder sonstige Baureifmachung verbunden. Diese Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur sind irreversibel, da der Boden langfristig dem Naturhaushalt entzogen wird. Weitere Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch das Befahren mit schwerem Gerät gegeben; sie betreffen allerdings weit überwiegend Bereiche, die durch die spätere Nutzung als Bauflächen oder Gartenbereiche in Anspruch genommen werden.

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

Oberflächengewässer stehen im Plangebiet nicht an.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist angesichts der Untergrundbeschaffenheit und der Hangsituation mit vertretbarem technischen Aufwand nicht möglich; eine Direkteinleitung in das in geringer Tiefe anstehende Felsgestein wird wegen der dann fehlenden Filterwirkung der Deckschichten nicht in Betracht gezogen. Damit verliert ein beträchtlicher Teil des Plangebietes seine Funktion für die Grundwasserneubildung und die Puffer- und Filtereigenschaften des Bodens für das Regenwasser bzw. das Grundwasser werden gestört oder nicht mehr genutzt.

Bewertung

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

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu umweltrelevanten Einflüssen auf oder von diesem Schutzgut vor.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die festgestellten Auswirkungen

gen 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 nachstehenden Matrizen bilden in Form von Kurzübersichten die Wechselwirkungen zwischen zwei Schutzgütern oder Umweltaspekten vor und nach Planumsetzung ab. Die Matrizen bewertet nicht die Planungsfolgen für ein einzelnes Schutzgut (dies geschieht in den vorstehenden Kapitel).

Dargestellt werden einstufige Strukturen; weitere Verkettungen werden insoweit nur indirekt berücksichtigt, indem Wirkfaktoren durch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander verstärkt oder vermindert werden können.

Wechselwirkungen vor Planumsetzung

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

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

Mit der nachstehenden Matrix 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.

Ersatzmaßnahmen werden nicht berücksichtigt.

Wechselwirkungen nach Planumsetzung

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

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

Bewertung

Durch die mit der Planumsetzung verbundene Überbauung und Versiegelung werden auch Wirkfaktoren bei den Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern beeinträchtigt. Sie bleiben jedoch grundsätzlich erhalten, da durch den Erhalt von Grünflächen und Grünstrukturen in Teilbereichen des Plangebietes auch das Wechselbeziehungsgeflecht zwischen den Schutzgütern erhalten bleibt und für andere Bereiche wie z.B. für die Gärten ähnliche Wirkbeziehungen entstehen werden wie für den Grünanlagenbestand.

Erhebliche nachteilige 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 Wipperfürth auch durch die kommunale Abfallentsorgung bewirtschaftet; das Abfallaufkommen entspricht üblichem Hausmüll.

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.

Bewertung

Dieser Umweltbelang ist von der Planung nicht betroffen.

Abwasserbewirtschaftung

Alle Bauflächen können an das vorhandene Mischwasserkanalsystem angeschlossen werden, dass das Schmutzwasser aufnehmen wird. Wegen ungünstiger Voraussetzungen durch oberflächennah anstehenden Fels und die Hangsituation ist eine Versickerung des Niederschlagwassers über die Fläche oder Versickerungsanlagen wie Rigolen nicht sinnvoll.

Allerdings ist eine Ableitung des Niederschlagwassers von den meisten Bau- und Straßenflächen in die Neye möglich und ökologisch sinnvoll: es wird separat gesammelt und in einen neu zu errichtenden Staukanal unterhalb der Straße Neyetal eingeleitet, von wo es gedrosselt in den alten Mühlengraben parallel zum Neyebach abgeschlagen wird. Nur für zwei Bauplätze direkt an der Egener Straße (WA3) entstünde ein unverhältnismäßiger Aufwand, so dass – wie von den ehemals baulich genutzten Flächen bisher auch – hier auch das Niederschlagwasser von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen in den Mischwasserkanal abgeleitet wird.

Für die Einleitung in den alten Mühlengraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; das entsprechende Verfahren wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes betrieben. Der Bebauungsplan kann erst rechtswirksam werden, wenn die Erlaubnis formal erteilt ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Baumaßnahmen dieses Bebauungsplanes finden teilweise auf Flächen statt, die durch die Vornutzung bereits massiven Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft ausgesetzt sind. Entsprechend gering sind negative Umweltauswirkungen durch die Planung.

Durch den Erhalt von Teilen der Grünanlagen sowie eines straßenbegleitenden Gehölzstreifens wird der Eingriff insgesamt gemindert.

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

Die Oberflächen von Nebenanlagen wie (oberirdischen und nicht überdachten) Stellflächen und deren Zufahrten sind im versickerungsfähigen Aufbau zu gestalten.

Als Ausgleichsmaßnahmen gelten die Ergänzung bzw. das Neuanlegen von Böschungsbepflanzungen und sonstigen Gehölzstreifen.

Durch eine externe Ersatzmaßnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet kann der Ausgleich orts- sowie zeitnah vollständig geleistet werden.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Von den späteren Nutzungen im Plangebiet werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Sie sind jedoch einer Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgesetzt; sie wird durch die Planung nicht wesentlich verstärkt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden 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 (Abrunden des Siedlungsbereiches Neye-Siedlung und Wiedernutzung des Geländes des ehemaligen Müttergenesungsheimes) erübrigt die Suche nach Standortalternativen, da die vorhandenen städtebaulichen Defizite ortsspezifisch sind.

Planungsalternativen wurden in mehreren Vorentwürfen geprüft; wesentlicher Unterschied bei anderen Bauungen wäre eine deutliche Zunahme des Erschließungsaufwandes oder der baulichen Dichte, so dass die vorgesehene aufgelockerte Einzelhausbebauung unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten die Ziele des Bebauungsplanes am besten umsetzt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte Nullvariante) wäre die städtebaulich gewünschte Abrundung der Ortslage mit Schließen einer Brachfläche im Siedlungskontext nicht umzusetzen. Der Flächennutzungsplan sieht keine alternative Planumsetzung vor. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das ehemalige Baugrundstück weiter brachliegen.

Die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 (1) BauGB würde sich voraussichtlich positiv gestalten. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird diese Entwicklung nachhaltig beeinträchtigt. Dies gilt ebenfalls für die damit einhergehenden Wirkfaktoren wie u.a. die Verminderung der CO₂-Bindung oder der Grundwasserneubildung. Bodenbeeinträchtigungen während der Bauphase würden unterbleiben.

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

Das Schalltechnische Prognosegutachten greift bei den Berechnungen auf die 16.

BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bzw. die RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) sowie die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zurück. Die Ergebnisse wurden rechnergestützt in Lärmkarten visualisiert ermittelt.

Bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages findet das Bewertungsmodell nach LUDWIG¹ Anwendung, da es speziell für den Naturraum Bergisches Land eine Einordnung in landschaftsökologische Bezüge erlaubt. Kennzeichen dieses Bewertungsmodells ist die Einordnung aller Landschaftselemente einschließlich des Siedlungsraumes in Biotoptypen, die der Biotopkartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW entspricht.

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

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. 90 Neyetal verfolgt als Planziel das Abrunden des Siedlungsbereiches der Neye-Siedlung durch Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche im Siedlungszusammenhang.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Baumaßnahmen dieses Bebauungsplanes finden zu einem beträchtlichen Teil auf Flächen statt, die durch die Vornutzung bereits massiven Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft ausgesetzt sind. Entsprechend gering sind negative Umweltauswirkungen durch die Planung.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, und Grundwasser können durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen vollständig im Sinne des BNatSchG ausgeglichen werden.

Von den späteren Nutzungen im Plangebiet werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Sie sind jedoch einer Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgesetzt; sie wird durch die Planung nicht wesentlich verstärkt.

Zum Schutz der Wohnnutzung vor den Auswirkungen des Verkehrslärms sind passive Schallschutzmaßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern an der zur Egener Straße gewandten Gebäudeseiten für einen Teilbereich der neuen Bauflächen erforderlich.

Die Immissionen der angrenzenden Tennisanlage führen nur zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an Sonntagen im Zeitraum zwischen 13 und 15 Uhr. Abwehrende Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles durch Erhöhen der bereits vorhandenen Böschung oder durch Errichten einer Lärmschutzwand bzw. einer Kombination aus beidem sind vorgesehen.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung z.B. auf Sach- und Kulturgüter wie den Denkmalschutz oder auf Schutzgüter wie das Klima oder das Wasser sind nicht zu erwarten.