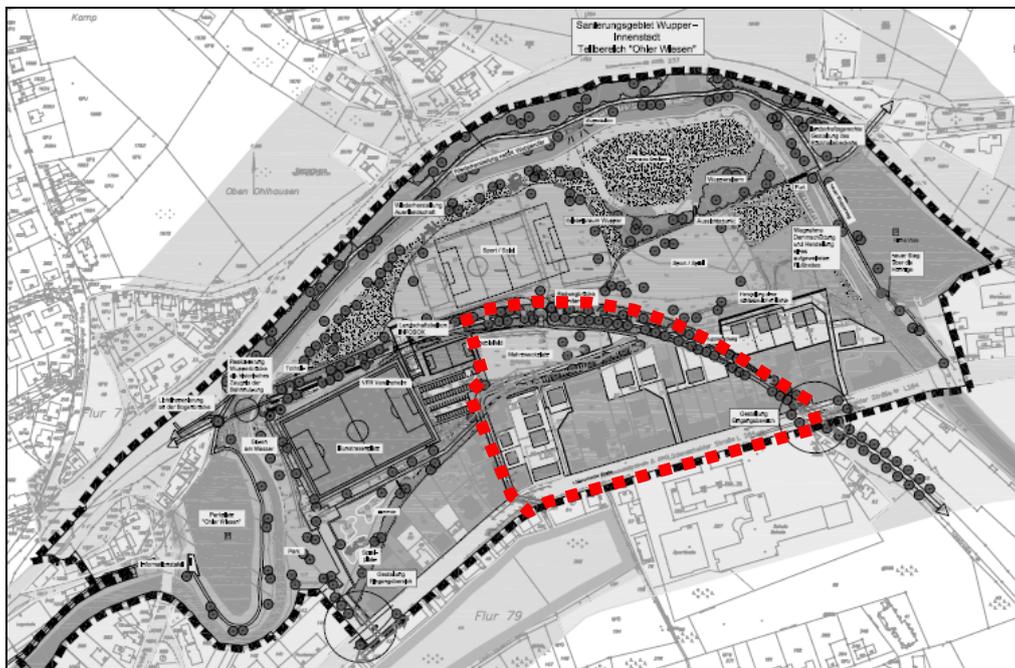

Hansestadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 93.2 „Ohler Wiesen“ Teilbereich II

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: 15. August 2012



PLANUNGSGRUPPE MWM
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Baubeaufseher/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.: 0241/93866-0 - www.planungsgruppe-mwm.de

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 93	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	6
3.3	Sonstige Planwerke	7
4.	FREIRAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT	8
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Stellplätze und Garagen	11
5.5	Gemeinbedarfsflächen	11
5.6	Verkehrsflächen	11
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
5.8	Öffentliche Grünflächen	12
5.9	Immissionsschutz	13
5.10	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW	14
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	14
6.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	14
6.2	Verkehr	15
6.3	Ver- und Entsorgung	16
6.4	Immissionsschutz	16
6.5	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	17
6.6	Natur und Landschaft / wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes	17
6.7	Sachgüter	21
6.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
7.	FLÄCHENBILANZ	22
8.	ANLAGEN	22

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. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes wurde das Gebiet als wesentliches Angebot an Sport- und Erholungsflächen dem Bedarf in der Innenstadt unter Berücksichtigung der kulturellen und sozialen Aufgaben nicht gerecht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93.1, der bereits seit Juli 2009 rechtskräftig ist, sind jedoch bereits erste Baumaßnahmen fertig gestellt, die auch zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität führen.

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 Hansestadt 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 Hansestadt 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
- Fahrverkehrsbindung: Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Gestaltung der Radwegtrasse als wesentliches Verbindungselement und Teil des Rad- und Wanderrouthenkonzeptes 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 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. Die Sport- und umgebenden Parkanlagen sind bereits fertig gestellt. Die Basisstation Wasserquintett wird voraussichtlich im Oktober 2012 fertig gestellt.

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 Regionale 2010.
- Schaffung von stadtverträglichen Entwicklungsperspektiven im Bereich Lüdenscheider Straße durch Neuordnung der vorhandenen Bebauung und behutsame Nachverdichtung.

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, der genommenen Entwicklung sowie durch das unmittelbar angrenzende Gewerbe erheblich ab. Außerdem grenzt der Bahndamm die Teilbereiche voneinander ab.

Das Teilgebiet 4 steht zu großen Teilen im Eigentum der Hansestadt 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 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 19.07.2010 - 18.08.2010, erfolgte die Offenlage des Planentwurfes zwischen dem 18.07.2011 - 19.08.2011. Aufgrund der Anpassung an aktuelle Planungsabsichten durch die geplante Errichtung eines Seniorenheimes wird nun die erneute Offenlage durchgeführt.

1.3 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Untersuchung verschiedener Fachthemen und Planungsbelange im Rahmen der Bauleitplanung folgende Fachgutachten notwendig:

Natur und Landschaft: Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Planungsgruppe Scheller, Juni 2011

Lärm: Ingenieure Graner + Partner, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 93.2, Juli 2011

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Im Nordosten der Hansestadt 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.

Der Geltungsbereich liegt überwiegend in Flur 75 und wird begrenzt:

Im Süden: durch die südlichen Parzellen der Lüdenscheider Straße (Flurstück 72, Flur 79).

Im Westen: 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 Flurstücke 105, 95, 106 und 173.

Im Norden und Osten: Das Plangebiet verläuft hier entlang der südlichen oder südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1159/267 (Flur 55), 138, 139, 140 und 121 (Flur 75).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestandssituation

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet der Bahndamm der ehemaligen Eisenbahntrasse Marienheide - Wipperfürth. Dort wurde ein Radweg hergerichtet, der von Marienheide in die Innenstadt Wipperfürths und von dort über Hückeswagen bis Remscheid führt.

Südlich des Bahndamms grenzt zunächst eine ehemals 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 Tür- 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 befand 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 aber nicht auf die südliche Bahndammseite. Der nördlich angrenzende Sportplatz ist jedoch regelmäßig von Überschwemmungen betroffen.

Westlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93.1 (Teilbereich 1) an. Die Erneuerung der Sport- und Parkanlagen ist bereits fertiggestellt. Die Basisstation Wasserquintett wird voraussichtlich im Oktober 2012 fertig gestellt. Westlich hieran grenzen jenseits der Wupper der Parkplatz Ohler Wiesen, nördlich an diesen einige Wohnhäuser 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, 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 Hansestadt 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

Aufgrund neuer Planungsabsichten, die die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche an der Lüdenscheider Straße erfordern, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.3 Sonstige Planwerke

3.3.1 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 Wupperaue 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.

3.3.2 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.

Der Bebauungsplanes Nr. 93.2 Wupper-Innenstadt „Ohler Wiesen“ Teilbereich 2 überplant diesen Durchführungsplan geringfügig. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 93.2 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 für den Geltungsbereich des Teilbereiches 2:

Vernetzung / Gestaltung Radweg auf Bahndamm mit Wupperbrücke und Eisenbahnbrücke

Die exponierte Lage des Dammes in der Aue stellt für die Verbindung und die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes eine besonders gute Ausgangsbasis dar. Der auf dem ehemaligen Bahndamm verlaufende, jedoch ehemals infolge mangelnder Breite und Ebenheit nur eingeschränkt nutzbare Geh- und Radweg ist bereits ausgebaut. Der neue Radweg zeigt nun eine verbesserte 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 und auf der Westseite in Form 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.

Ehemaliges Vereinsheim

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

In diesem Bereich ist zukünftig die Errichtung eines Seniorenheims geplant. Das Gebäude des Vereinsheims wird daher abgerissen. Dem Fußballverein VfR werden jedoch zukünftig einige Räume innerhalb des Seniorenheims zur Verfügung gestellt.

Erschließungsanlagen und Platzflächen

Der Hansestadt 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 war 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 städteigenen 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 eingetragener Geh- und Fahrrechte soll eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht und damit ein städtebaulicher Abschluss gebildet werden. Denkbar sind hier Wohnnutzungen und kleinere Handwerks- oder Gewerbeeinheiten. 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 Übrigen rückwärtigen Bereich sind im Übergang zum Landschaftsraum dann nur noch II Vollgeschosse zulässig.

Aufgrund aktueller Planungsabsichten, die im Bereich zwischen Lüdenscheider Straße und Lüdenscheider Stich ein Seniorenheim vorsehen, wird entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept die Bebauung über eine Festsetzung der maximalen Firsthöhe geregelt.

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.

Die Lüdenscheider Straße ist eine der Haupteinfallsstraßen in die Stadt. Daher ist 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.

Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist begründet in der Zielsetzung, entlang dieser Hauptverbindung und mit Nähe zur Innenstadt eine attraktive, homogene Gestaltung zu erzielen. Diese zeigen oftmals aufgrund ihrer großvolumigen Ausprägung und auffallenden Gestaltung (insbesondere Tankstellen) ein unattraktives Erscheinungsbild sowie eine hohe Belastung durch Kundenverkehr – auch in den Abend- und Nachtstunden – und sind somit unzulässig. Diese Begründung gilt auch für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Dieser Standort unmittelbar an der Lüdenscheider Straße und an der Nahtstelle zwischen Landschaftsraum und Innenstadt eignet sich außerdem aus städtebaulicher Sicht nicht für die genannten ausgeschlossenen Nutzungen. Für diese Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet genügend Standorte in besserer Zuordnung ausreichend vorhanden.

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

Durch diese Festsetzungen wird eine angemessene Anpassung an die innenstadtnahe Lage und eine harmonische Gestaltung untereinander erreicht. 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 übrigen rückwärtigen Bereich im Übergang zum Naherholungs- und Landschaftsraum wird die Zulässigkeit auf 2 Vollgeschosse beschränkt (MI 2).

In der Gemeinbedarfsfläche werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorgesehenen Nutzung und den umliegenden Gegebenheiten und Bestandsgebäude getroffen.

Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenheim wird zur verträglichen Integration des geplanten Gebäudes in die Umgebung und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an der Lüdenscheider Straße und im Übergang zu den Sport- und Erholungsanlagen sowie zur Wupperaue die Höhenentwicklung begrenzt. Entsprechend der Planungsabsicht wird die max. zulässige

Firsthöhe in Meter über Normalhöhe Null (m ü. NHN) festgesetzt. Für das Hauptgebäude wird die Firsthöhe auf 288,50m ü. NHN und im rückwärtigen Bereich wird eine maximale Firsthöhe von 285,50m ü. NHN festgesetzt. Diese gestufte Höhenentwicklung gewährleistet insbesondere zur Wupperaue sowie zu den nördlich angrenzenden Sport- und Erholungsflächen hin ein vertretbares Erscheinungsbild und Einfügen in Bestand und Landschaftsbild.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb der Mischgebiete MI1 und MI2 sowie der Gemeinbedarfsfläche wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die Baugrenzen werden zur Fassung der Straßenräume und somit zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung festgelegt. Die Anordnung der Baugrenzen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht. Berücksichtigt werden hier auch die bestehenden Gebäude.

5.4 Stellplätze und Garagen

In den Mischgebieten sind Stellplatzanlagen, aufgrund der schon bestehenden Stellplatzsituation, uneingeschränkt zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzflächen zulässig. Eine Neuordnung erscheint in diesen Bereichen nicht erforderlich.

In der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplatzanlagen lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Auf diesen Flächen erscheint eine geordnete Anordnung der Stellplätze sinnvoll.

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

Neu zu errichtende Garagen und überdachte Stellplätze 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 überdachte Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen werden durch entsprechend zeichnerische Festsetzungen zusätzlich gesichert.

5.5 Gemeinbedarfsflächen

An der Lüdenscheider Straße ist die Errichtung eines Seniorenheimes geplant. Der hierzu vorgesehene Bereich wird der künftigen Nutzung entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenheim ausgewiesen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung und den umliegenden Gegebenheiten getroffen.

5.6 Verkehrsflächen

Die bestehende Erschließung Lüdenscheider Straße und der im rückwärtigen Bereich liegende Stich Lüdenscheider Straße, der der besseren Erreichbarkeit und Erschließung des Gesamtareals dient, sowie die entlang des Stiches ergänzenden öffentlichen neu geordneten Parkplätze werden als Verkehrsfläche gesichert. Hieran schließt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der geplante öffentliche Mehrzweckplatz, mit einer Verbindung zu den nördlich gelegenen Sport- und Spielflächen, an.

Der Fuß- und Radweg auf dem Bahndamm wird ebenso als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer überwiegenden Breite von 3,00m festgesetzt.

Der Bedarf eines Mehrzweckplatzes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93.2 ist wie folgt begründet: Der Hansestadt 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. Für den Reitverein ist ein neuer Standort im Stadtgebiet gefunden und der Bau der neuen Reitanlage ist bereits fertig gestellt worden. Der Mehrzweckplatz steht den genannten Nutzungen und Veranstaltungen zur Verfügung, dient aber nicht als Parkplatzfläche. Den Hauptanteil der Besucherverkehre bei Sportveranstaltungen soll der Parkplatz Ohler Wiesen aufnehmen, ein Tor an der nordwestlichen Sportplatzeinzäunung ermöglicht die gute Erreichbarkeit. Durch geeignete Verkehrsmanagementmaßnahmen (z.B. Beschilderung) ist gewährleistet, dass die Besucher den Parkplatz Ohler Wiesen aufsuchen. Ergänzend hierzu ist ein Parkplatz mit ca. 60 Stellplätzen bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 93.1 geschaffen worden. Weitere ergänzende Stellplatzanlagen sind entlang des Stiches Lüdenscheider Straße unmittelbar südlich des Mehrzweckplatzes geplant.

Die zur Erschließung und Andienung des geplanten Seniorenheim dienende Stichstraße wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im vorderen Bereich an der Lüdenscheider Straße ist die Zufahrt mit einer Breite von 5,50m geplant, so dass eine Begegnung von PKW/ PKW oder PKW/ LKW möglich ist. Im weiteren Verlauf wird die Breite der Zufahrt dann bis zum Beginn der Kurve auf die Mindestbreite für Rettungsfahrzeuge von 3,50m verringert.

Bei der geringen Anzahl der genannten Verkehre sind keine Wartezeiten beim Einbiegen in die Zufahrt zu berücksichtigen. Aufgrund der guten Sichtbeziehung im Bereich der Zufahrt und der ausreichenden Breite im Kurvenbereich kann auf weitere Maßnahmen, wie z.B. eine Regelung über eine Ampelanlage verzichtet werden.

Im Einmündungsbereich der Straße Lüdenscheider Stich in die Landesstraße Lüdenscheider Straße ist ein freizuhaltendes Sichtdreieck zu berücksichtigen, um eine ausreichende Übersichtlichkeit beim Einbiegen in die Lüdenscheider Straße zu gewährleisten. Außerdem ist auch das freizuhaltende Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Zufahrt zum geplanten Seniorenheim im Bereich des Flurstücks 26 in die Landesstraße Lüdenscheider Straße dargestellt und zu berücksichtigen, um auch hier eine notwendige Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt:

Zur Sicherung der vorhandenen Erschließung des rückwärtigen Grundstückes 151 (Lüdenscheider Straße) wird auf dem Grundstück 152 ein Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten der Anlieger (Eigentümer, Anwohner und Nutzer) eingetragen.

Das Leitungs- und Fahrrecht (LF1) zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen dient zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Grundstückes 151.

Zudem verläuft innerhalb des Plangebietes eine weitere Kanaltrasse, die entsprechend durch Leitungsrechte gesichert wird. Da eine Befahrung zumindest teilweise gewährleistet werden muss, sind außerdem entsprechende Fahrrechte (LF2) festgesetzt.

5.8 Öffentliche Grünflächen

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

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

5.9 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde in dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 93.2 Wupper-Innenstadt „Ohler Wiesen“, Juli 2011 die Geräuschimmissionen der Lüdenscheider Straße untersucht. Zudem werden die im Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Mehrzweckplatz und den Parkplatz (39 Stellplätze) südlich des Platzes berücksichtigt.

5.9.1 Verkehrslärm Lüdenscheider Straße

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 wurden 820 Kfz / 24 h berücksichtigt.

Der Parkplatz und der Mehrzweckplatz werden als Flächenschallquelle betrachtet und im Rahmen der Schallausbreitung berücksichtigt.

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

In 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).

Die Berechnungsergebnisse zeigen dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Innerhalb des Plangebietes werden Wohnhäuser mit Ausrichtung zur Lüdenscheider Straße mit Schalldruckpegeln von tagsüber 66 dB(A) und nachts 56 dB(A) beaufschlagt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden also zeitweise überschritten. An den von der Straße abgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte jedoch eingehalten.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes bei künftigen Bauvorhaben sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese mittels Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wänden und Dächer) gem. DIN 4109 festgesetzt und hierzu die Lärmpegelbereiche I bis IV nach der Tabelle 8 der DIN 4109 gekennzeichnet. Abschirmungsmaßnahmen für aktiven Schallschutz sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich.

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, zumindest für Schlafräume den Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen vorzusehen.

5.10 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW 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 und der Gemeinbedarfsfläche 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.

Die Planung verfolgt das Ziel, den öffentlichen Bereich um die Ohler Wiesen aufzuwerten und als attraktiven Grün- und Freizeitbereich zu gestalten. Zudem besitzt der Bereich Lüdenscheider Straße eine besondere städtebauliche Bedeutung, da dieser zum einen als Nahtstelle zwischen Parkareal und Innenstadt fungiert, aber auch als eine der wichtigsten Zufahrtsstraßen zur Innenstadt gilt. Der Sicherstellung der straßenbegleitenden Bebauung, teilweise im ortstypischen bergischen Baustil errichtet, einer der wichtigsten Zufahrtsstraßen zur Innenstadt kommt daher aufgrund der Lage dieses Gebietes eine besondere Bedeutung zu.

Weiter sind die gewählten Festsetzungen zum Erscheinungsbild der Bebauung 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.

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

Der Zulässigkeit der Photovoltaikanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird jedoch 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

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.

Durch die Unterstützung des geplanten Vorhabens eines Seniorenheims wird zudem der bereits heute vorhandene Bedarf an Alten- und Pflegeeinrichtungen erkannt. Somit

wird auch der Berücksichtigung der Bedürfnisse von alten und behinderten Menschen im Rahmen der kommunalen Planung Rechnung getragen.

6.2 Verkehr

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

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

6.2.1 Abstimmungstermin mit den Verkehrsbehörden

Aufgrund der Stellungnahme von Strassen NRW im Rahmen der Beteiligungsschritte und der aktuellen Planungsabsichten an der Lüdenscheider Straße fand am 11.07.2012 ein Abstimmungstermin zwischen dem Landesbetrieb Strassen NRW, der Kreispolizeibehörde, dem Ordnungsamt und Stadt-/ Raumplanungsamt, dem Investor des Seniorenheimes sowie den zuständigen Fachplanern statt. Dieser Abstimmungstermin diente dazu, im Vorfeld einer erneuten Offenlage im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 93.2 Ohler Wiesen Teilbereich 2 die verkehrliche Situation und insbesondere die Abbiegesituation zum Lüdenscheider Stich und die Zufahrt eines geplanten Seniorenheimes an der Lüdenscheider Straße abzustimmen. Dabei ist folgendes Ergebnis festzuhalten:

Lüdenscheider Stich

- Die Anzahl der möglichen Sonderveranstaltungen ist auf maximal 10 pro Jahr begrenzt. Im Verfahren zum 1. Teilbereich (Bebauungsplan 93.1) wurde bereits in dem für die hier geplanten Sport- und Freizeitstätten erforderlichen Lärmgutachten eine Begrenzung der Veranstaltungen auf max. 10 Tage oder Nächte eines Kalenderjahres berücksichtigt (s. a. Kap. 6.4). Die Art der Sonderveranstaltungen ist aber noch nicht näher definiert, da sich der Bedarf erst künftig zeigen wird. Angedacht sind z. B. Zirkus oder Sportfeste. Veranstaltungen wie Kirmesbetrieb sind jedoch auszuschließen.
- Unter der Voraussetzung eines Ausbaus des Lüdenscheider Stichts mit einer Einengung wird eine Befahrung mit ca. 100 Fahrzeugen im Schwerlastbereich als unproblematisch betrachtet. Die Nutzung für den täglichen Bedarf, wie Schüler- und Trainingsbetrieb, ist ebenfalls vertretbar. Die Überfahrung des Gehweges und der bevorzugte Radweg sind bei der weiteren Planung zu beachten.
- Eine Spuraufweitung der Lüdenscheider Straße auf 5,50m für Geradeaus und Linksabbieger reicht an dieser Stelle aus, die Verziehung soll jedoch unter Rückbau von Parken und Grün sanfter gestaltet werden. Die bestehende Querungshilfe soll neu angelegt und nach dem Leitfaden von Strassen NRW barrierefrei ausgeführt werden.

Zufahrt Seniorenheim

- Für die beabsichtigte Nutzung Seniorenheim ist mit folgendem Verkehrsaufkommen durch Personal, Besucher und Liefer-/ Servicedienste zu rechnen: in der Spitzenzeit sind maximal 17 Mitarbeiter gleichzeitig auf dem Gelände. Die Zulieferung erfolgt überwiegend über kleinere Transporter, Ausnahme ist die Lebensmittellieferung. Die Müllentsorgung wird von den städtischen Betrieben und einem privaten Entsorgungsdienst durchgeführt (über geplante Deichselanlage). Dienstleister: Friseur und Arzt 1x pro Woche, Bäcker und Post 1x täglich. Das Besucheraufkommen ist nur sehr gering.
- Da das Grundstück sehr knapp ist, wird ggf. unter dem Hauptgebäude eine kleine Tiefgarage geplant, die übrigen Stellplätze befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück. Im Hauptgebäude werden einige Räume dem VfR zur Verfügung gestellt.

- Ausführung der Zufahrt: nach einer ausreichend breiten Aufstellfläche im vorderen Zufahrtbereich an der Lüdenscheider Straße wird die Zufahrt auf die Mindestbreite für Rettungsfahrzeuge verringert und erst nach der Kurve wieder aufgeweitet. Zunächst wird vorgeschlagen, die Zufahrt über eine Ampelanlage zu regeln. Im weiteren Gesprächsverlauf erübrigt sich diese Regelung jedoch.
- Bei der geringen Anzahl der genannten Verkehre sind keine Wartezeiten beim Einbiegen in die Zufahrt zu berücksichtigen. Aufgrund der guten Sichtbeziehung und einer ausreichenden Breite im Kurvenbereich ist auf eine Ampelanlage zu verzichten. Die (skizzierte) Aufstellfläche mit einer Länge von 18,00m ist ausreichend.
- Der zunächst vorgesehene Abtransport der Abfallcontainer über eine Deichselanlage ist problematisch, da hierbei eine Überführung der Lüdenscheider Straße und der Geh- und Radwegflächen erfolgen würde. Die Müllfahrzeuge können jedoch über die Zufahrt wenden, so dass eine Abholung der Abfallcontainer am Parkplatz möglich ist. Dies ist mit den städtischen Betrieben entsprechend abzustimmen.
- Unter der Voraussetzung eines ausreichend breiten Einfahrtbereiches für Begegnungsverkehr, der Abholung der Abfallcontainer am Parkplatz und des durch das Vorhaben entstehenden, aber vernachlässigbaren Verkehrsaufkommens wird eine Zufahrt von der Lüdenscheider Straße zum geplanten Seniorenheim als unproblematisch betrachtet.

Im aktuellen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 93.2 werden die bebauungsplanrelevanten Ergebnisse des Abstimmungstermins in die Begründung eingestellt. Eine zeichnerische Darstellung kann bis auf die Darstellung der jeweiligen Verkehrsflächen in der erforderlichen Dimensionierung nicht erfolgen. Maßnahmen zur Verkehrsführung sind planungsrechtlich nicht festsetzbar, die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche im Einzelnen ist jedoch in den nachfolgenden Verfahren entsprechend zu berücksichtigen.

6.3 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.

Im Plangebiet bestehen mehrere Leitungstrassen der BEW (Bergische Energie- und Wasser- GmbH) und sonstiger Leitungsträger, die bei Grundstücksänderung und Veräußerungsvorhaben entsprechend zu sichern sind.

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

6.4 Immissionsschutz

Eine Untersuchung der lärmschutzrechtlichen Auswirkungen der Verkehrssituation Lüdenscheider Straße durch das Büro Ingenieure Graner + Partner hat stattgefunden. Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens sind ins Verfahren eingestellt (s. a. Kap. 5.9.1).

Unter Berücksichtigung des Freizeitlärmlasses können Nutzungen wie Veranstaltungen, Feste, etc. auf dem Mehrzweckplatz grundsätzlich ermöglicht und durchgeführt werden. Dabei ist eine eingeschränkte Nutzung im Einklang mit den Immissionsvorschriften möglich, wobei die immissionsschutzrechtlichen Grundsätze analog der „Freizeitlärmrichtlinie“ erfolgen. Unter der Prämisse, dass Veranstaltungen nur über eine begrenzte Dauer, aber an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden, können die Immissionsrichtwerte um bis zu 10 dB(A) über den normal

einzuhaltenen Richtwerten liegen. Im konkreten Fall wird jede Veranstaltung einzeln geprüft und genehmigt.

6.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

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

6.6 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. 93.2 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 Hansestadt 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. 93.2 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 Freizeit- und Sportanlagen 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

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. Nach derzeitiger Prognose sind Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten (s. a. Umweltbericht zum B-Plan Nr. 93.2, Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen, Teilbereich II; Planungsgruppe Scheller, 15.08.2012).

Zur Darstellung des Eingriffs wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt, die die Möglichkeiten von Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen aufzeigt.

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.

Gemäß Kartierung des ökologischen Dienstes liegt im Plangebiet in den besiedelten und anthropogenen strukturierten Flächen vorwiegend Braunerde vor.

Im Bereich des nördlichen angrenzenden, in seinem Bestand zu erhaltenden ehemaligen Bahndammes ist laut Bodenkartierung kleinflächig grundwasserbeeinflusst, brauner Auenboden der Schutzkategorie II ausgewiesen. Diese Zone ist jedoch durch die Lage des Dammes der ehem. Bahntrasse historisch anthropogen überformt und nicht regenerierbar.

Diese Flächen bleiben in ihrem derz. Bestand und ihrer Struktur durch die Festsetzungen der Bebauungsplanung unverändert.

Der kleinflächig angetroffene Aueboden ist selten und hinsichtlich seines Lebensraumpotenzials als schutzwürdig einzustufen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises stuft diesen Boden gemäß Sondervereinbarung in die Schutzkategorie II und als nicht ausgleichbar ein, d. h. Eingriffe sollten grundsätzlich vermieden bzw. unvermeidbare Inanspruchnahme entsprechend ausgeglichen werden. Gegenüber der heutigen, historisch bedingten Bestandstruktur treten bezüglich der neuen Bebauungsplanfestsetzungen des Teilbereiches keine Veränderungen auf, so dass ein erneuter erstmaliger Eingriff in den Auenboden im Teilbereich II des Bebauungsplanes nicht erfolgt und die laut UBB des Oberbergischen Kreises vorgeschlagene Einrichtung eines Ökokontos im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorgenommen werden muss. Wie bereits im Bebauungsplan Teilbereich I festgelegt, soll die heutige Situation des nur gering naturnah gestalteten nördlich angrenzenden Auenbereichs; die „Rückgewinnung der Flusslandschaft“; durch bodenbezogene Sicherungen und Maßnahmen zur Regeneration (u. a. Abtrag des Tennenplatzes, naturnaher Ufergestaltung) wieder hergestellt werden. D. h. es wird für die historisch bedingte Inanspruchnahme von Aueböden ein bodenbezogener, großflächiger Ausgleich geschaffen.

Die angetroffene Braunerde ist häufig, aber hinsichtlich ihres Lebensraumpotenzials zur Nähe des Auenbodens und der hohen Fruchtbarkeit als wertvoll einzustufen. 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 (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 Bodenveränderungen entstehen. Zudem wird durch die Rückgewinnung der Uferzonen zur nahen Auelandschaft 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 an die Wupper, die in einem Geländeeinschnitt 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, 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 großräumig 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 naturnahen Zustand zurückgebaut und das Ufer für Besucher erlebbarer gemacht. Die Herstellung der neuen Park-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten haben damit positive Wirkungen für das Stadtbild und das Naturerleben in diesen Stadtraum. Zur Sicherung der ortstypischen Bebauung erhält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter wie denkmalgeschützte Gebäude, Bodendenkmale oder und 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

- Geringfügige Bodenversiegelung => geringere Grundwasserneubildungsrate
- durch veränderte und erweiterte Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind kleinräumige Störungen höherwertiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie des Mikroklimas zu erwarten.

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 und evt. Eingriffe in die Schutzgüter werden kompensiert.

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 großflächigen, 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	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert A	Flächenwert (Sp 3 x Sp 4)
1.1	Versiegelte Fläche, Straße	5.182	0	0
1.1	Versiegelte Fläche, Bebauung	11.089	0	0
1.3	Wassergebundener Weg	928	1	928
1.3	Reitplatz	1.811	1	1.811
4.3	Gartenland	6.669	2	13.338
4.7	Öffentliche Grün	5.992	5	29.960
	Summe	31.671		46.037
B. Planungszustand				
1	2	3	4	5
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert P	Flächenwert (Sp 3 x Sp 4)
1.1	Straßenverkehrsfläche	5.573	0	0
1.1	Verkehrsfläche, Verkehrsberuhigter Bereich	503	0	0
1.1	Mischgebiet (0.6)	7.210	0	0
1.1	Gemeinbedarf (Seniorenwohnheim (0.6))	2.545	0	0
1.2	Weg Bahndamm*	897	0,5	449
1.3	Mehrzweckplatz	3.822	1	3.822
4.3	Gartenland (Mischgebiet, Gemeinbedarf (0.4)	6.504	2	13.008
4.7	Öffentliches Grün	4.617	5	23.085
	Summe	31.671		40.364
C. Differenzwert B - A:				-5.674
	*Entwässerung in Vegetation			

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwerte des Istzustandes mit dem des Planungszustandes ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 5.674 Wertpunkten.

Dieses Biotopwertdefizit wird durch ökologische Anreicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Teilbereich III des B-Plans auf einer Fläche mit dem Biotopgrundwert 2 durch Umwandlung in einer Fläche mit dem Grundwert 5 kompensiert. Der hierfür anzurechnende Flächenanteil muss 1.891 m² betragen.

Dieser Flächenbedarf bzw. das ökologische Biotopwertdefizit von 5.674 Wertpunkten wird durch Renaturierungsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes, jedoch im Sanierungsgebiet Wupper-Innenstadt, Teilbereich Ohler Wiesen auf stadteigenen Grundstücken (Gemarkung Wipperfürth, Flur 55, Flurstück 1159/267) ausgeglichen.

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.

Alternative, konfliktärmere Standorte in einer vergleichbaren Zuordnung auf stadteigenen 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.

Aufgrund der Vornutzung, der desolaten Situation der Freizeitbereiche, der Ziele des Bebauungsplanes und des integrierten Handlungskonzeptes sind daher grundsätzliche Alternativen nicht vorhanden. In der Detailplanung wurden und werden auch weiterhin alternative Umsetzungsarten und Gestaltungen diskutiert und abgewogen, die jedoch keine gravierenden, sich von den oben aufgezeigten Auswirkungen, abweichenden Folgen haben werden.

6.6.1 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

6.7 Sachgüter

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

6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Durch das Gesamtkonzept „Ohler Wiesen“ wird u.a. durch wasserbauliche Maßnahmen die ökologischen und wasserwirtschaftliche Situation verbessert.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 93.2 ist bereits durch die bestehenden Gebäude und die umliegende Bebauung geprägt. Das Gebiet erfährt so eine Nachverdichtung und Entwicklung entlang der Lüdenscheider Straße sowie eine Stärkung und Weiterentwicklung an wohnortnahen Sport- und Erholungsflächen. Zudem führt dies im Weiteren auch zu einer Vermeidung von Verkehr. Außerdem wird der bestehende Bahndamm nun als innerörtliche Grünfläche gesichert. Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung von Flächen dient also einer Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Eine Beanspruchung bisher

unbebauter Flächen im Außenbereich wird vermieden. Schon vorhandene Nutzungen/ Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten und eine künftige verkehrs- aber auch ressourcenschonende Siedlungsstruktur begünstigt.

7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 31.670 m² auf, die sich gliedert in:

Gesamtfläche ca.:	31.670 m²
Mischgebiet ca.:	12.015 m ²
Gemeinbedarfsfläche ca.:	4.240 m ²
Verkehrsfläche ca.:	5.590 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung ca.:	4.745 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung privat ca.:	505 m ²
Grünflächen öffentlich ca.:	4.400 m ²
Grünflächen privat ca.:	175 m ²

Wipperfürth und Aachen, den 15.08.2012

8. ANLAGEN

- Umweltbericht zum B-Plan Nr. 93.2, Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen - Teilbereich II, Planungsbüro Scheller, 15. August 2012
- Schalltechnisches Gutachten, Untersuchung der Geräuschemissionen der Lüdenscheider Straße auf den Geltungsbereich des BPlans 93.2 in Wipperfürth, Büro Ingenieure Graner + Partner, 27.07.2012