

## **Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Wipperfürth „Gaulbach - Ost“**

### **Begründung gemäß § 2a BauGB**

#### **1. Anlass und Grundlagen**

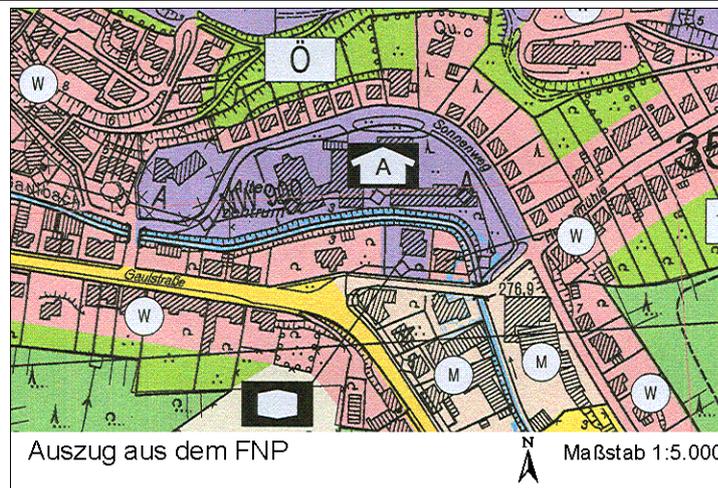
Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat am 26.06.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach-Ost beschlossen, um vorrangig die Erweiterung des Altenheimes am Sonnenweg zu einem Altenzentrum zu ermöglichen. Das Aufstellungsverfahren wurde im Jahr 1988 bis zu dessen Planreife vorangebracht; der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat den Bebauungsplan am 13.12.1988 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht bekannt gemacht und damit auch nicht rechtskräftig, da die Bezirksregierung Köln im Genehmigungsverfahren mit Verfügung vom 23.03.1989 die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat. Der schwerwiegendste Versagungsgrund war der fehlende „Nachweis der schadlosen Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer“ auf der Grundlage einer belastbaren Netzplanung. Die erforderlichen Investitionsmittel für diese geforderte Netzplanung und den daraus abzuleitenden Kanalbau standen damals nicht zur Verfügung. Da der Bebauungsplan die für kleine Bauvorhaben genehmigungsrelevante Planreife hatte, bestand keine Notwendigkeit für einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Zwischenzeitlich ist mit dem Bau des Gaulbachrandsammlers und der erforderlichen Regenüberlaufbecken der wichtigste Versagungsgrund zur Plangenehmigung entfallen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 21.01.2009 die Wiederaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um von der EWK-Stiftung als Träger des inzwischen entstandenen Seniorenzentrums vorgebrachte Umbau- und Erweiterungsabsichten planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost wurde am 03.08.2009 in der heutigen Fassung rechtskräftig.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässige Seniorenzentrum plant vor dem Hintergrund des neuen Heimbelegungsgesetzes einige Veränderungen in der Bausubstanz. Durch eine Bebauungsplan-Änderung sollen die Baugrenzen des Ursprungsplans erweitert werden, damit u. a. die Errichtung einer Tagespflege ermöglicht werden kann. Um das Seniorenzentrum auch unter den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen weiterhin wirtschaftlich führen zu können, sind darüber hinaus neue betreute Wohneinheiten geplant. An anderer Stelle sollen dafür im Ausgleich nicht mehr benötigte Erweiterungspotentiale zurück genommen werden.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 als Wohnbauflächen und als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt (s. Abb.).



## 2. Ziel und Zweck der Planung

Seit Rechtskraft des Ursprungsplans haben sich neue Planungshorizonte beim Seniorenzentrum ergeben, die auf geänderte Anforderungen und Bedarfe für seniorengerechte Angebote reagieren, insbesondere der gesetzlichen Verpflichtung zur Unterbringung ausschließlich in Einzelzimmern und die Einrichtung einer Tagespflege für Senioren, die ansonsten in eigenen Wohnungen leben.

Einige der mit der Weiterführung des Aufstellungsverfahrens in 2009 ermöglichten Entwicklungen waren mittel- bis langfristige Projektionen und sollten den Standort des Seniorenzentrums für einen langen Zeitraum sichern. Sie sind noch nicht alle umgesetzt und müssen nun den neuen Planungshorizonten angepasst werden. Dies betrifft bauliche Veränderungen, Erweiterungen und Rücknahmen nicht länger benötigter Erweiterungspotentiale an der einen zugunsten einer anderen Stelle.

Auch in anderen Bereichen hat sich der Bedarf kleinerer, zum Teil nur „redaktioneller“ Anpassungen an den Bestand gezeigt, die ebenfalls mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach-Ost nachvollzogen werden sollen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht aus den vorgenannten Gründen dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes

## 3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Wipperfürther Innenstadt zwischen der Gaulstraße, der Straße Herbstmühle, dem Sonnenweg und der Brunsbachsmühle.

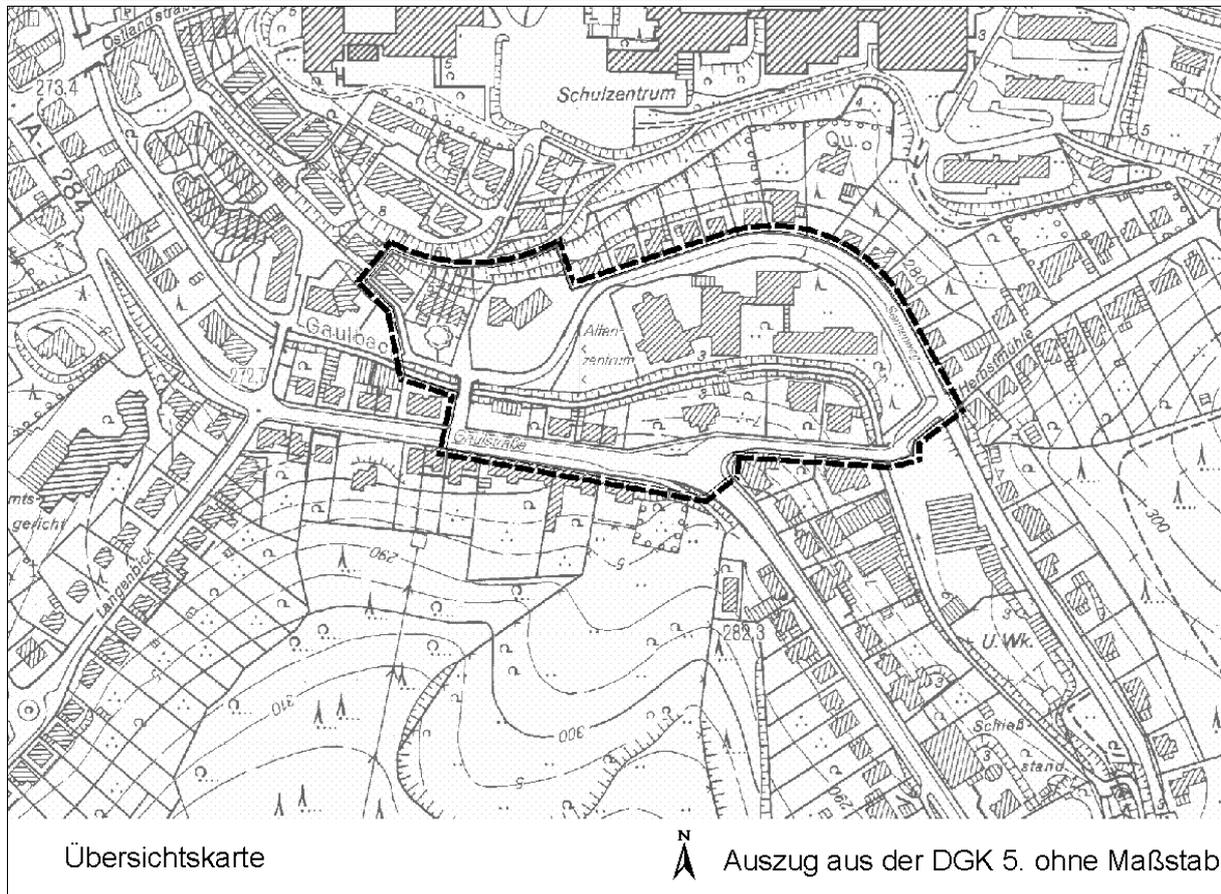
Im Westen des Plangebietes schließen sich Wohnbauflächen zwischen Gaulstraße und dem Schulzentrum an der Ostlandstraße bis zur Innenstadt an.

Nördlich grenzt eine Wohnbauzeile an, die als Straßenrandbebauung dem Sonnenweg folgt. Dahinter beginnt ein Streifen öffentliches Grün, der die Hangböschungen in Richtung Schulzentrum und Wohnbauflächen an der Ostlandstraße einnimmt.

Nach Süden und Südosten setzt sich die Wohn- und Mischbebauung an der Gaulstraße fort.

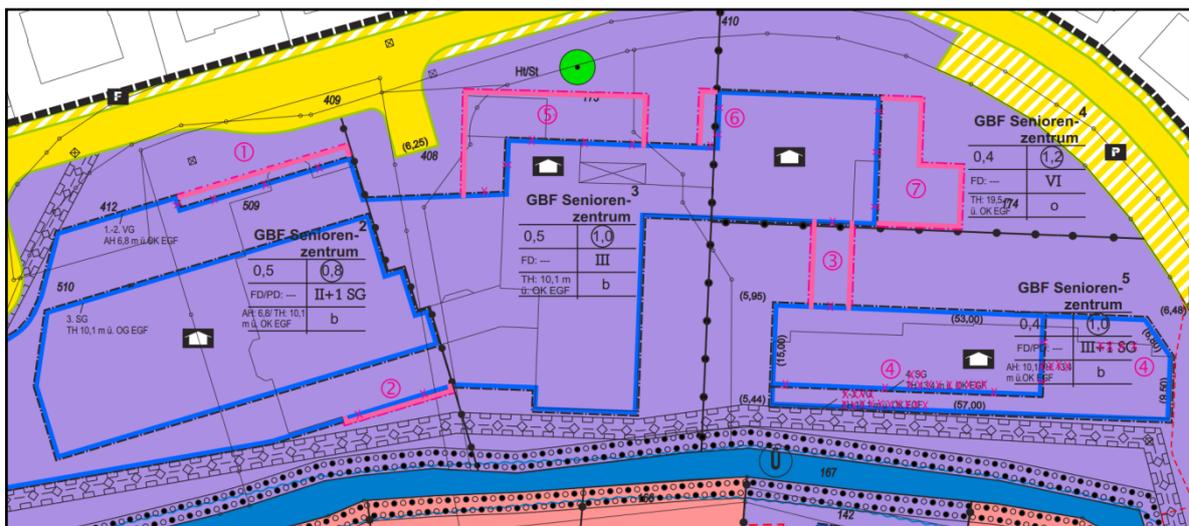
Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Planzeichnung und der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 3,2 ha.



#### 4. Vornutzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach - Ost ermöglicht im Wesentlichen Vorhaben der bauliche Erweiterung des Seniorenzentrums durch die Erweiterung der Baufenster auf den bisher bereits als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereichen (s. Abb.).



Auszug aus der Plankarte zur 1. Änderung des BP Nr. 39 (die Erweiterungen der Baufenster sind pink dargestellt, ohne Maßstab)

Diese Flächen sind als Grünanlagen angelegt mit Rasenflächen, Wegen und Stellflächen für Pkw. Sie sind im Osten des Planbereichs mit vereinzelt Gehölzen bestanden.



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW, keine amtliche Standardausgabe, ohne Maßstab)

Der Gaulbachgrünzug, der das Plangebiet von Ost nach West durchzieht, nimmt neben dem Bachbett selbst auch die Kanaltrasse des Gaulbachrandsammlers auf. Die Bachufer sind gehölzbestanden. Diese Bereiche werden von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 nicht berührt.

## 5. Inhalte der Planung

Gegenstand der Änderungen mit den Kennziffern ①-③ sowie ⑤-⑦ sind die Anpassungen von Baufenstern an den Bestand und die Erweiterung von Baufenstern für bauliche Ergänzungen. Ermöglicht werden soll die Einbeziehung des Eingangsbereiches und der Balkone von GBF Seniorenzentrum<sup>2</sup> in das entsprechende Baufenster (Änderungen ① und ②) sowie des überdachten Verbindungsganges zwischen GBF Seniorenzentrum<sup>4</sup> und GBF Seniorenzentrum<sup>5</sup> (Änderung ③), Erweiterungen der Wohntrakte in den GBF Seniorenzentrum<sup>2</sup> und GBF Seniorenzentrum<sup>3</sup> (Änderungen ⑤ und ⑥) sowie Arztpraxen als Anbau in GBF Seniorenzentrum<sup>3</sup> (Änderung ⑦).

Zum Ausgleich für diese gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig erweiterten Baumöglichkeiten wird in der Gemeinbedarfsfläche GBF Seniorenzentrum<sup>5</sup> die Möglichkeit des Aufstockens sowohl aus wirtschaftlichen wie gestalterischen Gründen um ein Staffelgeschoss zurück genommen (Änderung ④).

Südlich des Gaulbachs an der Einmündung des Sonnenweges in die Gaulstraße weist der Ursprungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen aus, die nicht länger benötigt wird. Das dort unmittelbar angrenzende Grundstück ist Bestandteil des Wohngebietes WA<sup>2</sup>. Zusammen mit der Fläche für Versorgungsanlagen soll es zukünftig Raum für Erweiterungsabsichten des Seniorenzentrums bieten. Geplant sind barrierefreie und besonders für ältere Menschen geeignete Wohnungen, deren künftige Bewohner die Leistungen des Seniorenzentrums auf dem anderen Gaulbachufer in Anspruch nehmen könnten. Diese Anpassungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung haben die Kennziffern ⑧ und ⑩.

Für das Seniorenzentrum mit all seinen verschiedenen Einrichtungen ist eine neue zentrale Müllentsorgungseinrichtung geplant, um die Entsorgung auf dem Gelände zu optimieren und Fahrzeugverkehr und damit störende Immissionen zu minimieren.

Die dazu erforderliche Anlage wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung ermöglicht. Deren Grundfläche wird gleichzeitig auf 40 m<sup>2</sup> begrenzt, um auch planungsrechtlich zu verdeutlichen, dass es sich nur um eine kleine Anlage zur Entsorgung von Abfallmengen handeln kann, die aus dem Plangebiet selbst heraus anfallen (Änderung ⑨).

Um eine energetische Sanierung der vorhandenen Gebäude durch Dämmmaßnahmen von außen zu ermöglichen, wird schließlich ein Passus in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, der es ohne Weiteres erlaubt, die sehr eng am Gebäudebestand ausgelegten Baugrenzen des Ursprungsplanes um 30 cm zu überschreiten (Änderung ⑩).

Die Erweiterungen der Baufenster im beschriebenen Rahmen ziehen keine Anpassung der Grundflächenzahlen nach sich. Diese bleiben unverändert, so dass der Versiegelungsgrad, also der Anteil der in irgendeiner Form überbauten Grundstücksflächen sich vom bisher bereits planerisch zulässigen nicht unterscheidet. Dies gilt auch unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen wie Wege, Stellplätze und dergleichen mehr: wird nun eine höhere Ausnutzbarkeit der zulässig überbaubaren Grundstücksfläche mit der Erweiterung von Baufenstern für die Hauptbaukörper ermöglicht, bedeutet das gegebenenfalls Einschränkungen für den Umfang der mit Nebenanlagen überbauten Grundstücksteilflächen. Der zulässige Grad an Versiegelungen bleibt gegenüber dem Ursprungsplan gleich.

Darüber hinaus werden an zwei Stellen im Plangebiet die Ausweisungen von Flächen für Stellplätze dem tatsächlichen Bestand angepasst (Änderungen ⑪). Diese Änderungen sind im Wesentlichen redaktioneller Natur.

## **6. Natur und Landschaft**

Im Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsplanes waren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß Bundes-Naturschutzgesetz BNatSchG nicht abwägungsrelevant, weil sie gemäß § 13a BauGB als bereits getätigt oder aber jedenfalls als zulässig galten. Der gesamte Bereich war bereits vor der Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens dem Innenbereich zuzurechnen, für den die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht greift.

Wie unmittelbar vorstehend erläutert, löst auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 keinen Eingriffstatbestand aus, da sich die potentielle Eingriffsintensität nicht erhöht: durch die bestandserweiternden Baumaßnahmen wird die planerisch zulässige Versiegelung (als eigentlicher Eingriffstatbestand) nicht erhöht. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist damit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes können durch Berücksichtigung im Umweltbericht völlig ausreichend in die Abwägung zu dieser Änderung eingestellt werden.

In jedem Falle erforderlich ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung – auch wenn ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand nicht zu vermuten ist. Die Artenschutzbestimmungen gelten immer, selbst unabhängig von einer Bautätigkeit (einschließlich Rückbau): auch die geplante Nutzung muss z. B. artenschutzkompatibel sein. Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes NR. 39 Gaulbach-Ost wurde deshalb eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Sie bestätigt, dass planungsrelevante Auswirkun-

gen artenschutzrechtlicher Art nicht entstehen.

## **7. Demografische Auswirkungen**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach-Ost werden Möglichkeiten zur Erweiterung und Optimierung des Seniorenzentrums am Gaulbach geschaffen. Damit nimmt die Stadt Einfluss auf die demografische Situation in Richtung Altenwohnen und -pflege in Innenstadtnähe und leistet einen kleinen Beitrag, um dem demografischen Wandel bedarfsorientiert auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

## **8. Kosten**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten für die Bearbeitung des Satzungsentwurfs sowie die sächlichen Kosten der Verfahrensdurchführung trägt der Antragsteller.

## II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

### Einleitung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder seiner Änderung 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 der Bebauungsplan-Änderung

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet liegt südöstlich der Wipperfürther Innenstadt zwischen der Gaulstraße, der Straße Herbstmühle, dem Sonnenweg und der Brunsbachsmühle. Die Änderung soll zeitgemäße Erweiterungs- und Optimierungsmöglichkeiten für das bestehende Seniorenzentrum mit angeschlossenem Seniorenwohnen schaffen und gleichzeitig Ungenauigkeiten und nicht länger haltbare Planziele des Ursprungsplanes bereinigen.

### Flächeninanspruchnahme

Baugebiete:	ca. 22.100 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	ca. 7.650 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	ca. 4.150 m <sup>2</sup>
Wasserflächen:	ca. 1.150 m <sup>2</sup>

### 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 Kulturschicht soweit wie möglich vermieden werden.

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

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

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

währleisten ist.

## **Planvorhaben**

Gegenstand der Änderungen sind die Anpassungen von Baufenstern an den Bestand, die Erweiterung von Baufenstern für bauliche Ergänzungen, die Rücknahme der Zulässigkeit eines Staffelgeschosses, die Rücknahme einer Fläche für Versorgungsanlagen und einer Teilfläche eines Wohngebietes zugunsten einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ sowie Präzisierungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen zur Abfallentsorgung und von Ausnahmen für die energetische Ertüchtigung von Gebäuden.

Geplant ist die vor allem vor dem Hintergrund des neuen Heimbelegungsgesetzes und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit erforderliche Erweiterung und Ertüchtigung des Seniorenzentrums der Eugen-Wolfrich-Kersting-Stiftung.

## **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Die am Plangebiet unmittelbar vorbeiführende Gaulstraße ist stark befahren. Sie bildet die einzig relevante Quelle für eine Vorbelastung durch Verkehrslärm, die der in Innenstadtnähe zu erwartenden Hintergrundbelastung entspricht.

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 Gaulstraße 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 Gaulstraße umreißen:

- die Straßenrandbebauung ist offen und weist relativ große Freiflächenanteile auf,
- die Durchlüftungssituation im Plangebiet und damit auch der Austausch der möglicherweise mit Feinstaub belasteten Luft kann wegen der grundsätzlichen hohen Freiflächenanteile und dem Grünzug am Gaulbach gut und zügig vorstättengehen und
- der Ausbreitungsweg (von Süd nach Nord) verläuft quer zur Hauptwindrichtung (West).

Weitere erheblich belastende Immissionen im Sinne des BImSchG wie Luftschadstoffe, Erschütterungen, Lichtimmissionen oder elektromagnetische Felder sind angesichts der vorhandenen Nutzung im Umfeld nicht zu erwarten.

Ebenso wenig gehen von der durch die 1. Änderung ermöglichten Erweiterungen des

Seniorenzentrums Emissionen aus, die eine relevante Größenordnung erreichen könnten.

### Bewertung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Immissionsart Verkehrslärm einer Vorbelastung ausgesetzt, die der allgemeinen Hintergrundbelastung in innenstadtnahen Quartieren entspricht.

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

Von den Nutzungen im Plangebiet gehen derzeit keine erheblich belästigenden Umweltauswirkungen aus. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach-Ost ermöglichten Erweiterungen werden an der Umweltsituation bezüglich des Schutzgutes Mensch keinerlei Veränderungen bewirken. Dazu sind die Wirkfaktoren schlicht zu schwach ausgeprägt.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird geprägt durch die parkähnlichen Grün- und Freiflächen des Seniorenzentrums und durch das mit Bäumen 1. und 2. Ordnung dicht bestandene Gaulbach-Ufer. Potentielle Eingriffe können durch die Erweiterungsmöglichkeiten entstehen, die die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ermöglicht. Diese Erweiterung der Baufenster erfolgt auf Flächen, die unmittelbar dicht an Bestandsgebäude heranreichen. Bewachsen sind sie ausschließlich mit Rasen.

In aller Regel stellen Bodenversiegelungen auch Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dar. Mindestens wird die Möglichkeit der Besiedelung durch Pflanzen und bodenaffiner Tierarten dauerhaft unterbunden.

Diese potentiellen Versiegelungen stellen in der Verbindung von Planungsrecht und Naturschutzrecht keinen Eingriff dar, da sie bereits im Ursprungsplan zulässig waren: die zulässige Grundflächenzahl, also der Grad an zulässiger Bodenversiegelungen in den Flächen für den Gemeinbedarf, wird nicht verändert. Durch die Erweiterung der Baufenster wird nur das Verhältnis der von Haupt- oder Nebenanlagen überbaubaren Flächen verändert.

Zu dieser Bebauungsplanänderung wurde eine Vorprüfung zur artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung erstellt<sup>1</sup>. In dieser Untersuchung wird geklärt, welche Arten als planungsrelevante Arten mit einem besonderen Schutzanspruch zu gelten haben sowie ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wird auf die Wirkfaktoren des Planvorhabens abgezielt.

Im Ergebnis lässt sich zusammenfassend festhalten, dass angesichts der geringen Eingriffsintensität die Wirkfaktoren zu schwach ausgeprägt sind, um nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz befürchten zu müssen.

Belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor; ein solches Vorkommen ist bei der vorgefundenen Habitatstruktur, den bereits vollzogenen Eingriffen und der allgemein stark anthropogen überformten Umgebung

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach - Ost, **PLAN**Werk, Dormagen im März 2015

auch nicht zu erwarten.

### Bewertung

Die Beeinträchtigungen der biotischen Umweltfaktoren gelten in der Verbindung von Planungsrecht und Naturschutzrecht als bereits vollzogen. Eingriffe, die beachtliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen haben können, finden de jure nicht statt.

De facto bleibt der Verlust von intensiv gemähten Rasenflächen in einer siedlungsnahen Grünanlage festzustellen. Angesichts der geringen Flächengrößen und den als Grünanlagen verbleibenden Flächenanteilen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf bleiben erheblich beeinträchtigende Umweltauswirkungen durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach-Ost aus.

### 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 entlang des Gaulbaches 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 CO<sub>2</sub> geleistet.

Das Plangebiet ist nicht über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen. Durch die Lage an einer vergleichsweise stark befahrenen Straße (Gaulstraße) 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 werden die geplanten baulichen Erweiterungen 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. Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach-Ost sind bauliche Erweiterungen des bestehenden Seniorenzentrums, die in ihrer Ausdehnung weit hinter dem bereits entwickelten Gebäudebestand zurück bleiben. Eine deutlich wahrnehmbare Fernwirkung ist zudem durch das dicht bebaute Umfeld nicht gegeben.

### Bewertung

Das Landschaftsbild ist nur in sehr geringem Umfang betroffen, da die vorhandene Bebauung in untergeordnetem Maße lediglich weiter entwickelt werden soll.

### Schutzgüter Boden und Wasser

Laut Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW ist das Plangebiet gekennzeichnet von flachgründigen Typischen Braunerden, vereinzelt Pseudogley. Über devonischem Festgestein (Sandstein, Tonstein und Schluffstein) lagert eine selten bis zu einem Meter starke Schicht aus schluffigem Lehm, steinig-grusig aus Solifluktionsbildung und Hochflächenlehm des Jungpleistozäns bis Holozäns.

Dieser Bodentyp ist als Extremstandort der mittleren Schutzwertstufe 2 zugeordnet.

Das Bachbett des Gaulbachs selbst weist eine Abdeckung aus Typischem Gley, zum Teil Braunerde-Gley mit einer Stärke von 30 bis zu 150 cm auf (schluffiger bis schluffig-toniger Lehm, zum Teil steinig, stellenweise schwach sandiger Lehm, zum Teil steinig aus holozäner Bachablagerung). Die Schutzwertstufe wird mit 1 angegeben.

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 der Bebauungsplan-Änderung sind 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 Bereiche, die durch die spätere Nutzung als Bauflächen oder Grünbereiche in Anspruch genommen werden.

Der Gaulbach (als einziges Oberflächengewässer im Plangebiet) wird von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 und deren Auswirkungen nicht berührt.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers von den erweiterten Bauflächen ist angesichts der unmittelbaren Nähe zum Gaulbach und seinem Überschwemmungsbereich mit vertretbarem technischen Aufwand nicht möglich.

#### Bewertung

Der Eingriff in den Boden gilt planungsrechtlich als kompensiert, da trotz der (geringflächigen) baulichen Erweiterungen der zulässige Versiegelungsgrad, der mit der GRZ festgesetzt ist, unverändert bleibt. Änderungen am Niederschlagswassermanagement sind ebenfalls nicht vorgesehen.

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

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

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.

## 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 zusätzlicher Flächen werden auch Wirkfaktoren bei den Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern beeinträchtigt. Sie bleiben jedoch grundsätzlich erhalten, da durch den weiteren Erhalt von Grünflächen und Grünstrukturen im Plangebiet auch das Wechselbeziehungsgeflecht zwischen den Schutzgütern erhalten.

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 und wird durch die Erweiterungen der Bestandsgebäude und die damit einhergehende geringfügige Verdichtung der bestehenden Nutzung nicht wesentlich zunehmen.

Durch eine Neugestaltung der Müllentsorgung für das gesamte Seniorenzentrum werden in Zukunft Flächen und Fahrbewegungen zur Müllentsorgung eingespart.

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.

#### Bewertung

Dieser Umweltbelang ist von der Planung nicht betroffen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Die Baumaßnahmen dieses Bebauungsplanes finden ausschließlich 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 die Beibehaltung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ wird der Eingriff insgesamt gemindert.

Der Oberboden ist im Bereich der Baustellen vor Beginn der Maßnahmen fachgerecht zu sichern und im Plangebiet wieder einzubauen. Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

Die Oberflächen von Nebenanlagen wie (oberirdischen und nicht überdachten) Stellflächen und deren Zufahrten sind im versickerungsfähigen Aufbau zu gestalten. Auch diese Festsetzung besteht unverändert fort.

### **Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Von den späteren Nutzungen im Plangebiet werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach-Ost nicht.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen**

Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes (Erweitern und Ertüchtigen des bestehenden Seniorenzentrums im Sinne veränderter rechtlicher Vorgaben) erübrigt die Suche nach Standortalternativen, da die vorhandenen städtebaulichen Defizite ortsspezifisch sind.

## **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte Nullvariante) wäre die städtebaulich gewünschte (erweiterte) Bestandssicherung des Seniorenzentrums der Eugen-Wolfrich-Kersting-Stiftung nicht möglich und dieses im Bestand gefährdet.

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

Alle relevanten Angaben liegen in zur Prüfung ausreichender Qualität vor bzw. sind für die vorliegende Umweltprüfung erstellt worden. Schwierigkeiten oder besondere technische Verfahren haben bei dieser Umweltprüfung keine Rolle gespielt.

## **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 geänderten 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**

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach-Ost verfolgt als Planziel die Weiterentwicklung des Seniorenzentrums der Eugen-Wolfrich-Kersting-Stiftung, damit dieses insbesondere auf geänderte gesetzliche Anforderungen angemessen reagieren kann.

Die damit verbundenen baulichen Erweiterungen finden auf Flächen statt, die durch die Vornutzung bereits massiven Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft ausgesetzt sind. Sie sind derzeit als Rasenflächen innerhalb der die einzelnen Baukörper des Seniorenzentrums umgebenden und einschließenden Grünanlagen angelegt. Entsprechend gering sind die Wirkfaktoren der Planung auf die umweltbezogenen Schutzgüter. Negative Umweltauswirkungen entstehen durch die Planung nicht.