
Hansestadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 93.4
Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen Teilbereich 4

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 19. Januar 2017



PLANUNGSGRUPPE MWM
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Baussessoren/ 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. 93.4	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	5
1.3	Fachgutachten	5
1.4	Umweltbericht	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestandssituation	6
2.3	Umgebung des Plangebietes	8
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Sonstige Planwerke	9
4.	FREIRAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT	10
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4	Stellplätze und Garagen	14
5.5	Verkehrsflächen	14
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungen	15
5.8	Private und öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen zum Erhalt	16
5.9	Wasserflächen	16
5.10	Flächen für Wald	16
5.11	Immissionsschutz	16
5.12	Nachrichtliche Übernahmen	18
5.13	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW	18
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	20
6.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	20
6.2	Verkehr	20
6.3	Ver- und Entsorgung	20
6.4	Immissionsschutz	21
6.5	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	21
6.6	Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege	21
6.7	Wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes	22
6.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
6.9	Belange des Hochwasserschutzes	22
6.10	Sachgüter	22
7.	FLÄCHENBILANZ	22

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 93.4

Das Gebiet am Wupperbogen besitzt aufgrund der Lage an der Wupper und der Nähe zur Innenstadt wertvolle Potentiale. Als innerstädtischer Freiraum im Bogen der Wupper wurde das Gebiet daher in den Jahren 2009-2012 im Rahmen der Regionale 2010 wasserquintett als Erholungsgebiet unter dem Leitbild „Leben an und mit der Wupper“ zukunftsfähig gestaltet.

Noch vor einiger Zeit war das Erscheinungsbild des Bereiches teilweise geprägt durch städtebaulich unerwünschte bauliche Anlagen, ungeordnete bzw. ungenutzte Bereiche. Die als Freizeit- und Sportanlagen angelegten Flächen waren in der Erfüllung ihrer Aufgaben durch mangelnde Erschließung und Zugänglichkeit, Einsehbarkeit und Sicherheit erheblich beeinträchtigt. Der insgesamt desolate Zustand führte dazu, dass das Areal zunehmend als Angstraum in der Bevölkerung angesehen wird. 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. Die Wupper, begradigt und in einem engen Flussbett geführt, überflutete regelmäßig die Sportstätten.

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 wurde für das Gesamtareal Ohler Wiesen ein Integriertes Handlungskonzept entwickelt und im September 2008 durch den Rat der Hansestadt Wipperfürth beschlossen (siehe auch Kap. 3.3). Dem Gebiet kommt zudem im Kontext der Regionale 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 Hauptziele der Gesamtkonzeption sind somit:

- 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
- Fahrverkehrsanknüpfung: Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Gestaltung der Radwegtrasse als wesentliches Verbindungselement und Teil des Rad- und Wanderwegenkonzeptes des Projektes „wasserquintett“ im Rahmen der Regionale 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 durch Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum
- 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 (BP Nr. 93.1)

In den Jahren 2008-2009 erfolgte das Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich 1 um die Sportanlage Ohler Wiesen. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2009 rechtskräftig. Die Sport- und umgebenden Parkanlagen sind bereits fertiggestellt. Der Bau der Basisstation Wasserquintett, ein zentraler Informations- und Vermittlungspunkt, wurde im Oktober 2012 abgeschlossen und offiziell eingeweiht.

Teilbereich 2 (BP Nr. 93.2)

Im zweiten Schritt erfolgte das Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich 2 (rechtskräftig im Jahr 2013). Dieser grenzt östlich unmittelbar an den Teilbereich 1 an und umfasst das Gebiet zwischen Bahndamm und Lüdenscheider Straße. Als wesentliche Entwicklungsziele dieses Teilgebiets sind zu nennen: stadträumliche Integration durch Schaffung von Anbindungspunkten der Grünflächen nördlich des Bahndammes zur Innenstadt sowie Verbesserung der Erreichbarkeit und Einsehbarkeit der einzelnen Sport- und Freizeitangebote. Zudem wurde die Radwegtrasse als wesentliches Verbindungselement und Teil des Rad- und Wanderroutenkonzeptes des Projektes „:wasserquintett“ im Rahmen der Regionale 2010 gesichert. Durch Neuordnung der vorhandenen Bebauung und behutsamer Nachverdichtung wurden stadtverträgliche Entwicklungsperspektiven im Bereich Lüdenscheider Straße geschaffen und der Bau eines Seniorenwohnheims ermöglicht, welches 2015 fertiggestellt wurde. Unmittelbar im Bereich der Ohler Wiesen wurden neue öffentliche Parkplätze errichtet und ein Mehrzweckplatz auf dem bisher vom Reitsportverein genutzten Areal realisiert.

Teilbereich 3 (BP 93.3)

Das Bauleitplanverfahren für das verbleibende Plangebiet des Teilbereiches 3 wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt. Das Teilgebiet 3 – durch den Bahndamm von den anderen Teilbereichen getrennt – weicht von den Teilgebieten 1 und 2 aufgrund seiner Entstehungsgeschichte, der baulichen Entwicklung sowie durch das unmittelbar angrenzende Gewerbe erheblich ab.

Teilbereich 4 (BP 93.4)

Teilbereich 4 ist Inhalt des hier beschriebenen Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich einen Großteil des Gesamtareales überdeckt und überwiegend die bereits umgestalteten, renaturierten Bereiche der Wupperaue beinhaltet. Ziel für das Gebiet zwischen Nordtangente (B 237) und ehemaliger Bahntrasse sowie zwischen Parkplatz Ohler Wiesen und Stellplatzanlage des Gewerbebetriebes Voss ist zum einen die Sicherung der wertvollen Freizeit- und Erholungsareale mit den Freibereichen um die hochwertige Wupperaue sowie bestehenden Fuß- und Radwege, zum anderen die geordnete städtebauliche Entwicklung der vorhandenen untergeordneten bebauten Bereiche entlang der Wupperstraße. Insbesondere ist ein Rahmen zu definieren, der eine über den Bestandschutz hinausgehende Entwicklung ermöglicht, andererseits aber der

Lage der Gebäude in diesem ökologisch wertvollen und für die Innenstadtbewohner und –besucher bedeutsamen Erholungs- und Freizeitareal gerecht wird.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

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

Als erster formeller Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden (10.10.2016 – 16.11.2016) sowie der Öffentlichkeit (02.11.2016 – 02.12.2016) durchgeführt.

Nun folgt die Offenlage des Planentwurfes nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

1.3 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Untersuchung verschiedener Planungsbelange folgende Fachgutachten notwendig, die bis zur Offenlage des Bebauungsplanes erstellt werden und deren Ergebnisse entsprechend berücksichtigt werden:

Lärm: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 93.4 „Ohler Wiesen“ Teilbereich 4, Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach

1.4 Umweltbericht

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.

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 4 befindet sich im nördlichen Teil des Gesamtuntersuchungsgebietes Ohler Wiesen, zwischen dem ehemaligen Bahndamm und der Bundesstraße B 237.

Der Geltungsbereich liegt überwiegend in den Fluren 55 bzw. 75 und wird begrenzt:

Im Norden: die Grenze verläuft entlang der Nordtangente (B 237) und durchschneidet die Straßenparzelle 1987. Weiter im Osten verläuft die Grenze entlang der nördlichen Parzellen um das Anwesen Wupperstraße 17, durchquert die Straßenparzelle 1987 wieder und läuft entlang der nördlichen Parzellen um das Anwesen Wupperstraße 19. Dann entlang der nördlichen Grenze der Parzelle 1774, durchquert diese, verläuft entlang der östlichen Grenzen der Parzellen 1818 und 1819, umschließt die Parzelle 1775, schneidet die Parzellen 1810 und 1777, durchschneidet die Parzellen 2164,1780 und 1781 (jeweils Flur 55).

- Im Süden: zunächst entlang der Hönnige (Flurstück 1990, Flur 55), in westlicher Richtung durchquert der Geltungsbereich die Wupper und verläuft weiter entlang der südlichen Grenzen der Parzellen 134, 133, 132, 126 (Flur 75) weiter entlang der Parzelle 125, 140 und dann dem Bahndamm folgend (nördliche Grenze des Flurstücks 173, Flur 75) bis zur Wupper (Parzelle 1261, Flur 55), überquert den Bahndamm Richtung Süden und verläuft weiter entlang der östlichen Grenze der Wupper (Parzelle 23, Flur 75), entlang der westlichen Grenzen der Parzellen 118 und 143 (Flur 75), weiter westlich wieder entlang der Parzelle 23.
- Im Westen: Im Norden beginnend durchschneidet die Grenze den ehem. Bahndamm 173 (Flur 75), verläuft dann entlang der westlichen Grenze der Parzellen 11 und 10 (Flur 75), überquert die Wupperstraße (162) und verläuft in etwa entlang der heutigen Grenze des Parkplatzes Ohler Wiesen (schneidet die Grundstücke 20, 157 und 155, Flur 75). Die Grenze entspricht hier der östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 54.1 bzw. überlagert den Bebauungsplan in Teilbereichen minimal (siehe hierzu 3.3).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestandssituation

Die Bestandssituation im Plangebiet wird dominiert von der bereits wiederhergestellten Flussauenlandschaft um die Wupper mit gehölzbestandenen Bereichen und freigehaltenen Überflutungsflächen. Nördlich der Wupper verläuft von West nach Ost ein Fuß- und Radweg, der im Westen an den Bahntrassenradweg anstößt und bis in Höhe der bestehenden Bebauung auch der Erschließung dieser dient (Wupperstraße). Er verbindet die Innenstadt mit dem Bereich „Leiersmühle“ am östlichen Stadtrand. Im Rahmen der Regionale 2010 hat dieser Weg bereits eine Aufwertung durch eine Aussichtsplattform (Wupperbalkon) sowie gestaltete Platzbereiche erfahren. Der nördliche Abschluss des Bereiches nördlich der Wupper wird durch die Stützmauer der Nordtangente (B 237) dominiert.

Als neue Anbindung zur Lüdenscheider Straße ist entlang des Stellplatzes der Firma Voss ein neuer Fußweg entstanden (Auenweg), der bis zur geplanten Brücke über die Hönnige führt. Die Realisierung der Brücke soll in den kommenden Jahren erfolgen. Über diesen neuen Fußweg und eine Furt durch die Wupper (Trittsteine im Flussbett) ist eine fußläufige Anbindung des Auenbereiches möglich geworden.

Der Bereich zwischen Wupper und Bahndamm ist überwiegend der Natur vorbehalten. Hier soll sich entlang des Wupperaltarms der Auenwald weiterentwickeln. Lediglich ein nicht befestigter Wiesenweg durchzieht das Areal, zudem sind eine Freilauffläche für Hunde sowie ein Grillplatz entstanden. In der Mitte befindet sich eine freie Wiesenfläche, die als Spiel- und Sportfläche sowie Liegewiese genutzt werden kann.

Der Grünbereich um den Parkplatz Ohler Wiesen ist ebenfalls als Parkanlage umgestaltet mit Promenadenweg (Spazierweg entlang der Wupper), Infosäule und Platzanlage sowie Grillplatz.

Neben diesen Freibereichen bestehen zwei Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet. Im Westen befindet sich der Parkplatz Ohler Wiesen mit ca. 180 Parkplätzen und fünf Wohnmobilstellplätzen, im Osten die Stellplatzanlage des angrenzenden Gewerbebetriebes (Firma Voss).

Des Weiteren liegen untergeordnet drei bebaute Bereiche innerhalb des Bebauungsplangebietes: Im Westen, unmittelbar am Parkplatz Ohler Wiesen gelegen und über die Wupperstraße erschlossen bestehen zwei Wohngebäude mit dazwischen liegenden Garagen (Wupperstraße 13 u. 15, das Gebäude Wupperstraße 11 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches). Die Wohngebäude sind zweigeschossig und mit Satteldach versehen, das zum Freiraum hin orientierte Gebäude Wupperstraße 15 ist als ortsbildprägendes Fachwerk ausgebildet und unterstützt durch das Erscheinungsbild und den vorgelagerten Garten positiv die neu gestaltete Eingangssituation in den Freizeit- und Erholungsbereich.



Bild 1: bestehende Bebauung Wupperstraße 13 und 15

Weiter westlich entlang des nördlich der Wupper verlaufenden Fuß- und Radweges besteht das Gebäude Wupperstraße 17. Das als Wohnhaus genutzte Gebäude ist durch mehrere Anbauten erweitert worden, das Hauptgebäude ist zweigeschossig mit Satteldach ausgebildet. Es ist vom Freiraum und insbesondere von der Bahntrasse sehr gut einsehbar (vgl. Bild 2). Westlich an den Hauptbaukörper des Gebäudes Wupperstraße 17 angrenzend befindet sich ein eingeschossiges künstlerisch gestaltetes Gebäude, das als Mahnmahl an den Völkermord an den Aramäern erinnern soll (siehe Bild 4).



Bild 2 und 3: bestehende Bebauung Wupperstraße 17 und 19



Bild 4: bestehendes Mahnmal im Bereich des Gebäudes Wupperstraße 17

Der dritte bebaute Bereich im Osten (Wupperstraße 19) ist ebenfalls ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Garagenanbau und vermutlich ehem. Werkstattgebäude. Hauptgebäude und Werkstatt sind mit einem Satteldach versehen und stehen giebelständig zur Straße.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil eines zusammenhängenden Areals zwischen Wupper und der Bebauung Lüdenscheider Straße. Die Konzeption aus dem Jahr 2009 ist in Kap. 1.1 beschrieben und auch im restlichen Planbereich bereits umgesetzt. So befinden sich südlich des Plangebietes der als Radwegtrasse genutzte Bahndamm mit angrenzenden Spielbereichen, Sportplatz, Basisstation inkl. Vereinsheimnutzung, Kleinspielfeld, Mehrzweckplatz und Parkplätzen. Daran schließt der bebaute Bereich um die Lüdenscheider Straße an.

Nördlich grenzen die Nordtangente und daran anschließend ein Wechsel aus bebauten Bereichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen / Freiflächen an. Im Osten befindet sich die gewerbliche Struktur um die Leiersmühle, u.a. besteht hier der Gewerbebetrieb Voss.

Im Westen bestehen die bebauten Bereiche um die Gartenstraße (gemischte Nutzung).

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:

- Die Wupper als Wasserfläche mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung allgemeine Sportstätten
- Den Verlauf der Gartenstraße, Wupperstraße und den Parkplatz Ohler Wiesen als Straßenverkehrsfläche

- Gewerbegebiet für den Parkplatz Fa. Voss
- Die Bebauung entlang der Wupperstraße ist als Gemischte Bauflächen dargestellt

Nur die bebauten Bereiche Wupperstraße 17 und 19 stimmen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, der hier Grünfläche darstellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist aus folgenden Gründen dennoch eingehalten:

Der Flächennutzungsplan stellt die Nutzung im Gemeindegebiet nur in den Grundzügen dar, der Bebauungsplan ist inhaltlich, planerisch und konzeptionell daraus abzuleiten. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth aus dem Jahr 2007 stellt in den Grundzügen bereits die Konzeption eines Freizeit- und Erholungsgebiets mit Spiel-, Sport- und ökologischen Bereichen entlang der Wupper dar (dokumentiert durch die Ausweisung von Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Die Darstellung von Einzelgrundstücken entspricht nicht dem Charakter des vorbereitenden Bauleitplanes FNP. Da die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan lediglich den Bestand wiedergeben bzw. eine Erneuerung im Bestand ermöglichen, ist auch aufgrund der Größenordnung der festgesetzten Bauflächen im Verhältnis zur Gesamtfläche dem Entwicklungsgebot noch Rechnung getragen.

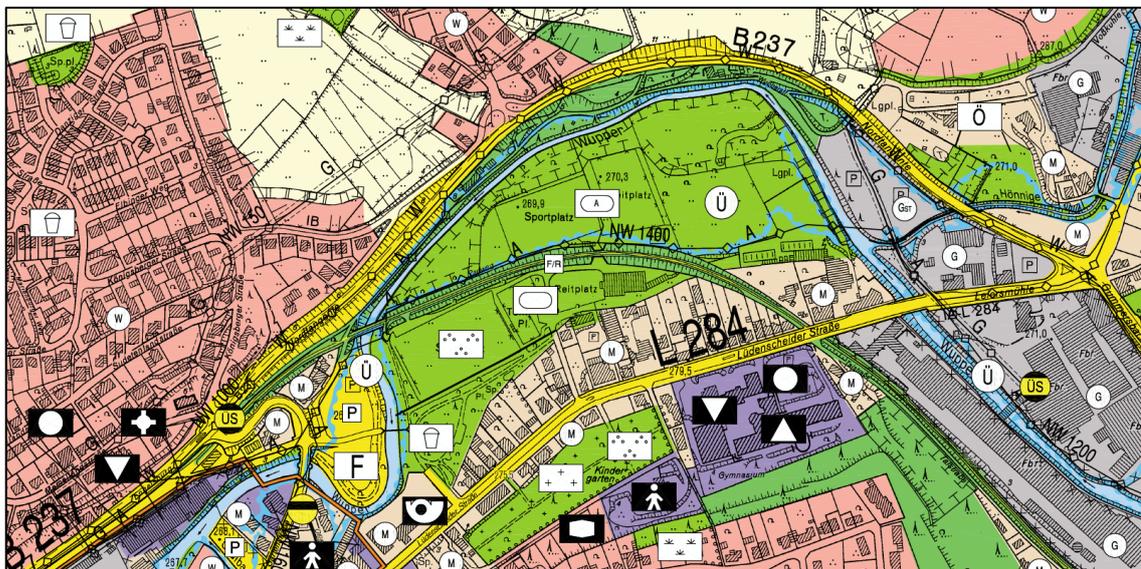


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth

3.3 Sonstige Planwerke

Integriertes Handlungskonzept „Ohler Wiesen“

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

Mit dem Gesamtkonzept „Ohler Wiesen“ wird eine Vernetzung der Innenstadt Wipperfürths mit dem Naturraum Wupper erreicht. Die wasserbaulichen Maßnahmen des Wupperverbandes stehen im Einklang mit dem Gewässerentwicklungskonzept und verbessern die ökologische und wasserwirtschaftliche Situation in diesem Flussabschnitt. Der Bahndamm als verbindendes Element durch das Grünareal trennt den Bereich der Wupperrauhe von dem Verflechtungsbereich der Sport- und Freizeitanlagen und den städtischen Nutzungen im Bereich der Lüdenfelder 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 Aussichtspunkte (u.a. Wupperbalkon).

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 (Basisstation).

Die hier beschriebene Planung entspricht diesem Handlungskonzept.

Durchführungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1962

Für einen Teilbereich besteht der Durchführungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1962. Dieser gibt Vorgaben für die bebauten Bereiche entlang der Wupperstraße, Gartenstraße und Lüdenscheider Straße und weist öffentliche Grünflächen und Sportflächen für die Bereiche um die Wupper aus. Für die Gebäude Wupperstraße Nr. 13 und 15 wird ein Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bauweise festgesetzt.

Der Bebauungsplanes Nr. 93.4 Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen Teilbereich 4 überplant diesen Durchführungsplan. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 93.4 treten die Regelungen des Durchführungsplanes Nr. 8 in diesem Überdeckungsbereich zurück.

Bebauungsplan Nr. 54.1

Westlich angrenzend besteht der Bebauungsplan Nr. 54.1, der Regelungen für die bebauten Bereiche um die Gartenstraße enthält (Mischgebiete) und die Zufahrt zum Parkplatz Ohler Wiesen bzw. die Anbindung der Wupperstraße festlegt.

Minimal ragt die Planung des Bebauungsplanes Nr. 93.4 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 (Fußweg mit Platzfläche). Mit Rechtskraft des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 93.4 treten die Regelungen des Bebauungsplanes 54.1 in diesem Überdeckungsbereich zurück.

Landschaftsplan Nr. 6 Wipperfürth

Für das Stadtgebiet Wipperfürth besteht seit 2012 der Landschaftsplan Nr. 6 Wipperfürth. Dieser setzt für Teile des Plangebietes Landschaftsschutzgebiet „Zone 1“ fest, Teile des Plangebietes (z.B. bebaute Bereiche Wupperstraße 13 bis 15, Parkplatz Ohler Wiesen und Betriebsparkplatz, ehem. Tennenplatz und ehem. Lagerflächen) sind als Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt (siehe hierzu auch Kap. 6.6).

4. FREIRAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT

Aus dem o.g. Integrierten Handlungskonzept „Ohler Wiesen“ ergeben sich folgende Einzelmaßnahmen für den Geltungsbereich des Teilbereiches 4, die bereits umgesetzt sind:

Wasserbauliche Maßnahmen im Bereich Wupperaue und Altarm der Wupper

Unter dem Ziel „Rückgewinnung als Flusslandschaft“ ist auf einer Länge von 765 m im Planbereich das natürliche Ufer der Wupper wiederhergestellt.

Die wasserbaulichen Maßnahmen teilen sich auf in Gewässer verbessernde Maßnahmen und Veränderungen des Gewässers infolge städtebaulicher Maßnahmen.

Zum Thema Verbesserung des Gewässers wurde neben der Entfichtung und abschnittsweisen Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen, die Abflachung der künstlich angelegten Steilufer und die Aufweitung und Abflachung des aueseitigen Gleithangufers zwischen der Einmündung Hönninge und der Bogenbrücke über die Wupper durchgeführt. Der erhaltenswerte Bewuchs verbleibt auf „Gehölzinseln“. Die bestehende Schwelle nördlich des Altarms bleibt einschließlich Bewuchs unverändert erhalten, damit sich die Wasserverhältnisse des Altarmes nicht ändern. Durch diese wasserbaulichen Maßnahmen werden die Wasserverhältnisse des Altarmes gesichert. Die Ufersicherung auf der Prallhangseite erfolgte mit Wasserbausteinen (Profil 135a) bzw. durch den Einbau von Totholz Sicherungen mit Raubäusern und Wurzeltellern. Ziel ist hier, die Wupper wieder in Richtung der Aue zu drängen. Auch auf dem Prallhang wurden bodenständige Gehölze gepflanzt.

Zur besseren Wegevernetzung wurde eine Furt durch die Wupper und ein Auenweg auf der östlichen Uferseite der Wupper mit Anbindung an die Lüdenscheider Straße angelegt. Die Überbrückung der Hönninge erfolgt mit einem Steg (Fertigteile aus Aluminium) in den Folgejahren. Für die Realisierung der Furt, des Weges und des Steges liegt eine Genehmigung nach § 36 WHG und 99 LWG vor.

Schaffung von Retentionsraum

Der Bereich zwischen Wupper und Bahndamm wurde teilweise auch als Freizeit- und Sportanlage genutzt. Zentral befand sich der vom VfR (Verein für Rasensport Wipperfürth 1914 e.V.) genutzte Tennenplatz. Die gesamte Fläche zwischen Wupper und Bahndamm wurde im Zuge des 100jährigen Hochwassers überschwemmt. Mit jeder Überschwemmung der Tenne ist ein Eintrag von Oberflächenmaterialien in die Wupper verbunden gewesen, hierdurch bestand eine Gefährdung für die Wasserqualität. Von einer Erhöhung des Platzes oder ähnlichen baulichen Veränderungen wurden aus dem Grund der Einschränkung des Retentionsraumes abgesehen. Mit dem Rückbau des Tennenplatzes wird somit die Beeinträchtigung der Wasserqualität verhindert und vor allem ist zusätzlicher Retentionsraum geschaffen worden.

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 Geh- und Radweg ist durch Herstellung eines ebenen, mit ausreichender Breite versehenen Weges (bituminöse Oberfläche, 3,0 m breit) aufgewertet worden. Zudem ist die Anbindung verbessert worden – 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.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Wupperbrücke, eine imposante Stahlbogenkonstruktion, wurde restauriert und durch eine ansprechende Illumination aufgewertet.

Landschaftsplanerische Elemente, Grünanlagen, Wege, Ausstattung, Beleuchtung

Der Stadt- und Landschaftsraum zwischen B 237 und Lüdenscheider Straße (L 284) ist topographisch und naturräumlich geprägt durch den Verlauf des Wupperbogens mit seinen Gleit- und Prallufeln. Entsprechend sind die Landschaftseinheiten von Mittel- und Niederterrasse, sowie die Überflutungsauwe als klare Landschafts- und Stadtkanten erkennbar.

Anthropogene Überformungen des ehem. Bahndammes, der Hangsicherungen (Mauern), Spiel- und Sporteinrichtungen, angrenzenden Bebauungen, forstwirtschaftliche Maßnahmen, Gewässerausbau und Verkehrsfunktionen bestimmten noch vor einiger Zeit das Bild der „Ohler Wiesen“. Nach Umsetzung des Konzeptes wurde den ökologisch bedeutsamen Strukturen wie Altarm der Wupper, Feuchtwiesen, uferbegleitende naturnahe Gehölzstrukturen aus Erlen, Weiden und Eschen wieder Raum gegeben, freizeitorientierte Raumnutzungen ermöglicht (Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Hundewiese, Grillplatz) sowie die historischen Geländeüberformungen und ökologischen Potenziale in Wert gesetzt.

Bauliche Anlagen zur Verbesserung der Erlebbarkeit des Naturraums

Nördliches Wupperufer und Wupperbalkon

Die nördliche Uferseite der Wupper wird dominiert durch die Stützmauern der Bundesstraße 237. In die ohnehin enge Uferzone sind private Anwesen eingelagert. Im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen wurden die Fichtenbestände entfernt. Vom bestehenden Fußweg wurde die Erlebbarkeit der Wupper durch einen zum Fluss hin gerichteten „Wupperbalkon“ verbessert. Die Lage des Balkons erlaubt die Einsichtnahme in den Flusslauf auf mehreren 100 Metern und stellt eine direkte Sichtverbindung zur Innenstadt her.

Furt durch die Wupper

Um das östliche Stadtgebiet (Leiersmühle) mit dem Erlebnisraum zwischen Wupper und Bahndamm zu verbinden, ist die Idee der Anlage einer Furt entstanden, die bei Niedrig- und Mittelwasser eine Querung für Fußgänger ermöglicht. Mit der Furt werden bestehende Wege westlich und östlich der Wupper miteinander verbunden und die Erreichbarkeit der Wupperauwe deutlich verbessert. Gleichzeitig wird hier die Wupper mit ihren jahreszeitlich schwankenden Wasserständen unmittelbar erlebbar gemacht.

Bauliche Nutzungen im Plangebiet

Historisch bestehen untergeordnet in drei Teilbereichen Gebäude (siehe Beschreibung in Kap. 2.2). Für den Bereich Wupperstraße Nr. 13 und 15 bestand bereits Planungsrecht durch den Durchführungsplan Nr. 8 (siehe Kap. 3.3). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93.4 orientieren sich an den damaligen Planaussagen. Ziel ist es nach wie vor, hier eine bauliche Fassung entlang der Straße und als nördlichen Abschluss des Parkplatzes Ohler Wiesen zu erhalten.

Die städtebaulichen Ziele für die bebauten Bereiche Wupperstraße 17 und 19 unterscheiden sich hiervon. Aufgrund der Lage im Grünraum ist es Ziel, die bauliche Nutzung nach wie vor untergeordnet zu ermöglichen. Daher ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93.4 lediglich eine über den Bestandsschutz hinaus geringfügige Erweiterung bzw. Erneuerung im Bestand zu gewährleisten.

Die bestehenden Anlagen für den ruhenden Verkehr an den Rändern des Geltungsbereiches (Parkplatz Ohler Wiesen, Stellplatzanlage eines Gewerbebetriebes) sind auf-

grund ihrer Bedeutung für die Öffentlichkeit bzw. für den Betrieb zu erhalten und entsprechend festgesetzt.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieses Konzeptes werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes gem. dem zugrundeliegenden Planungskonzept und der vorhandenen Bebauung in zentraler Lage wird für die Bebauung entlang der Wupperstraße festgesetzt:

- Mischgebiet (MI 1) gem. § 6 BauNVO

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der Historie bzw. Bestandssituation 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, aufgrund der Lage an einem wertvollen innerstädtischen Freibereich und mit Nähe zur Innenstadt eine attraktive, homogene Gestaltung zu erzielen. Die genannten Nutzungen 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 Wupperstraße mit der Funktion als wichtiger Fuß- / Radweg 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.

Um der Lage im Grünbereich gerecht zu werden und die bauliche Nutzung gezielt einzugrenzen, wurde die Baugebietsfestlegung im Bereich der Gebäude Wupperstraße 17 und 19 bewusst nicht parzellenscharf abgegrenzt, sondern entsprechend der heutigen Situation um die Hauptbaukörper einschließlich der dem Hauptgebäude zugeordneter bestehender Nebenanlagen festgelegt. Für die übrigen Grundstücksteile wird private Grünfläche festgesetzt (siehe Kap. 5.7). Für das westlich an den Hauptbaukörper des Gebäudes Wupperstraße 17 angrenzende Mahnmal wird die zulässige Nutzung auf Anlagen für kulturelle Zwecke begrenzt (Mischgebiet MI 2). Ziel ist die hier bestehende Nutzung zwar zu sichern, eine darüber hinausgehende Entwicklung u.a. durch sonstige Nutzungen aufgrund der Lage im Freiraum jedoch zu unterbinden. Anlagen für kulturelle Zwecke ergänzen sinnvoll das Angebot im Naherholungsgebiet.

Aufgrund der Betriebszugehörigkeit wird der Betriebsstellplatz als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten MI 1 wird das Maß der baulichen Nutzung an den Bestand orientiert festgesetzt:

GRZ 0,6, II Vollgeschosse

Durch diese Festsetzungen wird eine angemessene Anpassung an die innenstadtnahe Lage im Übergang zum Freiraum bzw. innerhalb des Grünbereichs und eine harmonische Gestaltung untereinander erreicht. Gleichzeitig werden überdimensionierte Ausreißer unterbunden.

Für das im Mischgebiet MI 2 bestehende Gebäude ist die Zulässigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Eine bauliche Entwicklung über den heutigen Bestand hinaus ist aufgrund der Lage im Freiraum städtebaulich nicht gewollt.

Entsprechend den Obergrenzen der BauNVO wird im Bereich des Betriebsstellplatzes eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Diese werden zur Fassung der Straßenräume und somit zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung festgelegt unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude.

Die Baugrenzenfestlegung im Bereich der Gebäude Wupperstraße 13 und 15 wurde in Anlehnung an die Regelungen des Durchführungsplans Nr. 8 festgelegt und ermöglicht eine bauliche Nutzung über den heutigen Bestand hinaus. Dabei wurde bewusst auf eine Erweiterung der Baufläche in Richtung der Freizeitanlage (Rondell Bahntrassenradweg) verzichtet, um die heutige Aufweitung am Eingangsbereich zum Freizeitareal zu erhalten.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Bereich der Gebäude Wupperstraße 17 und 19 ist begründet in der Absicht, hier die legal entstandenen Gebäude über den reinen Bestandsschutz hinaus zu erhalten (siehe hierzu auch Kap. 4). Die genehmigten Garagen und ein bestehender Hobbyraum sind nicht durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Kap. 5.4). Dies dokumentiert die Planungsabsicht aufgrund der Lage im Grünbereich, die bauliche Entwicklung auch in Zukunft wieder auf die Hauptgebäude zu reduzieren.

5.4 Stellplätze und Garagen

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

Bestehende (ursprüngliche) Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen werden durch entsprechend zeichnerische Festsetzungen gesichert.

Im Bereich des Gebäudes Wupperstraße 15 ist aufgrund der besonderen Lage am Tor zum Freizeitareal die Errichtung von Garagen textlich eingeschränkt: Der obere Abschluss der Garage ist lediglich bis zur Höhe des angrenzenden Erdgeschosses / Eingangsgeschosses zulässig. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Carports.

5.5 Verkehrsflächen

Die bestehende Erschließung Wupperstraße und die Fuß- und Radwege im Freizeitareal einschl. der Brücken über Wupper und Hönnige werden als Verkehrsfläche bzw.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert, ebenso der Parkplatz Ohler Wiesen.

Die Wupperstraße weist parallel zur Wupper den Charakter eines Fuß- und Radweges auf, ist aber auch Erschließung für die Gebäude Wupperstraße 17 und 19. Entsprechend dem zugrundeliegenden Planungskonzept wird dieser Hauptnutzung durch die Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg Rechnung getragen, zusätzlich erfolgt die Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes für die Anlieger.

Aufgrund der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird zudem ein Anschluss der Bauflächen Wupperstraße 17 und 19 zur nördlich gelegenen Nordtangente ausgeschlossen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Zur Sicherung der Erschließung der Gebäude Wupperstraße 17 und 19 wird ein Geh- und Fahrrecht (GFL 2) zugunsten der Anlieger (Eigentümer, Anwohner und Nutzer) eingetragen. Ebenso die Zufahrt / Brücke über die Hönnige im Bereich des Betriebsstellplatzes.

Zudem wird im Bereich der bestehenden Leitungstrassen ein Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Im Bereich der Ferngasleitung Nr. 9/8/1 ist dabei zu beachten:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der in Betrieb befindlichen Ferngasleitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der in Betrieb befindlichen Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben.
- Der Altverlauf der Ferngasleitung kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für ein Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid Europe GmbH veranlasst werden.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungen

Die bestehenden Versorgungsanlagen sowie Hauptleitungen und Abwasserkanäle sowie deren Schutzstreifen werden entsprechend dem Bestand gesichert (siehe hierzu auch Kap. 6.3).

Darüber hinaus bestehen innerhalb des Gebietes weitere Leitungen, z.B. Hausanschlussleitungen etc. Im Rahmen von Bauarbeiten sind daher frühzeitig die entsprechenden Versorgungsunternehmen zu beteiligen.

5.8 Private und öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen zum Erhalt

Der überwiegende Anteil des Freizeitareals nördlich und südlich der Wupper wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert. Aufgrund seiner ökologischen Bedeutung und der hier bereits durchgeführten Maßnahmen wird der Bereich südlich der Wupper zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Südlich daran befindet sich ein etwas intensiver genutzter Bereich, der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlage ausgewiesen ist. Die unterschiedlichen Freizeitnutzungen wie Freilauffläche für Hunde, Grillplatz und drei Liegewiesen sowie Wiesenwege sind innerhalb dieser Grünfläche als Information dargestellt.

Entlang der Nordtangente ist entsprechend der Bestandssituation ein Teil der Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen. Zudem werden die Gehölzbestände hier zum Erhalt festgesetzt.

Grünflächen nördlich der Wupper, die nicht in öffentlicher Hand sind, sind entsprechend als private Grünflächen festgesetzt.

5.9 Wasserflächen

Die Wupper wird entsprechend der aktuellen Liegenschaftskarte und der örtlich vorhandenen Wasserfläche bei Mittelwasser als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Als Information wird zusätzlich die derzeitige Uferkante als Information eingetragen.

5.10 Flächen für Wald

Gemäß den Zielen aus dem Integrierten Handlungskonzept und den landschaftsplanerischen Maßnahmen soll der Bereich um den Wupperaltarm langfristig als Auenwald entwickelt werden. Entsprechend dieser Zielvorgabe wird dieser Bereich als Fläche für Wald nach § 9 Abs. 18 b BauGB gesichert.

5.11 Immissionsschutz

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Parkplatz „Ohler Wiesen“ mit ca. 180 Stellplätzen inklusive 5 Wohnmobilstellplätzen. Östlich ist eine Gewerbefläche als Betriebsparkplatz für Pkw der Firma Voss ausgewiesen. Südlich der B 237 befinden sich 3 Mischgebiete, die vorhandenen Häuser werden vom Verkehrslärm der B 237 beaufschlagt. Nördlich vom ehemaligen Bahndamm liegt eine Fläche für Sport- und Spielanlagen, hier findet Fußballtraining o.ä. statt.

Die im Bebauungsplan relevanten Geräuscheinwirkungen durch die B 237 und die Sportplatznutzung wurden gutachterlich durch Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, untersucht und die Ergebnisse in die Planfassung eingestellt. Das Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Sportanlagenlärm

Aufgrund der Untersuchungen des Landesumweltamtes NRW - Merkblatt 10 – wird für das Training an Wochentagen mit Spielern und Trainer (verteilt auf das Spielfeld) und ≤ 16 Zuschauern ein flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{WA} = 60,7 \text{ dB(A)}$ ange-

setzt. Fußballspiele mit Zuschauerbeteiligung finden nur auf dem südlich gelegenen Kunstrasenplatz statt.

Bewertung Sportplatz: Für das Wohnhaus Wupperstraße 17 ergeben sich aus Anlage 7 des Gutachtens die Beurteilungspegel für die einzelnen Teilzeiten, hieraus ist ersichtlich, dass sowohl werktags innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Dies gilt auch für die im Zusammenhang mit dem Trainingsbetrieb entstehenden Spitzenpegel, mit denen die Kriterien der 18. BImSchV eingehalten werden.

Schallemissionen Parkplatznutzung im GE östlich

Die durch die Parkplatznutzung östlich entstehenden Geräuscheinwirkungen in Bezug auf die Nachbarschaft sind in Anlage 5 des Gutachtens für den Tageszeitraum und in Anlage 6 des Gutachtens für den Nachtzeitraum dargestellt. Hieraus ist ersichtlich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber für ein Mischgebiet deutlich überschritten werden, da an den nächstgelegenen Gebäuden mit Wohnnutzungen Beurteilungspegel von tags $L_r \leq 45 \text{ dB(A)}$ vorliegen, womit der Immissionsrichtwert von $L_r = 60 \text{ dB(A)}$ ebenfalls eingehalten werden inklusive der zulässigen Pegelspitzen gemäß TA Lärm.

Verkehrslärm

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde in dem Schalltechnisches Gutachten auch die lärmschutzrechtlichen Auswirkungen der Verkehrssituation untersucht.

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.

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

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

Für die im vorliegenden Fall durchgeführte Ermittlung des Straßenverkehrslärms im Bereich der B 237 (Ausbreitungsberechnungen nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 - RLS-90) wurde die Verkehrsmenge DTV ca. 10.000 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil tags von 6,7 % und nachts von 9,5 % angesetzt. Bei den Ausbreitungsberechnungen wurde auch der Parkplatz Ohler Wiesen berücksichtigt (Anlagen 2 und 3 des Gutachtens).

Die Ausbreitungsberechnungen gem. RLS-90 belegen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Abschirmungsmaßnahmen für aktiven Schallschutz sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich.

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

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

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

<i>Lärmpegelbereich LPB</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)</i>	<i>R'w,res des Außenbauteils für Büros und ähnli- ches in dB</i>	<i>R'w,res des Außenbauteils für Wohnräume in dB</i>
<i>III</i>	<i>61-65</i>	<i>30</i>	<i>35</i>
<i>IV</i>	<i>66-70</i>	<i>35</i>	<i>40</i>
<i>V</i>	<i>71-75</i>	<i>40</i>	<i>45</i>

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

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).

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

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

5.12 Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgebiet um die Wupper sowie Landschaftsschutzgebiet sind entsprechend nachrichtlich übernommen (siehe hierzu auch Kap. 6.6 und 6.9).

Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes sind bauliche Anlagen auf jeden Fall verboten, Geländeveränderungen dürfen den Hochwasserabfluss nicht negativ verändern.

Zudem ist bei allen Aktivitäten am und im Überschwemmungsgebiet das Lagern oder dauerhafte Abstellen von beweglichen, abschwemmbaren Materialien verboten.

5.13 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 städtebauliche / gestalterische Ordnung innerhalb des

Plangebietes zu sichern. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an dem bestehenden Gebietscharakter.

- Dachgestaltung: zur Einpassung in die bauliche Umgebung sind innerhalb der MI-Gebiete Festsetzungen zu den Dachneigungen, Dachaufbauten und Dacheindeckungsmaterialien getroffen. Dies gewährleistet bei einer Neubebauung eine ortsgerechte Bebauung und harmonische Angleichung der Gebäude untereinander. Diese Regelung ist ausgenommen für die bergseitigen Dachflächen (zur Nordtangente zugewandten Seiten) im Bereich des Gebäudes Wupperstraße 17. Die Gauen in diesem Bereich weisen heute von der Festsetzung abweichende Maße auf. Da diese weder von der Nordtangente noch von der Wupperstraße aus einsehbar sind und somit keine negativen Auswirkungen und / oder optische Störungen auf die städtebauliche Wirkung im Plangebiet und darüber hinaus hervorrufen, wird von der gegenüber der Bestandssituation eingrenzenden Festsetzung in dieser Sondersituation abgesehen.
- Werbeanlagen: um das Ortsbild störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen. Zudem sind Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert.
- Fassadengestaltung: die oben aufgeführten Erläuterungen zur einheitlichen und ortsbildgerechten Gestaltung begründen auch die Festsetzungen zu der Fassadengestaltung: nicht zulässig sind Bitumenpappe und spiegelnde Materialien sowie Signalfarben. Ebenso sind überdimensionierte Werbeanlagen an der Fassade ausgeschlossen.

Aufgrund der mit dieser Planung verfolgten Zielsetzung, den öffentlichen Bereich um die Ohler Wiesen aufzuwerten und als attraktiven Grün- und Freizeitbereich zu gestalten, besitzt der bebaute Bereich im Umfeld eine besondere städtebauliche Bedeutung. Zum einen ist sie Nahtstelle zwischen Parkareal und Innenstadt und ist teilweise im ortstypischen bergischen Baustil errichtet (Wupperstraße 13 und 15), zum anderen liegt sie inmitten des wertvollen Grünraums der Innenstadt (Wupperstraße 17 und 19). Einer Sicherstellung der ortstypischen Bebauung kommt daher aufgrund der Lage dieser bebauten Bereiche eine besondere Bedeutung zu.

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

Die Festsetzungen sind in der besonderen Lage der Bebauung begründet. Dieser Bereich ist aufgrund der topographischen Situation von der gesamten Bahndammlänge mit stark frequentiertem Radweg aus sichtbar, so dass das oben genannte auch für diese Blickbeziehung gilt und negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild unbedingt zu vermeiden sind.

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

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

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. Insbesondere wird der Bebauungsplan durch die Sicherung dieser wichtigen innerstädtischen Grünfläche den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung gerecht.

6.2 Verkehr

Fußläufige Verbindungen / Radverkehr

Die fußläufige Anbindung wird durch die der Planung zugrunde liegenden Wegführung verbessert und aufgewertet. Ebenso die Erreichbarkeit des Areals als auch der umgebenden Ziele für den Fahrradfahrer.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)/ Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der bestehenden Planung wird die Verkehrssituation geordnet durch die Sicherung der bestehenden Anlagen des ruhenden Verkehrs für Besucher der Innenstadt und der angrenzenden Freizeit- und Naherholungsflächen bzw. für die Beschäftigten des angrenzenden Gewerbebetriebes.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die Bushaltestelle Leiersmühle in der Lüdenscheider Straße und den Busbahnhof Surgères-Platz gegeben.

6.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Kapazitätsprobleme bei der Versorgung mit Strom und Wasser gegeben.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes bzw. umbautes Gebiet, in dem naturgemäß eine Vielzahl von Leitungen bestehen. Die Hauptversorgungsleitungen sind in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend gesichert.

Allerdings weisen die Versorgungsunternehmen daraufhin, dass die Lage der Leitungen unverbindlich ist und mit Abweichungen zu rechnen ist. Daher sind vor Baubeginn die zuständigen Versorgungsunternehmen erneut zu beteiligen.

Entwässerung

Die Entwässerung der bebauten Bereiche im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Die Gebäude Wupperstraße 13 und 15 sind unmittelbar an den Transportsammler Leiersmühle angeschlossen. Dieser Sammler ist mit DN 1400 mehr als ausreichend bemessen. Das Gebäude Wupperstraße 17 ist über einen Stichkanal (DN 300) ebenfalls an den Transportsammler Leiersmühle angeschlossen, auch dieser ist ausreichend bemessen. Das Gebäude Wupperstraße 19 ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Auf Grund der großen Entfernung zum städtischen Kanal ist auch künftig kein Kanalanschluss geplant. Hier erfolgt die Abwasserbeseitigung mittels einer vollbiologischen Tropfkörperanlage.

Die Niederschlagsentwässerung der untergeordneten Bebauung erfolgt für die Gebäude Wupperstraße 13 und 15 in die bestehende Kanalisation (Transportsammler Leiersmühle). Da es sich hierbei um eine untergeordnete Bestandsbebauung handelt und die Bebauung vor 1996 erfolgte, ist eine Anwendung des § 51 a Landeswassergesetz nicht erforderlich.

Für die Gebäude Nr. 17 und Nr. 19 (ebenfalls vor 1996 erbaut) erfolgt eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Wupper bzw. Versickerung in den angrenzenden privaten Freiflächen. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Voraussetzungen eingehalten wurden, dies wird auf Ebene der Baugenehmigung geprüft.

Das ablaufende Niederschlagswasser der bestehende Stellplatzanlage Betrieb Voss wird über die belebte Bodenzone versickert.

Entsorgung

Die Gebäude Wupperstraße 17 und 19 sind heute lediglich über die als Fuß- und Radweg ausgebaute Wupperstraße erschlossen. Die Befahrung mit dem Müllfahrzeug ist auch in dieser Situation heute gewährleistet.

6.4 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse entsprechend berücksichtigt wurden (siehe Kap. 5.11). Insbesondere werden Aussagen zum Verkehrslärm B 237, öffentlicher Parkplatz Ohler Wiesen, Sport- und Spielflächen und Parkplatznutzung Firma Voss erarbeitet.

6.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

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

6.6 Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege

Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes ist überwiegend die Sicherung und Weiterentwicklung einer wichtigen innerstädtischen Grünfläche. Neben den Belangen der Naherholung steht hier vor allem der Gewässerschutz, der ökologische Gewässerausbau und die Entwicklung der Auenlandschaft im Vordergrund. Die Sicherung der baulichen Anlagen im Randgebiet des Geltungsbereiches werden auf das notwendige Mindestmaß zum erweiterten Bestandsschutz reduziert. Den Belangen des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege wird somit in diesem Bebauungsplanverfahren ein hohes Gewicht verliehen.

Landschaftsschutzgebiet

Für das Stadtgebiet Wipperfürth besteht seit 2012 der Landschaftsplan Nr. 6 Wipperfürth. Dieser setzt für Teile des Plangebietes Landschaftsschutzgebiet „Zone 1“ fest, das entsprechend in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurde. Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 93.4 Grünflächen / Parkanlagen sind grundsätzlich mit der Landschaftsschutzgebietsausweisung vereinbar.

Für sonstige (bauliche) Maßnahmen z.B. im Bereich der Gebäude Wupperstraße 17 und 19 sind gem. Landschaftsplan im Einzelfall Befreiungen und Ausnahmen möglich und entsprechend zu beantragen.

6.7 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 und wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 93.4 erstellt.

6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Sicherung einer wichtigen innerstädtischen Grünfläche ist auch dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen. Wesentliche Neuversiegelungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

6.9 Belange des Hochwasserschutzes

Mit der nachrichtlichen Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes um die Wupper sowie den durchgeführten wasserbaulichen Maßnahmen und der Schaffung von Retentionsraum ist den Belangen des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen.

6.10 Sachgüter

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

7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 103.080 m² auf, die sich gliedert in:

Gesamtfläche ca.:	103.080 m²
Mischgebiet ca.:	2.814 m ²
Gewerbegebiet ca.:	8.043 m ²
Verkehrsfläche ca.:	222 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Fuß-/Radwege ca.:	3.811 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Parkplatz ca.:	5.310 m ²
Grünflächen öffentlich ca.:	54.078 m ²
Grünflächen privat ca.:	10.091 m ²
Waldflächen ca.	6.519 m ²
Wasserfläche ca.	12.192 m ²

Wipperfürth und Aachen, den 19.01.2017

Anlage:

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 93.4 „Ohler Wiesen“ Teilbereich 4, Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, 26.09.2016