

Bebauungsplan Nr. 98 der Hansestadt Wipperfürth Engelbertusstraße

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Am 09.08.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße beschlossen, um eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich an der Engelbertusstraße planungsrechtlich zu ermöglichen.

Entlang der Westseite der Engelbertusstraße stehen Geschosswohnungsbauten des Gemeinnützigen Bauvereins eG Wipperfürth. Einerseits zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes und der dazu erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten, andererseits für eine Bestandsergänzung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und entlang der Engelbertusstraße bis zur Einmündung in die Weststraße im Sinne einer Nachverdichtung im bereits überbauten Innenbereich soll der Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße aufgestellt werden.

Ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen sind Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke an der Weststraße, die den Geltungsbereich nach Süden erfassen.

Ein wesentlicher Grund für die Aufstellung eines Bebauungsplanes statt einer Bebauung im Innenbereich nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) liegt im Erfordernis, für die zwei ermöglichten neuen Wohnhäuser im von der Engelbertusstraße aus betrachtet rückwärtigen Bereich auf einer rundum von bereits bebauten Wohnbaugrundstücken eingeschlossenen Freifläche eine angemessene Erschließung von der Engelbertusstraße aus in das Plangebiet zu führen und die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Der Parkraum im Umfeld ist sehr eingeschränkt, so dass mit der Planung auf keinen Fall ein höherer Parkdruck erzeugt werden soll.

2. Ziel und Zweck der Planung

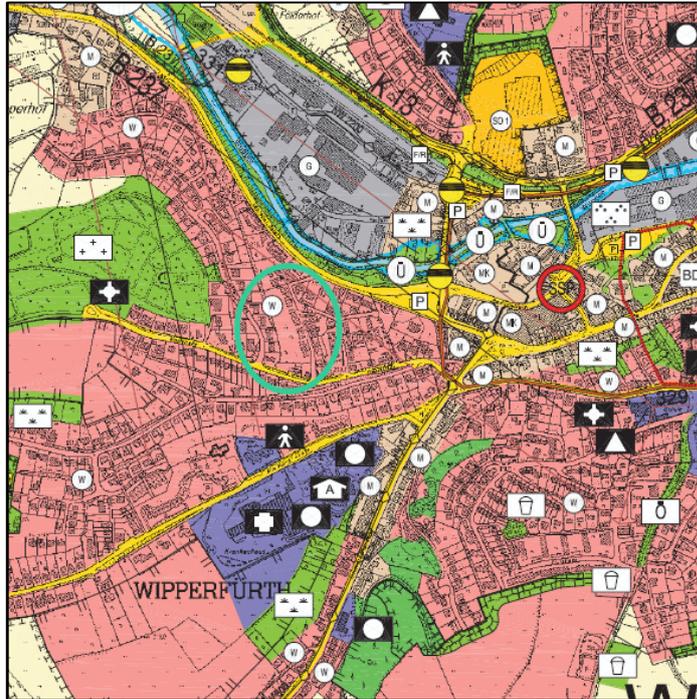
Im Hinterland der Geschosswohngebäude des Gemeinnützigen Bauverein eG Wipperfürth liegt eine großzügige Freifläche, die als Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich für eine ergänzende Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau erschlossen werden soll. Außerdem soll als Ersatz für das Wohnhaus Ecke Engelbertusstraße/Weststraße ein weiteres Mehrfamilienhaus mit einer Ausrichtung entlang der Engelbertusstraße entstehen können.

Planziele des Bebauungsplanes sind die Sicherung des Wohngebäudebestandes einschließlich geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten, die Ermöglichung von zusätzlichen Stellplätzen und/oder Garagen zur Entspannung des vergleichsweise hohen Parkdruckes im Umfeld der Engelbertusstraße, die Ausweisung von Baufeldern für drei Mehrparteien-Wohnhäuser und die Erschließung der neuen Baufelder über einen privaten Stichweg mit den erforderlichen und zusätzlichen Stellplatz- und sonstigen gebotenen Verkehrsflächen (Aufstellflächen für die Feuerwehr).

3. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Hansestadt Wipperfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes.

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Hansestadt Wipperfürth, mit Einzeichnungen, ohne Maßstab

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

4. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Westrand der Wipperfürther Innenstadtbereiche etwa in der Mitte eines Hangrückens, der sich aus der Wipperniederung nach Nordwesten erstreckt und mit dem Friedhof an der Weststraße seinen höchsten Punkt erreicht. Er wird begrenzt im Osten durch die Engelbertusstraße, im Süden durch die Weststraße, im Westen durch die gartenseitigen Grundstücksgrenzen der Wohnbaugrundstücke an der Graf-von-Galen-Straße und im Norden durch eine Grundstücksgrenze in Höhe des nahezu rechtwinklig zur Lenneper Straße hinab führenden Abschnitts der Engelbertusstraße. Hier grenzen unmittelbar Hausgartenbereiche mit einigen darin eingeschlossenen Nebengebäuden an.

Im Westen des Plangebietes schließen sich zunächst die Wohnbauflächen entlang der Graf-von-Galen-Straße an, dahinter liegt der Friedhof an der Weststraße. Nördlich liegen einige Wohnbaugrundstücke, die von der Lenneper Straße aus erschlossen sind.

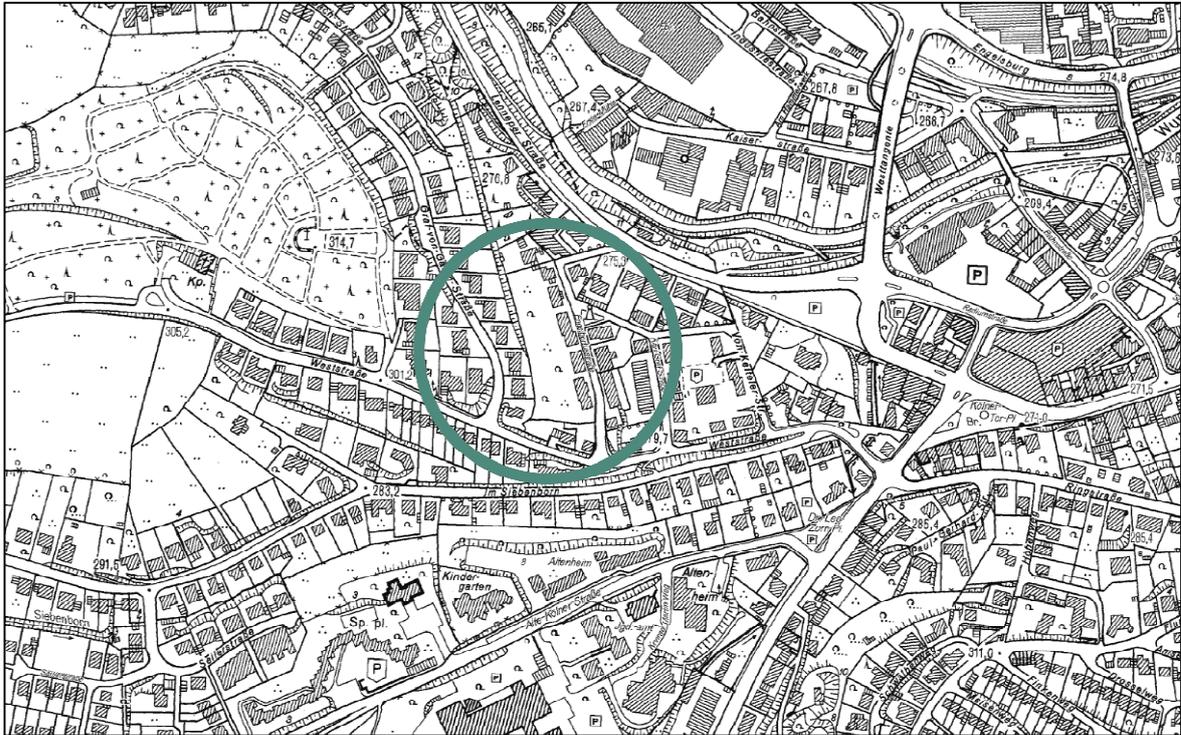
Auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite der Engelbertusstraße setzt sich ein Wohngebiet fort, das von Geschosswohnungsbau geprägt ist, insbesondere

durch Wohnanlagen des Gemeinnützigen Bauvereins eG Wipperfürth.

Nach Süden schließen sich die von Einzel- und Doppelhäusern geprägten Wohnbereiche an der Weststraße und der Straße Am Siebenborn an, daran wiederum die Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Einrichtungen an der Alten Kölner Straße, wie Altenheime, Kindergarten und Krankenhaus.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,8 ha.



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW, mit Einzeichnungen, ohne Maßstab

5. Vornutzung

Der gesamte Siedlungsbereich westlich der Innenstadt zwischen Kölner-Tor-Platz, alter Kölner Straße und Lenneper Straße ist gekennzeichnet durch eine gemischte Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbauten, ebenso aber auch freistehenden Einfamilienhäusern mit großen Gartengrundstücken. Solche Gärten schließen sich im Westen des Planbereiches unmittelbar an. Sie gehören zu zum Teil villenartigen und bungalowförmigen Einfamilienhäusern an der Graf-von-Galen-Straße. Die Geschosswohnhäuser im Umfeld, so auch an der Engelbertusstraße, sind weit überwiegend zweigeschossig, vereinzelt sind die Dachgeschosse ausgebaut.

An der Weststraße stehen innerhalb des Geltungsbereiches Einfamilien- bzw. Doppelhaushälften. Ein großes Gartengrundstück ganz im Südwesten des Planbereiches wird zukünftig als Baugrundstück ausgewiesen. Das Wohnhaus an der Einmündung der Engelbertusstraße in die Weststraße wurde kürzlich vom Gemeinnützigen Bauverein eG Wipperfürth erworben und soll durch einen Geschosswohnungsbau ersetzt werden.

Hinter den Wohnhäusern an der Engelbertusstraße und den von diesen ausgehenden Außenwohnbereichen und Gärtchen schließt sich eine Freifläche an, die derzeit weit überwiegend rasenbestanden ist und ohne scharfe Trennung in die Außenwohnbereiche und Ziergärten übergeht. Die Freifläche ist die einzige ihrer Art im

beschriebenen Siedlungsbereich.

Am Westrand der Freifläche geht ein schmaler Gehölzsaum heimischer Straucharten und vor allem mittelalter Fichten und Edeltannen in die Bepflanzung der dahinter liegenden Gärten der Graf-von-Galen-Straße über. Zwei Obstbäume in schlechtem Erhaltungszustand weisen auf eine mögliche Vornutzung als intensiver genutzte Hausgärten hin. Die Gehölze sind zwischenzeitlich Mitte Februar 2016 entfernt worden.

6. Inhalte der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von drei Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wobei das Allgemeine Wohngebiet WA³ an der Westseite der Engelbertusstraße bereits vollständig bebaut ist. Die hier ausgewiesenen Baufenster (von Baugrenzen umfahrene Flächen) erlauben aber geringfügige Erweiterungen u. a. für energetische Sanierungen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA² entlang der Weststraße ist neben den Möglichkeiten für baulicher Erweiterungen wie im WA³ auch die Einbeziehung eines intensiv genutzten Hausgarten vorgesehen, so dass hier ein neuer Bauplatz für ein Einfamilien- oder Doppelhaus entstehen kann. Ziel ist das Schließen einer Baulücke im baulichen Zusammenhang der Straßenrandbebauung an der Weststraße.

Das Allgemeine Wohngebiet WA¹ ist für drei Neubauten vorgesehen. Nach ersten Plankonzepten schaffen die Ausweisungen und Festsetzungen Raum für zweigeschossige Mehrparteienwohnhäuser mit je höchstens 6 Wohnungen. Geplant sind von den Außenkanten der Gebäude zurück gesetzte Dachgeschosse mit einem Pultdachabschluss, Zwerchhäuser als Eingangsbereiche sowie im Erdgeschoss kleine Anbauten, die sich zu Terrassen als Außenwohnbereiche öffnen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Wohnnutzung im weiteren Umfeld des Plangebietes werden Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Das ermöglicht, neben dem Wohnen selbst auch das Wohnen ergänzende und nicht störende Nutzungen im Wohngebiet unterzubringen und gegebenenfalls den Komfort für die Bewohner zu verbessern und eigentlich unnütze Wege z. B. ins Stadtzentrum zu vermeiden. In den Festsetzungen werden aber Nutzungsarten ausgeschlossen, die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem kleinteiligen Bereich ungeeignet sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht dem Gebietscharakter entsprechen oder für die vorgesehene bzw. auch die vorhandene Erschließung und die geplante Nutzung ungeeignet sind (Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungswesens).

Diese Gliederung nach der Art der Nutzung, wie sie in § 1 Abs. 4 bis 7 BauNVO ermöglicht wird, ergänzt die zeichnerischen Ausweisungen der Baufenster, des Nutzungsmaßes und der Erschließung, die bereits für sich genommen Nutzungsformen ausschließt, die z. B. einen hohen Platzbedarf aufweisen.

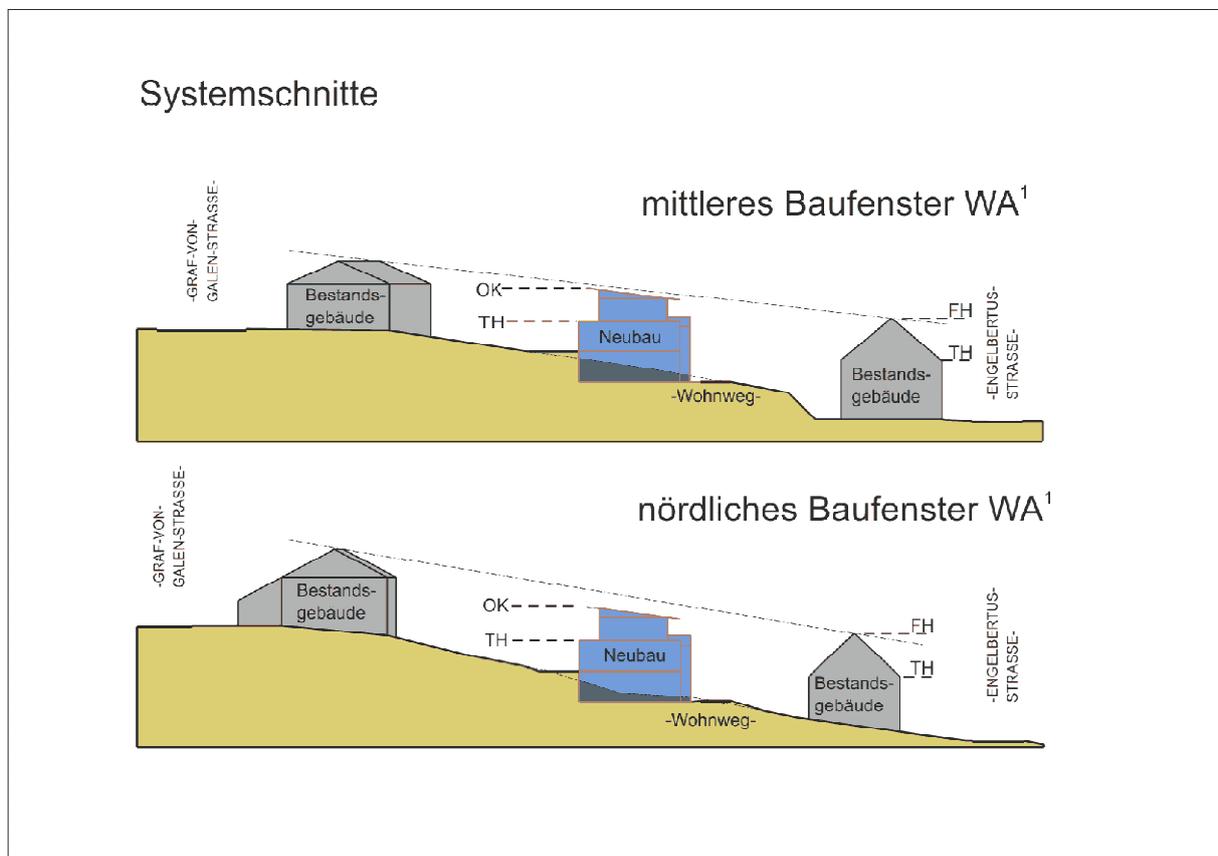
Die drei unterschiedlichen Baugebiete WA¹ bis WA³ unterscheiden sich hinsichtlich des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung, nicht aber durch die Art der baulichen Nutzung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sicherstellen, dass sich

die Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung vor allem im WA¹ im Inneren des Blockbereiches in dieses bauliche Umfeld einfügen. Wie bei den Mehrfamilienhäusern an der Engelbertusstraße auch sollen zwei Vollgeschosse zulässig sein, ein Ausbau des Dachgeschosses ist möglich. Dafür sorgen die Festsetzungen einer Traufhöhe und einer maximalen Bauhöhe. Diese maximale Bauhöhe wird definiert als Oberkante OK, womit sowohl Sattel- als auch Pultdächer gleichermaßen erfasst werden. Bei der Bestimmung des oberen Bezugspunktes wird auf beide Dachformen Bezug genommen.

Die Festschreibungen von Traufhöhen und der maximalen Bauhöhe OK in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse gibt eine Höhenentwicklung für die Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ vor, die zwischen den Gebäudehöhen an der Graf-von-Galen-Straße und den Geschosswohnungsbauten an der Engelbertusstraße vermittelt: trotz der Hanglage soll die Neubebauung nicht über die weiter oberhalb am Hang gelegene Wohnbebauung der Graf-von-Galen-Straße hinausragen und auch die Kubatur der Häuser an der Engelbertusstraße nicht übertreffen, sondern sich in das Siedlungsbild einpassen.



Darstellung nach: M18 architekten + stadtplaner, Köln, ohne Maßstab

Die Bauhöhenfestsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA² und WA³ nehmen dagegen den Bestand auf: im Allgemeinen Wohngebiet WA² wird auch für das zusätzliche Baugrundstück eine Eingliederung in den baulichen Zusammenhang entlang der Weststraße vorgegeben.

Die drei Wohngebiete unterscheiden sich vor Allem hinsichtlich der zulässigen Höchstzahl an Wohnungen je Wohnhaus: während für das Wohngebiet an der Weststraße mit zwei zulässigen Wohneinheiten je Gebäude eine Einfamilien- oder Doppelhausbauweise vorgegeben wird, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA¹ mit je 6 Wohnungen je Gebäude eine Mehrfamilienhausbauweise ermöglicht. Im gewachsenen Bestand des WA³ ist eine solche Festsetzung nicht relevant, eine Neubaumög-

lichkeit besteht hier, absehbar auf den Planungshorizont eines Bebauungsplanes, nicht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die festgeschriebene Grundflächenzahl von GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete, um eine bauliche Dichte zu erreichen, die dem Planziel einer maßvollen Nachverdichtung gerecht wird. So soll insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung bezogen auf einen großen allgemeinen Rahmen Rechnung getragen werden. Eine Nachverdichtung unterhalb der Obergrenzen der BauNVO wäre kaum angemessen.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geschah auf Antrag des Gemeinnützigen Bauvereins eG Wipperfürth, der auch eine erste Konzeption für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf der Freifläche im Blockinnenbereich enthielt. Sie geht von einer zweigeschossigen Bebauung mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit einem schwach geneigten Pultdach aus. Dieses Konzept wird u. a. mit der ausdrücklichen Zulässigkeit von Pultdächern unterstützt. Angesichts der Vielzahl von Ausprägungen von geneigten Dächern im Plangebietsumfeld entspricht dies auch einem Einfügen in den Bestand.

Auch der dritte potentielle Neubau soll sich an diesem Muster orientieren.

Die sonstigen Gestaltungsfestsetzungen entsprechen den Anforderungen, die allgemein an die Bauausführung für Wohnhäuser in Wipperfürth gestellt werden, um ein Minimum an einem einheitlicheren Siedlungsbild in diesem innenstadtnahen Bereich zu sichern.

Auf eine Angabe zur Firstrichtung für die neuen Bauflächen im WA¹ wird verzichtet. Das planerisch/gestalterische Ziel, eine Vermittlung der Höhenlagen der Wohnbebauung an der Graf-von-Galen-Straße und der Engelbertusstraße herbeizuführen, wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe OK völlig ausreichend bestimmt. Textlich ist festgesetzt, dass die Oberkante bei Pulthäusern der Höhe der höheren Dachabschlusslinie entspricht. Für das Baufenster an der Engelbertusstraße hingegen wird die Firstrichtung auch in der Plankarte ausgewiesen, um eine Ausrichtung des Baukörpers an dieser Straße zusätzlich zu untermauern

Für das Allgemeine Wohngebiet WA³ ist die Festsetzung von Firstrichtungen wenig zielführend, da einerseits die Gebäude ja bereits errichtet sind, andererseits je nach Gebäude/Gebäudeteil hinsichtlich der Dachausrichtung differenzieren.

Anders stellt sich die Situation im Allgemeinen Wohngebiet WA² dar, wo die Wohnhäuser entlang der Weststraße im Bestand traufständig sind. Dies wird durch die Festsetzung aufgegriffen.

6.4 Erschließung

Die Baufenster an der Engelbertusstraße und an der Weststraße sind bereits über diese Straßen erschlossen, was auch für die technische Infrastruktur gilt. Anders ist dies für die neuen Baufenster im rückwärtigen Bereich der Engelbertusstraße: sie sind von dieser zu weit entfernt, um unmittelbar angebunden zu werden. Hier soll eine private Erschließungsstraße als Zufahrt Abhilfe schaffen. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist angesichts der geringen Erschließungslast nicht erforderlich und auch nicht im öffentlichen Interesse. Die Verkehrsfläche kann so auf das absolut erforderliche Mindestmaß an Ausbauart und Flächeninanspruchnahme redu-

ziert werden, was im Einklang steht zum Anspruch des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden besonders sparsam umzugehen.

Das macht aber zur (bau- und planungsrechtlichen) Sicherung der privaten Erschließung die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich, die zu Gunsten der jeweiligen Nutzungsberechtigten (Anlieger und Versorgungsträger) eingerichtet werden müssen.

Die Verkehrsanbindung der privaten Erschließungsstraße an die schmale Engelbertusstraße erfolgt unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke und Schleppkurven für das 3-Achs-Müllfahrzeug. Im Einmündungsbereich weist die Planstraße mit 4,75 m (einschließlich der erforderlichen Rückenstützen) eine Breite auf, die gerade noch den Begegnungsverkehr von Pkw/Pkw bei langsamen Fahrttempo und wenig Bewegungsspielraum gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zulässt. Diese Ausbaubreite soll bis zu den Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Süden des Allgemeinen Wohngebietes WA¹ gelten. So kann eine gerade noch als verkehrssicher zu bezeichnende Andienung der Stellplatz- und Garagenanlagen geschaffen werden.

Für den gelegentlich auftretenden Begegnungsfall Pkw/Müllfahrzeug oder Kleintransporter (z. B. der Paketdienste) sind Ausweichstellen vorgesehen, die im Notfall auch als Aufstellflächen für die Feuerwehr und die Rettungsdienste dienen können (Flächengröße von 5 m x 10 m gemäß der Vorgaben des Fachbereichs II der Hansestadt Wipperfürth). Mit einer Breite von 5,50 m (einschließlich Rückenstützen) genügen sie jedoch nicht dem Begegnungsfall Müllfahrzeug/Kleintransporter. Dieser kann nur in der Wendeanlage am nördlichen Ende der Wohnstraße abgewickelt werden. Der Wenderadius von 6 m genügt den Anforderungen an das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs gemäß der RAST 06.

Die erforderlichen Leitungen zur Erschließung der zwei Wohnhäuser können im Straßenraum verlegt werden. Nur die Hausanschlussleitungen werden – wie üblich – im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straße verlaufen müssen. Sie bedürfen aber keiner Sicherung durch Leitungsrechte oder dergleichen.

6.5 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr in den Allgemeinen Wohngebieten WA² und WA³ bestehen grundsätzlich Unterbringungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken, teilweise auch innerhalb der Baufenster. Im Allgemeinen Wohngebiet WA², wo ein nicht unerheblicher Höhenunterschied die Errichtung eines zur Straßenseite ebenerdigen Untergeschosses ermöglicht, bietet es sich in besonderem Maße an, die Garagen in den Hauptbaukörper zu integrieren. Für (mindestens) eine Garage je Wohnhaus ist aber für alle Bauplätze auch im seitlichen Grenzabstand ausreichend Platz.

Im WA³ werden nunmehr nur die Bestandsgaragen als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Da der Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße ein Angebotsbebauungsplan ist, der zwar zwingende Einschränkungen für die bauliche Nutzung definiert, aber keine zwingend umzusetzenden Maßnahmen festsetzt, wird auf eine räumliche Ausweisung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen ansonsten verzichtet. Durch die Textlichen Festsetzungen werden diese Anlagen bis zu einer Tiefe von 15 m von der Engelbertusstraße aus ermöglicht. Dadurch ist es dem Bauverein eG Wipperfürth als Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer möglich, Stellplätze und Garagen nach Bedarf z. B. zwischen die Bestandsgebäude zu platzieren und auch die Bereiche zwischen den Gebäuden und der Engelbertusstraße entsprechend

(für Stellplätze) zu nutzen.

Mit der Anpassung des Erschließungsstiches im WA¹ gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung sind im Süden des Baugebietes Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen neu ausgewiesen worden, die die Anregung nach einer Entschärfung des Parkraum mangels im Umfeld der Engelbertusstraße aufgreifen.

Öffentliche Stellplätze z. B. für Besucher sind nicht vorgesehen. Insgesamt soll für jede der maximal zulässigen Wohneinheiten jeweils ein Stellplatz zugewiesen werden können. Zusätzliche Stellplätze sollen den Anliegern der Allgemeinen Wohngebiete WA² und WA³ zu Gute kommen. Damit kann das Planziel, für jede Wohneinheit auch einen Stellplatz anzubieten, trotz der aus Gründen des Flächenverbrauchs und der Erschließungskosten bewusst gering veranlagten Ausbaugrade der Wohnstichstraße erreicht werden.

6.6 Natur und Landschaft, Grünflächen

Für die bereits längst bebauten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA² und WA³ entlang der Engelbertus- und der Weststraße sieht der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vor. Auch ein noch unbebautes Gartengrundstück im äußersten Südwesten des Plangebietes ist bereits heute und ohne die Festschreibungen eines Bebauungsplanes Bauland auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Trotz der ermöglichten geringfügigen Erweiterungen und der Möglichkeit, weitere Stellplätze und Garagen anzulegen, hat für diese Bereiche der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft längst stattgefunden oder ist jedenfalls bereits zulässig. Im Innenbereich greift die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht. Dies regelt § 18 Abs. 2 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG).

Anders stellt sich die Situation im für eine Neubebauung vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet WA¹ dar. Zwar ist eine Wohnnutzung im überwiegend von Wohnnutzung geprägten Umfeld an sich auch dann kein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes, wenn sie mit einer Neubebauung verbunden ist. Aber der Bau der Zufahrt zu zwei der neuen Baufenster stellt unzweifelhaft einen solchen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß Bundes-Naturschutzgesetz BNatSchG dar, da er nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Für das Baurecht im unbeplanten Innenbereich ist die gesicherte Erschließung Voraussetzung.

Die geplante und durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung von drei Geschosswohnungsbauten und die hierzu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entsprechen allerdings sinngemäß einer Nachverdichtung im Innbereich wie sie § 13a BauGB ausdrücklich vorsieht. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder aber generell als zulässig. Von der Anwendung des beschleunigten Verfahrens soll im vorliegenden Fall jedoch kein Gebrauch gemacht werden, u. a. weil durch den Bau der Planstraße de facto ein Eingriff ausgelöst wird, da sie nicht nach § 34 BauGB ohne weiteres zulässig wäre.

Zur fachlichen Begleitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist für diesen Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt worden¹.

¹ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Hansestadt Wipperfürth Engelbertusstraße, **PLAN**Werk, Dormagen im Februar 2016

Außerdem wurde für das Schutzgut Boden eine separate Ergänzung zum LFB verfasst². Die Belange des Naturschutzes können durch deren Berücksichtigung im Umweltbericht völlig ausreichend in die Abwägung zu diesem Bebauungsplan eingestellt werden. Im Ergebnis werden Minderungsmaßnahmen beschrieben und ein Ausgleichsdefizit ermittelt. Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplangebiet Nr. 98 Engelbertusstraße nicht vorgesehen. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Gehölzbestand wurde zwischenzeitlich gerodet und entfernt. Die nach Umsetzung der Planung entstehenden Freiflächen sollen nach den Vorgaben des Bebauungsplanes gärtnerisch genutzt werden und sollen den Bewohnern zur Verfügung stehen u. a. als Außenwohnbereiche, Hausgärten oder gegebenenfalls auch als Kinderspielflächen. Raum für ökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen bleibt kaum. Auch Begrünungsmaßnahmen aus gestalterischen Gesichtspunkten mit wenigstens eingeschränkter ökologischer Funktion sollen unterbleiben. Daher soll der erforderliche ökologische Ausgleich durch den Rückgriff auf ein Ökokonto in monetärer Form geschehen.

In jedem Falle erforderlich ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung – unabhängig von einem naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand. Die Artenschutzbestimmungen gelten immer, selbst wenn keine Bautätigkeit (einschließlich Rückbau) stattfindet: auch die geplante Nutzung muss artenschutzkompatibel sein. Zu diesem Bebauungsplan wurde deshalb eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt³. Sie bestätigt, dass planungsrelevante Auswirkungen artenschutzrechtlicher Art nicht entstehen.

6.7 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

Um die entwässerungstechnische Erschließung zu gewährleisten, muss die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalinfrastuktur überprüft werden. Eine gesicherte Ableitung des häuslichen Abwassers ist aber gesichert. Je nach Ergebnis der angesprochenen Überprüfung muss das Niederschlagswasser aber vor Ort versickert werden. Dann ist zunächst ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich, das Maßnahmen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers vorschlagen muss. Die angesprochene Überprüfung wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen und je nach vorgefundener Sachlage zu einer entsprechenden Ergänzung der Festschreibungen des Bebauungsplanes führen müssen.

7. Demografische Auswirkungen

Planziel ist eine maßvolle Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich. Eigentümer und Träger der ermöglichten Baumaßnahme ist der Gemeinnützige Bauverein eG Wipperfürth. Damit nimmt die Stadt Einfluss auf die Entwicklung von erschwinglichem Wohnraum in der Sparte Geschosswohnungsbau. Eine wenn auch geringfügige Entspannung in diesem stark nachgefragten Wohnungsmarktsegment kommt erfahrungsgemäß besonders älteren Menschen zu Gute. Partiiell wird so dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

² Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße der Hansestadt Wipperfürth Ergänzung – Schutzgut Boden –, **PLAN**Werk, Dormagen im Januar 2017

³ Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße der Hansestadt Wipperfürth, **PLAN**Werk, Dormagen im Februar 2016

8. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,83 ha.

Allgemeine Wohngebiete WA: ca. 7.585 m²

private Verkehrsflächen / Wohnweg: ca. 730 m²

9. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich; Alle Flächen des Plangebietes entsprechend der Festschreibungen und Festsetzungen dieses Bebauungsplanes befinden sich im Besitz des Gemeinnützigen Bauvereins eG Wipperfürth als vornehmlichen Vorhabenträger und darüber hinaus in Teilen im Besitz privater Eigentümer. Die Planentwicklung erfordert keine Maßnahmen der öffentlichen Hand über das für Neu- und Umbaumaßnahmen erforderliche Maß hinaus.

10. 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, im vorliegenden Fall der Gemeinnützige Bauverein eG Wipperfürth.

II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Einleitung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

11. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt westlich der Wipperfürther Innenstadt zwischen der Engelbertusstraße, der Weststraße, der Graf-von-Galen-Straße und den Wohnbaugrundstücken an der Lenneper Straße. Planziele des Bebauungsplanes sind die Sicherung des Wohngebäudebestandes einschließlich geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten, die Ermöglichung von zusätzlichen Stellplätzen und/oder Garagen zur Entspannung des vergleichsweise hohen Parkdruckes im Umfeld der Engelbertusstraße, die Ausweisung von Baufenstern für drei Mehrparteien-Wohnhäusern und die Erschließung der neuen Baufelder über einen privaten Stichweg mit den erforderlichen und weiteren Stellplatzflächen und sonstigen gebotenen Verkehrsflächen.

12. Flächeninanspruchnahme

Baugebiete:	ca. 7.585 m ²
Straßenverkehrsfläche:	ca. 730 m ²

13. 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.

14. Umweltschutzziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Luft und das Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu berücksichtigen. Abwägungsrelevant sind außerdem der Umgang mit Abfall und Abwasser und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Immissionsschutz wird umfassend geregelt im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) und dem Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG). Die Gesetze und ihre Verordnungen wie die 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) und die 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betreffen die Bereiche Lärm, Luftschadstoffe, Stäube, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder.

Das Landschaftsgesetz (LG NW) setzt im Einklang mit dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) als Ziel die Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensraum für Flora und Fauna in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit. Dabei gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 4 (1) LG NW). Für das Schutzgut Flora und Fauna werden diese Beeinträchtigungen auf die natürlichen Lebensräume (Biotope) bezogen. Der Umfang der Eingriffe ist zu quantifizieren und zu bewerten, nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, wobei der Ausgleich nach den gegebenen Möglichkeiten zuallererst unmittelbar am Eingriffsort, in der unmittelbaren Umgebung und danach mindestens im gleichen Naturraum erfolgen muss.

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

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

15. Planvorhaben

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von drei Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wobei das Allgemeine Wohngebiet WA³ an der Westseite der Engelbertusstraße bereits vollständig bebaut ist. Die hier ausgewiesenen Baufenster (von Baugrenzen umfahrene Flächen) erlauben aber geringfügige Erweiterungen u. a. für energetische Sanierungen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA² entlang der Weststraße ist neben den Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen wie im WA³ auch die Einbeziehung eines intensiv genutzten Hausgarten vorgesehen, so dass hier ein neuer Bauplatz für ein Einfamilien- oder Doppelhaus entstehen kann. Ziel ist das Schließen einer Baulücke im baulichen Zusammenhang der Straßenrandbebauung an der Weststraße.

Das Allgemeine Wohngebiet WA¹ ist für drei Neubauten vorgesehen. Nach ersten Plankonzepten schaffen die Ausweisungen und Festsetzungen Raum für zweigeschossige Mehrparteienwohnhäuser mit je höchstens 6 Wohnungen. Geplant sind von den Außenkanten der Gebäude zurück gesetzte Dachgeschosse mit einem Pultdachabschluss, Zwerchhäuser als Eingangsbereiche sowie im Erdgeschoss kleine Anbauten, die sich zu Terrassen als Außenwohnbereiche öffnen.

Zwei der neuen Bauplätze liegen – von der Engelbertusstraße rückversetzt – im Blockinnenbereich. Außerdem soll das Wohnhaus an der Ecke Engelbertusstraße/Weststraße durch einen Mehrfamilien-Neubau in ähnlicher Art und Weise ersetzt werden.

16. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung wird unter der Systematik der Umweltschutzgüter der einschlägigen Umweltgesetzgebung vorgenommen. Der Bestandsbeschreibung schließt sich die Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung an und es erfolgt einzelaspektweise eine Bewertung der relevanten Umweltauswirkungen.

16.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet derzeit über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus Immissionen ausgesetzt ist oder dass von ihm Immissionen ausgehen, die eine Belastung für den Menschen und seine Gesundheit auslösen könnten. Die Umweltsituation bezogen auf dieses Schutzgut unterscheidet sich nicht von der der umliegenden Wohnbereiche.

An vielbefahrenen Straßen wie der Gladbacher Straße 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. Die Entfernung des Plangebietes von der Gladbacher Straße und die erhöhte topografische Position schließen eine solche, zumindest nennenswerte Zusatzbelastung jedoch aus.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße sieht Flächen für Ne-

benanlagen vor, die Platz für mehr als acht Stellplätze und/oder Garagen bieten. Sie sind als Nebenanlagen durch Textliche Festsetzung den Bewohnern der Wohngebiete zugeordnet. Zur Überprüfung, ob durch die Nutzung dieses Anliegerparkplatzes gegebenenfalls die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte gegenüber der bestehenden und der geplanten neuen Wohnnutzung eingehalten werden, wurde ein Schalltechnisches Gutachten zur Untersuchung und Bewertung der einwirkenden Verkehrs- und Parkplatzimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Engelbertusstraße“ aufgelegt⁴.

Bei der Prognose von Straßenverkehrslärm-Immissionen sind die Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90), herausgegeben und eingeführt am 10.04.1990 durch den Bundesminister für Verkehr maßgebend. Das Verkehrsaufkommen wird aufgrund von Erfahrungswerten auf Basis der geplanten Wohneinheiten überschlägig errechnet. Dabei fließen Erfahrungswerte aus vergleichbaren Prognosen in den Ansatz der Wechselraten tagsüber ein. Zur Berechnung der Geräuschemissionen des Parkplatzes selbst wird die 6. Auflage (August 2007) der Parkplatzlärmstudie herangezogen, die vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz auf Basis einer Weiterentwicklung der DIN 18005 herausgegeben wurde. In Abhängigkeit von der Parkplatzart, der Parkplatzgröße, der Stellplatzanzahl, der Bewegungshäufigkeit und den geometrischen Verhältnissen kann prognostiziert werden, welche Mittelungspegel in der Umgebung eines geplanten Parkplatzes entstehen können.

An allen festgelegten immissionsrelevanten Aufpunkten ergibt die Prognose den Nachweis der Einhaltung der Richt- und Orientierungswerte für das Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet. Die Planung steht im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften.

Bewertung

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

Ebenso wenig gehen von der durch den Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße ermöglichten Erweiterungen der bestehenden Wohnnutzung Emissionen aus, die eine relevante Größenordnung erreichen könnten. Dazu sind die Wirkfaktoren schlicht zu schwach ausgeprägt.

16.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet und sein Umfeld werden hinsichtlich dieser Schutzgüter geprägt durch die Hausgärten der Wohngebiete und den ein Stück weiter westlich gelegenen Friedhof. Der von den Straßen abgewandte Teil des Plangebietes stellt sich als Freifläche im Siedlungsbereich dar, die den Geschosswohnungsbauten an der Engelbertusstraße zugeordnet ist. Sie wird offensichtlich gelegentlich von den Anwohnern als Erweiterung der Außenwohnbereiche genutzt und geht ohne scharfe Trennung in deren Außenwohnbereiche und Ziergärten über. Diese Freifläche ist die einzige dieser Art im weiteren Siedlungszusammenhang.

Der weit überwiegende Flächenanteil entfällt auf eine Schnittrassenfläche, die am Rand zu den Wohnbereichen vereinzelt einzelne sehr junge Gehölzpflanzungen ohne nennenswerte Kronentraufbereiche (z. B. ein Hainbuchen-Heister) aufweisen.

Am Westrand der Freifläche im Übergang zu den Hausgärten der Wohnhäuser an der Graf-von-Galen-Straße stehen einige Bäume und Sträucher, wobei z. T. nicht

⁴ SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN Bebauungsplan 98 „Engelbertusstraße“ in Wipperfürth, **GRANER+PARTENER** Ingenieure, Bergisch Gladbach, 15.11.2016

klar zu ermitteln ist, ob diese auf dem Plangrundstück oder auf dem Nachbargrundstück wurzeln und nur die Kronentraufbereiche über die Grenze ragen. Der Bestand setzt sich zusammen aus überwiegend heimischen Straucharten (aber auch u. a. Forsythie) und vor allem mittelalten Fichten und Edeltannen. Zwei Obstbäume in schlechtem Erhaltungszustand weisen auf eine mögliche Vornutzung als intensiver genutzte Hausgärten hin.

Alle Gehölze wurden zwischenzeitlich Mitte Februar 2016 entfernt.

In aller Regel stellen Rodungen von Gehölzen aller Art und Bodenversiegelungen durch Überbauung wie sie der Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße vorsieht, (auch) Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dar. Mindestens wird die Möglichkeit der Besiedelung durch Pflanzen und bodenaffine Tierarten dauerhaft unterbunden.

Die nach Umsetzung der Planung entstehenden beziehungsweise verbleibenden Freiflächen sollen nach den Vorgaben des Bebauungsplanes gärtnerisch genutzt werden und den Bewohnern zur Verfügung stehen u. a. als Außenwohnbereiche, Hausgärten oder gegebenenfalls auch als Kinderspielflächen. Raum für ökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen bleibt kaum. Auch Begrünungsmaßnahmen aus gestalterischen Gesichtspunkten mit wenigstens eingeschränkter ökologischer Funktion sind nicht vorgesehen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Ermittlung und Bewertung der potentiellen Eingriffe und des ökologischen Zustandes des Plangebietes vor und nach Umsetzung der Planung ist für diesen Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden⁵.

Für die bereits längst bebauten Wohnbaugrundstücke entlang der Engelbertus- und der Weststraße sieht der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vor. Auch ein noch unbebautes Gartengrundstück im äußersten Südwesten des Plangebietes ist bereits heute und ohne die Festschreibungen eines Bebauungsplanes Bauland auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Trotz der ermöglichten geringfügigen Erweiterungen und der Möglichkeit, weitere Stellplätze und Garagen anzulegen, hat für diese Bereiche der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft längst stattgefunden oder ist jedenfalls bereits zulässig. Dies regelt § 18 Abs. 2 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG). Diese Bereiche werden hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend nicht berücksichtigt.

Für die verbleibenden Bereiche wird der ökologische Wert im Bestand nach LUDWIG⁶ mit 31.000 ökologischen Wertpunkten ermittelt. Dem steht ein Wert der untersuchten Flächen nach Umsetzung der Planung von 15.220 ökologischen Wertpunkten gegenüber, so dass sich rein rechnerisch ein Defizit von rund 51 % oder -15.780 ökologischen Wertpunkten ergibt.

Bei der Wertermittlung wurden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Stellplatzflächen und deren Zufahrten wie auch die Zufahrten von und die Auf-

⁵ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Hansestadt Wipperfürth Engelbertusstraße, **PLAN**Werk, Dormagen im Februar 2016

⁶ Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Dankwart Ludwig, Froelich + Sporbeck, Bochum im Januar 1991, 48 S. Das Bewertungsverfahren erlaubt speziell für den Naturraum Bergisches Land (submontanes paläozoisches Bergland, Naturraumgruppe 5) eine Einordnung in landschaftsökologische Bezüge.

stellflächen vor Garagen sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. als breittufiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein oder Kies zu gestalten.

- Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

Die Maßnahmen finden ihren Niederschlag in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Kompensation des Ausgleichsdefizites soll durch das Ausbuchen von 15.780 ökologischen Wertpunkten aus dem Ökokonto zur Maßnahme „Steinbruch Ohl“ erfolgen. Erforderlich wird eine entsprechende vertragliche Vereinbarung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße. Dann ist aus fachlicher Sicht ein vollständiger Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes gegeben.

Artenschutz

Zu diesem Bebauungsplan wurde gemäß der rechtlichen Vorgaben und Bestimmungen eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt⁷: Für die planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen hat das Land NRW ein eigenes dreistufiges Prüfungsverfahren entwickelt (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010). In der ersten Stufe (Vorprüfung) werden in Form einer Relevanzprüfung die potentiell betroffenen Arten und die vorgegebenen Habitatstrukturen auf ihre Planungsrelevanz mit einem besonderen Schutzanspruch untersucht und feststellt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wird auf die Wirkfaktoren der Planvorhaben 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 auch nicht zu erwarten.

Bewertung

De facto bleiben der Verlust von intensiv gemähten Rasenflächen in einer siedlungsnahen Freifläche und der Verlust eines baumheckenartigen Gehölzstreifens festzustellen. Erforderlich werden externe Ausgleichsmaßnahmen, die durch das Abbuchen aus dem Ökokonto „Steinbruch Ohl“ unmittelbar im betroffenen Naturraum geleistet werden sollen. Angesichts der vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme und den als Gartenflächen im weiteren Sinne verbleibenden Flächenanteilen bleiben erheblich beeinträchtigende Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße aus.

Belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor; ein solches Vorkommen ist bei der vorliegenden Habitatstruktur, der geringmächtigen Wirkfaktoren und der allgemein bereits nicht unerheblich anthropogen

⁷ Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße der Hansestadt Wipperfürth, **PLAN**Werk, Dormagen im Februar 2016

überformten Umgebung auch nicht zu erwarten.

Eine vertiefende Überprüfung (Stufe II der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen - MUNLV 2009), bei der zusätzliche, artenschutzwirksame Vermeidungsmaßnahmen geprüft, die Voraussetzungen für Verbots-Freistellungen ermittelt und gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden sollen, ist nicht erforderlich.

Das Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG (Stufe III der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen - MUNLV 2009) entfällt dementsprechend.

Eine wie auch immer geartete Verpflichtung zu Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Artenschutzes besteht nicht.

16.3 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 die rasenbestandene Freifläche wird aber ein Beitrag zum mikroklimatischen Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit geleistet. Ausdehnungen, die in Richtung eines Kaltluftentstehungsraumes oder einer Kaltluftschneise reichen würde, hat die vergleichsweise kleine Fläche im Inneren eines Siedlungsblockes allerdings erkennbar nicht.

Das Plangebiet ist nicht über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen.

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.

16.4 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 ab-

wechslungsreicher 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 das bauliche Umfeld überformt. Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße sind bauliche Erweiterungen der bestehenden Wohnnutzung im Inneren eines Wohnsiedlungsbereiches. Eine deutlich wahrnehmbare Fernwirkung ist durch das dicht bebaute Umfeld nicht gegeben.

Eine Erholungsnutzung findet nicht statt, abgesehen von der wohnungsgebundenen Erholung in Außenwohnbereichen und Hausgärten. Daran ändert die Planung nichts: auch nach deren Umsetzung dienen die verbleibenden Freiflächen diesem Zweck.

Bewertung

Das Landschaftsbild bzw. das Siedlungsbild in diesem bereits überwiegend bebauten Bereich ist nur in sehr geringem Umfang betroffen, da die vorhandene Bebauung in untergeordnetem Maße lediglich in eine Freifläche im Inneren des Siedlungskontextes hinein weiter entwickelt werden soll.

Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung über die wohnungsnahe Erholung hinaus hat das Plangebiet nicht und wird es auch in Zukunft nicht bekommen können.

16.5 Boden und Wasser

Als Teil des Rheinischen Schiefergebirges gehört Wipperfürth 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. Die Bodenbeschaffenheit ist gekennzeichnet durch eher dünne Mutterbodenaufgaben über Bachsediment in einer Stärke zwischen 0,70 m und 2,0 m, im Bereich der Bach- und Flussniederungen auch mächtiger. Das devonische Grundgebirge besteht aus zeretztem Tonstein.

Laut Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW⁸ ist das Plangebiet gekennzeichnet von flachgründigen Felsböden. Über devonischem Festgestein (Sandstein, Tonstein und Schluffstein) lagert eine bis zu 100 cm dünne Schicht aus schluffigem Lehm, steinig-grusig aus Solifluktuationsbildung unter einer im Mittel 40 cm starken Abdeckung aus humosem Oberboden. Diesem Bodentyp ist kein Schutzstatus zugeordnet (Schutzwertstufe 0). Der gesamte Bereich ist in der Vergangenheit einer unterschiedlich intensiven gärtnerischen Nutzung unterworfen worden.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan verwendet im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein numerisches Bewertungsverfahren, das Eingriffe in die Bodenstruktur nicht explizit berücksichtigt. In die (quantifizierte) Bewertung des FLB fließen georelevante Aspekte nur indirekt bei der

⁸ Nordrhein-Westfalen Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst NRW, Krefeld 2006, Geobasisdaten Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, 2004

Wertung als Grundlage für biotische und landschaftsökologische Faktoren ein. Bodenspezifische Wertungen fließen lediglich verbal-argumentativ (beschreibend) ein. Darauf hat die Untere Bodenschutzbehörde UBB im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes (einschließlich des LFB) hin- und auf einen bodenspezifischen Bewertungsansatz verwiesen, der im Oberbergischen Kreis (OBK) entwickelt wurde und Anwendung finden soll⁹. Dazu wurde eine Ergänzung zum LFB erstellt, die diesen bodenspezifischen Bewertungsansatz berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Vornutzung auf den derzeitigen Frei- und künftigen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße und der damit verbundenen jahrzehntelangen anthropogenen Beeinflussung des Bodens sowie der Einordnung der Böden in die Schutzkategorie 0 (kein Schutzstatus) der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW ist es gerechtfertigt, diese Böden auch gemäß der Bewertungsgrundsätze des OBK der Wertkategorie 0 zuzurechnen, für die kein Ausgleich erforderlich ist.

Da dennoch unbestreitbar ein Eingriff ermöglicht wird (was u. a. dazu geführt hat, den Bebauungsplan nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen), wurde im LFB zu diesem Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Kompensationsdefizit ermittelt. Der Ausgleich des Defizites soll durch Abbuchung aus dem Ökokontenpool der Hansestadt Wipperfürth erfolgen.

Das Bewertungsverfahren des LFB berücksichtigt in besonderem Maße durch die siedlungsspezifischen Biototypen Bodenversiegelungen und den nachhaltigen Verlust an vegetationsfähigen Bodenschichten. Allerdings wird dabei kein originärer ökologischer Wert für das Umweltmedium Boden berücksichtigt, aber zumindest bei den Siedlungsbiotypen mit dem Wert 0 (versiegelte und überbaute Flächen) ein Wert angesetzt, der sich auch bei einem rein geospezifischen Wertsystem ergäbe. Selbst wenn die Einordnung der Böden im Eingriffsbereich des Bebauungsplanes nicht ausschließlich der Kategorie 0 entspräche, sondern in Teilen der Kategorie I (für die ein Ausgleichsbedarf festgeschrieben ist), wäre der Ausgangswert bei der Bilanzierung wegen der relativen Häufigkeit des Vorkommens der Böden im Plangebiet mit dem Ausgangswert der reinen Biotopbilanzierung des LFB vergleichbar.

Diesem Ansatz folgend ist ein ganz wesentlicher Teil des ermöglichten Bodeneingriffs bereits in die Kompensationsbilanz eingeflossen. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, Eingriffe in den Boden und Eingriffe in die Biotopstrukturen zusammenzufassen (Kompensatorische Verknüpfung).

Aus den vorstehend erläuterten Gründen ist im vorliegenden Einzelfall ausnahmsweise eine zusätzliche Kompensation für Eingriffe in das Schutzgut Boden über die bereits festgelegten und dem Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße zugeordneten Maßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool der Hansestadt Wipperfürth nicht geboten.

Bodenbelastungen

Laut Anregung des Oberbergischen Kreises, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität lassen Angaben der Digitalen Bodenbelastungskarte für benachbarte Teilbereiche des Plangebietes für Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße den Rückschluss zu, dass dort die Schwermetallgehalte an Blei, Cadmium, Zink und Nickel im Boden die Vorsorgewerte nach BBodSchV über-

⁹ Die Bewertungsgrundsätze beziehen sich auf das "Kompensationsflächenkonzept der Hansestadt Wipperfürth", Dipl.-Ing. G. Kursave, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht 06.02.2013, für das ein bodenrelevantes Bewertungsmodell erstmalig entworfen wurde, um auch Bodeneingriffe und georelevante Maßnahmen zumindest grob einer numerischen Bewertung unterziehen und in die ansonsten nur biotisch/landschaftsökologisch aufgebauten Ökokonten-Pools einstellen zu können.

schreiten. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist derzeit jedoch nicht zu besorgen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben. Dies regeln die Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ausdrücklich.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth sind für das Plangebiet keine Kennzeichnungen gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB (für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) vorgenommen.

Grundsätzlich müssen jedoch alle Altstandorte, Auffüllungen, Anschüttungen und aufgelassene Gruben als Verdachtsflächen gelten. Kenntnisse über umweltgefährdende Bodenveränderungen liegen jedoch nicht vor.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind 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, Grünbereiche und vor allem die geplanten Hauszufahrten genommen werden.

Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht. Eine Betroffenheit dieses Schutzgutes ist ausgeschlossen.

Weder liegt eine Nutzung des Grundwassers vor noch wird diese durch den Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße in besonderer Weise ermöglicht. Es findet derzeit keine Versickerung des Niederschlagswassers über den unmittelbaren Eintrag hinaus innerhalb der größeren zusammenhängenden Freifläche im rückwärtigen Bereich der Engelbertusstraße statt. Was den Umgang mit Niederschlagswasser von den zukünftigen Bauflächen angeht, steht derzeit noch die Prüfung aus, ob das städtische Kanalnetz dieses Zuschlagswasser aufnehmen kann. Wenn dies möglich ist, soll eine Versickerung wegen des zu erwartenden hohen Aufwandes im hängigen und im Untergrund felsigen Gelände unterbleiben. Im gegenteiligen Fall ist ein geohydrologisches Gutachten erforderlich, dass trotz der zu erwartenden Schwierigkeiten eine Lösung vorsieht. Die vermutlich vergleichsweise unverhältnismäßigen Kosten gehen in jedem Fall zu Lasten des Gemeinnützigen Bauvereins eG Wipperfürth.

Bewertung

Der Eingriff in den Boden wird im Zuge der Anwendung der "Bewertungsgrundsätze und Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in das Bodenpotential" des Oberbergischen Kreises, Stand 2015 erfasst. Der Ausgleich soll als kompensatorische Verknüpfung zusammen mit dem im LFB festgestellten biologisch/landschaftsökologischen Ausgleichsdefizit über ein Ökokonto der Hansestadt Wipperfürth (Kompensationsflächenpool 5 „Steinbruch Ohl/ Am Wahlberg“) erfolgen.

Ob Änderungen am Niederschlagswassermanagement vorgenommen werden, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Angestrebt wird wie bisher eine Ableitung in das städtische Abwassernetz. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, muss eine Versickerung auf den Freiflächen des Plangebiets für die neuen Bauflächen erfolgen, unabhängig von den zu erwartenden technischen Schwierigkei-

ten und vergleichsweise hohem Aufwand.

16.6 Kultur und sonstige Sachgüter

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

16.7 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 bestehen, da durch den weiteren Erhalt von Freiflächen im Plangebiet auch das Wechselbeziehungsgeflecht zwischen den Schutzgütern erhalten bleibt.

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.

16.8 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 Neubebauung und die damit einhergehende geringfügige Verdichtung im bestehenden Siedlungskontext nicht wesentlich zuneh-

men.

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.

17. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

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

Der Oberboden ist im Bereich der Baustellen vor Beginn der Maßnahmen fachgerecht zu sichern und im Plangebiet wieder einzubauen. Dies wird in den Textlichen Festsetzungen ausdrücklich bestimmt.

Die Oberflächen von Nebenanlagen wie Stellflächen und deren Zufahrten wie die Aufstellflächen vor Garagen sind im versickerungsfähigen Aufbau zu gestalten. Auch diese Regelung ist Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die aus einem Ökokonto ausgelöst werden.

18. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

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

19. Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen

Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes (Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungsbereich) erübrigt die Suche nach Standortalternativen, da die vorhandenen städtebaulichen Potenziale ortsspezifisch sind.

20. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte Nullvariante) wäre die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung nicht möglich. An der bisherigen Nutzung als Wohnungsnahe Freifläche ohne allgemein zugängliche Nutzungsmöglichkeit werden kaum Veränderungen eintreten können. Andere ermöglichte Vorhaben wie das Schließen der Straßenrandbebauung sowohl an der Engelbertusstraße wie auch der Weststraße wären nach derzeitigem Kenntnisstand auch ohne Planung auf der

Grundlage des § 34 BauGB möglich.

21. 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.

22. 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 Hansestadt 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.

23. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße verfolgt als Planziel die Nachverdichtung auf einer Freifläche im Siedlungsbereich als Ergänzung des Bestandes an Geschosswohnungsbauten des Gemeinnützigen Bauverein eG Wipperfürths, um das Angebot an erschwinglichem Wohnraum für das Klientel des Bauvereins der großen Nachfrage angepasst werden kann.

Die damit verbundenen baulichen Ergänzungen finden auf einer Fläche statt, die durch die Vornutzung bereits Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft ausgesetzt ist. Sie ist derzeit als Rasenfläche im Baublockinneren angelegt. Entsprechend gering sind die Wirkfaktoren der Planung auf die umweltbezogenen Schutzgüter. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch den Verbrauch von Freifläche, die Bodenversiegelung und den Bodenab- und Wiederauftrag. Der damit verbundene Verlust an ökologischer Wertigkeit von Boden, Natur und Landschaft wurde in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt. Er soll durch das Ablösen einer Wertpunktezahl von 15.780 ökologischen Wertpunkten aus dem Ökokonto zur Maßnahme „Steinbruch Ohl“ ausgeglichen werden.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen entstehen durch die Planung nicht.