Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Wipperfürth „Nachverdichtung Silberberg“

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

Anlass und Grundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 25.10.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um die Erschließungssituation der an den Geltungsbereich grenzenden Gemeinbedarfsflächen von Gymnasium, Altenwohnheim und Kloster nachhaltig zu verbessern. Außerdem soll im Umfeld des Altenwohnheimes die Möglichkeit des seniorengerechten, selbstbestimmten Wohnens mit Nutzung der Angebote des Altenwohnheimes geschaffen werden.

Ziel und Zweck der Planung

Die Straße „Auf dem Silberberg“ wird den Anforderungen an eine sichere verkehrliche Erschließung zunehmend nicht mehr gerecht: der Fußgänger- und Radfahrverkehr zum Gymnasium, die Anbindung der Stellflächen von Gymnasium und Altenwohnheim, der Anliefer- und Besucherverkehr des Altenwohnheimes und des Klosters sowie die Erschließung mehrerer Einfamilienhäuser und eines Mehrfamilienhauses führen zu einer Verkehrsbelastung, für die die Straße „Am Silberberg“ nicht ausgelegt ist. Das gilt insbesondere für die Anbindung an die Gummersbacher Straße (B237). Die Umgestaltung der Straße betrifft sowohl die Linienführung als auch die Dimensionierung des Straßenraumes und berücksichtigt eine Auslastung bis zu einer DTV von 150 Kfz/24h und einen störungsfreien Begegnungsverkehr Pkw/Pkw.

In Wipperfürth nimmt der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen zu. Darunter sind barrierefreie Einrichtungen zu verstehen, die in Größe und Wohnungszuschnitt den Bedürfnissen älterer Menschen angepasst sind. Die räumliche Nähe zu Versorgungs- und Pflegeangeboten des Altenwohnheims ermöglicht ein weitgehend selbstbestimmtes Wohnen im Alter in jeweils individuellen Abstufungen von gelegentlicher Inanspruchnahme von Leistungen des Altenwohnheimes bis hin zu betreutem Wohnen.

Geplant sind vier Mehrfamilienhäuser für barrierefreies Wohnen, die sich in Größe und baulichem Gewicht an dem bestehenden Mehrfamilienhaus orientieren. Dieses ehemalige Seniorenwohnheim wird im Bestand gesichert und insoweit in die Gesamtplanung einbezogen.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Kernsiedlungsbereiches der Stadt Wipperfürth zwischen der Gummersbacher Straße (B 237) und dem Komplex aus Kloster, Altenwohnheim und Gymnasium.

Im Süden und Südwesten des Plangebietes schließen sich die gewerblichen Bauflächen der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG an, die in der Wupperaue liegen.

Nordwestlich und westlich beginnt die Wohn- und Mischbebauung entlang des Leuchtenbirkener Wegs und der Leiersmühle.
Jenseits des Gebäudekomplexes um Kloster und Schule bzw. der Wohnbebauung an dessen Haupterschließung ziehen sich ausgedehnte Grünlandbereiche bis zu den Ortslagen Leuchtenbirken und Niederwipper.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,7 ha.

Vornutzung

Die ehemalige Villa inmitten einer parkähnlichen Grünanlage wurde zwischenzeitlich als Altenheim genutzt und inzwischen zur Nutzung als Mehrfamilienhaus umgebaut.
In der nordöstlichen Plangebietsecke ist ein weiteres, eingeschossiges Wohnhaus in die Umfriedung eingeschlossen.
Teile der Grünanlage nordöstlich der privaten Erschließung des ehemaligen Seniorenwohnheimes werden als Hausgarten genutzt.

Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Stadt Wipperfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes.
Der aktuelle Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Wipperfürth stellt den Bereich oberhalb der privaten Erschließung des ehemaligen Altenheimes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar; die Flächen unterhalb bis zur Gummersbacher Straße als Grünfläche.

Erläuterung der Planvorgaben

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung zweier Wohngebiete, der Erschließungsstraße mit Wendefläche, einer Grünfläche sowie von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die eine Eingrünung der Planstraße zum Ziel haben.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich alle Flächen, die zur Umsetzung der Planziele

unmittelbar benötigt werden; eine Einbeziehung zusätzlicher Flächen im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist bei Bedarf zu prüfen.

Das Wohngebiet WA^1 schafft die beschriebenen Neubaumöglichkeiten, das WA^2 nimmt den Bestand des ehemaligen Altenheimes auf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand, wobei sie im WA^2 diesen im wesentlichen abbilden und für die Neubauten im WA^1 ähnliche Größenordnungen für die einzelnen Baukörper vorgeben.

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt neben dem Bestand eine ihm entsprechende Größenordnung.

Art der baulichen Nutzung

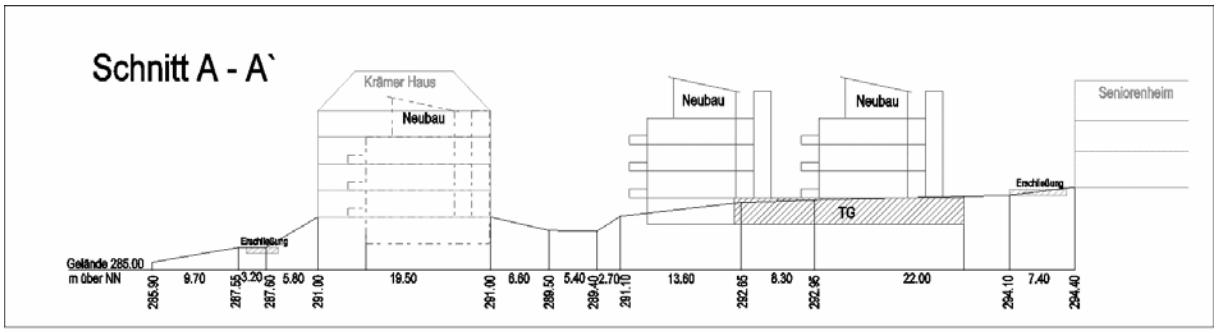
Die in den Festsetzungen ausgeschlossenen Nutzungsarten sind entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem eher kleinteiligen Bereich ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe), entsprechen nicht dem Gebietscharakter (Vergnügungsstätten) oder sind für die vorgesehene Erschließung ungeeignet (Tankstellen). Für diese Nutzungsarten bestehen ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet von Wipperfürth.

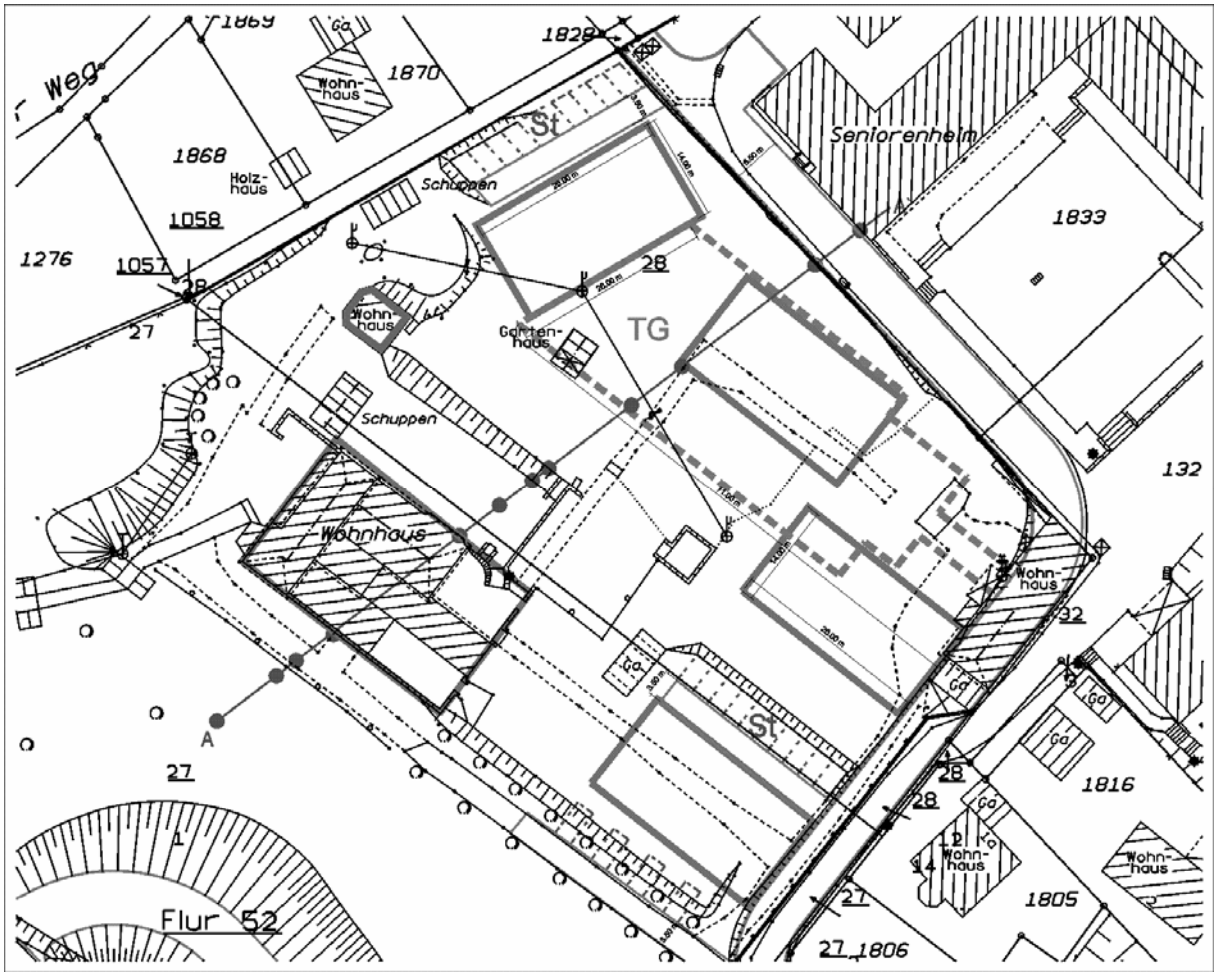
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Durch die in diesem Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung von Baufenstern in den Baugebieten soll eine Mehrparteienhausbebauung vorgegeben werden, die sich an der Größe des bestehenden Mehrfamilienhauses orientiert (ehemaliges Altenheim).
Versetzt oberhalb des ehemaligen Altenheimes wird die zu Wohnzwecken umgenutzte alte Kapelle mit Baulinien umfahren; eine Entwicklung über den Bestand hinaus soll nicht an dieser Stelle im Plangebiet erfolgen.
Die Mindestgrenzabstände der Landes-Bauordnung (BauO NRW) können eingehalten werden. Die Sicherheitsanforderungen sind erfüllt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete.
Bei einer vollständigen Überbauung der Baufenster wird im WA^1 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,21, im WA^2 von 0,24 erreicht. Dabei sind versiegelte Flächen für Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten nicht eingerechnet.

Mit der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der ebenfalls festgeschriebenen maximalen Geschossigkeit wird eine Höhenentwicklung für die neuen Baukörper vorgegeben, die ein Einfügen in den Bestand zwischen ehemaligem und heutigem Altenheim gewährleistet:





Ruhender Verkehr

Der der Nutzung der neuen Baufenster im WA[1] zuzurechnende ruhende Verkehr soll zum überwiegenden Teil in einer Gemeinschaftstiefgarage Platz finden.
Auf Grund der Höhenentwicklung im Plangebiet lässt sich das südlichste Baufenster nicht bzw. nicht barrierefrei an die Tiefgarage anschließen; um außerdem eine geringe Zahl von Besucherstellplätzen vorzuhalten, werden im Bebauungsplan auch drei oberirdische Gemeinschaftsstellflächen vorgehalten. Außerhalb dieser gesondert gekennzeichneten Flächen (Tiefgarage und Gemeinschaftsstellflächen) bzw. der Baufenster sind im WA[1] Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Im den Bestand sichernden WA[2] sind jedoch Stellflächen – wie bisher auch - außer-

halb des Baufensters allgemein zulässig; extra ausgewiesene Flächen für Nebenanlagen werden nicht festgesetzt.

Natur und Landschaft

Durch die neuen Bauflächen und den Umbau der Erschließungsstraße entsteht ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäss §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG, dem in untergeordnetem Maße auch durch Rückbau eines Wohnhauses und eines Teiles der alten Straße Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber stehen. Das sicher zu erwartende Defizit bei der Gegenüberstellung von Bestands- und Planwert soll zum Teil im Plangebiet selbst, ansonsten außerhalb z.B. durch Beteiligung an einer Sammelausgleichsmaßnahme der Stadt Wipperfürth ausgeglichen werden. Als Maßnahmen im Plangebiet ist vor allem eine Eingrünung der Planstraße und der für die neue Linienführung erforderlichen Böschungen vorgesehen. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitet.

Beseitigung von Abwasser und Niederschlagwasser

Alle Bauflächen des Plangebietes werden an das Kanalsystem der Stadt Wipperfürth angeschlossen. Der Anschluss erfolgt im Mischsystem, d.h. das auch das Regenwasser eingeleitet wird. Eine Versickerung vor Ort ist bei der Größe der Bauflächen bzw. der Fläche für die Tiefgarage, den zur Verfügung stehenden Freiflächen und der starken Hanglage mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.

Planauswirkung

<u>Flächenbilanz</u>
Insgesamt werden ca. 0,8 ha Brutto-Baufläche ausgewiesen.

WA^1:	ca. 5.090 m^2
davon Nettobauland:	ca. 1.100 m^2
WA^2:	ca. 2.960 m^2
davon Nettobauland:	ca. 700 m^2
Grünflächen:	ca. 6.910 m^2
davon Ausgleichsfläche:	ca. 1.640 m^2
Straßenverkehrsfläche:	ca. 2.250 m^2

<u>Bodenordnung</u>
Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Kosten

Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag den Eigentümern überantwortet.

II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Einleitung

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

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet schließt unmittelbar an die Gummersbacher Straße / B 237 an und reicht den Hang hinauf bis zu den Gemeinbedarfsflächen von Seniorenheim, Kloster und Gymnasium auf dem Silberberg.

Hinter einem in Teilen parkähnlichen Grünflächenstreifen an der Bundesstraße liegt das ehemalige Altenheim, das jetzt als Mehrfamilienhaus genutzt wird. Es ist umgeben von ebenfalls teilweise parkähnlichen Gartenbereichen. In dessen nordöstlicher Ecke, wo auch das Plangebiet endet, steht ein eingeschossiges Wohnhaus, dessen Außenwände in die Umfriedungsmauer der Gärten integriert sind.

Die vorhandene Straße „Auf dem Silberberg“ wird den Anforderungen an eine sichere verkehrliche Erschließung zunehmend nicht mehr gerecht: der Fußgänger- und Radfahrverkehr zum Gymnasium, die Anbindung der Stellflächen von Gymnasium und Altenwohnheim, der Anliefer- und Besucherverkehr des Altenwohnheimes und des Klosters sowie die Erschließung mehrerer Einfamilienhäuser und eines Mehrfamilienhauses führen zu einer Verkehrsbelastung, für die die Straße „Am Silberberg“ nicht ausgelegt ist. Die Straße soll verbreitert und in ihrer Linienführung entschärft werden, um die Erschließungssituation der an den Geltungsbereich grenzenden Gemeinbedarfsflächen nachhaltig zu verbessern. Außerdem soll im Umfeld des Altenwohnheimes die Möglichkeiten zum seniorengerechten selbstbestimmten Wohnen mit Nutzung der Angebote des Altenwohnheimes geschaffen werden.

Flächeninanspruchnahme

Baugebiete:	ca. 8.050 m²
Straßenverkehrsfläche:	ca. 2.250 m²
Grünflächen:	ca. 5.270 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	ca. 1.640 m²

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, als Schutzgüter bezeichnet. Im Umweltbericht ist laut der BauGB Anlage (zu §§ 2 Abs. 4 und 2a) darzustellen, welche Rechtsgrundlagen und daraus resultierende Umweltschutzziele für diese Schutzgüter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten.

Umweltschutzziele

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

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

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

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderun-

gen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen 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.

Planvorhaben

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung zweier Wohngebiete, der Erschließungsstraße mit Wendefläche, einer Grünfläche sowie von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die eine Eingrünung der Planstraße zum Ziel haben.

In Wipperfürth nimmt der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen zu. Darunter sind barrierefreie Einrichtungen zu verstehen, die in Größe und Wohnungszuschnitt den Bedürfnissen älterer Menschen angemessen sind. Die räumliche Nähe zu Versorgungs- und Pflegeangeboten des Altenwohnheims ermöglicht ein weitgehend selbstbestimmtes Wohnen im Alter in jeweils individuellen Abstufungen von gelegentlicher Inanspruchnahme von Leistungen des Altenwohnheimes bis hin zu betreutem Wohnen.

Geplant sind vier Mehrfamilienhäuser für barrierefreies Wohnen, die sich in Größe und baulichem Gewicht an dem bestehenden Mehrfamilienhaus orientieren. Dieses ehemalige Seniorenwohnheim wird im Bestand gesichert und insoweit in die Gesamtplanung einbezogen.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind als private Grünflächen ausgewiesen sowie als Flächen, die dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dienen.

Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

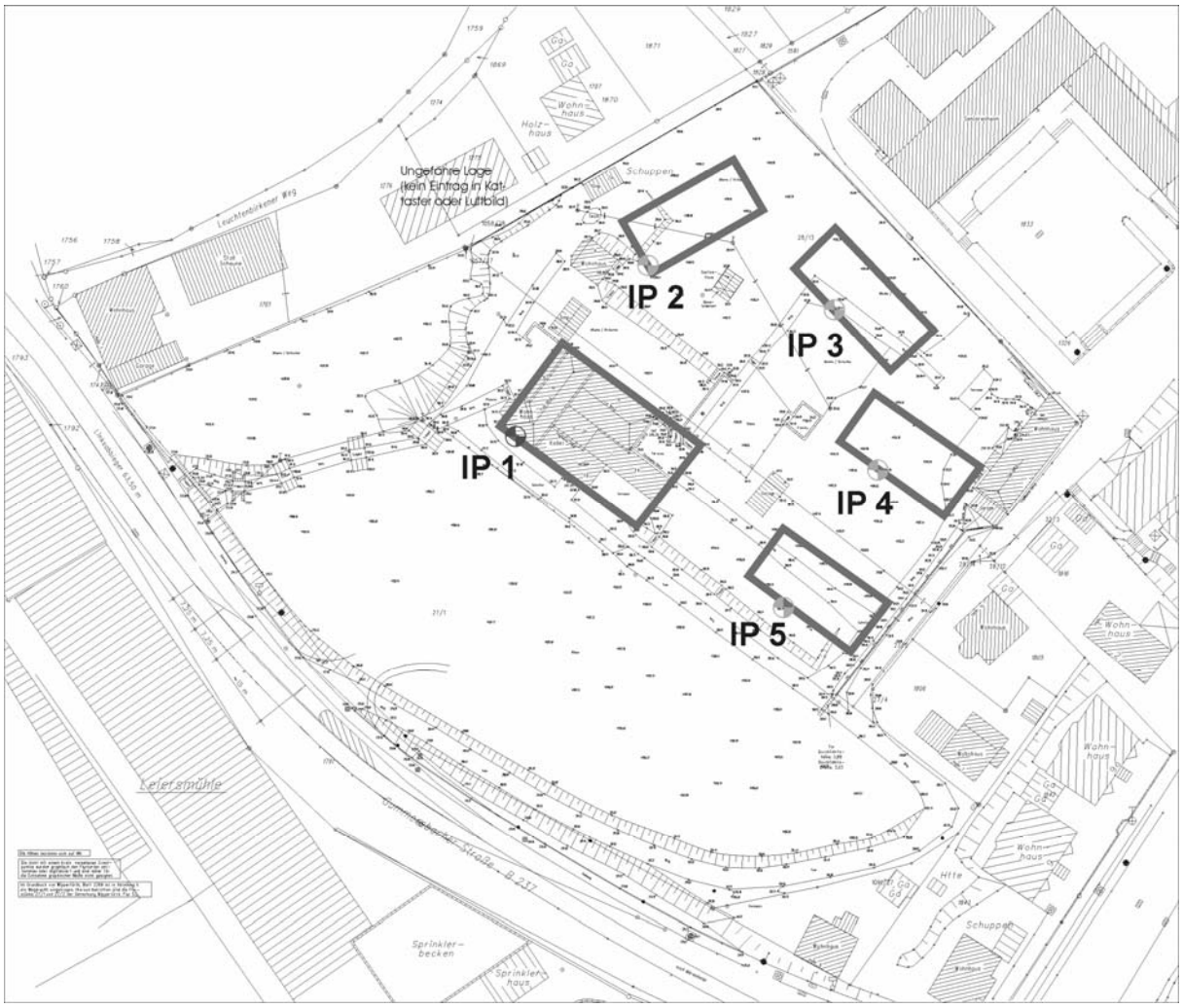
Der aktuelle Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Wipperfürth stellt den Bereich oberhalb der privaten Erschließung des ehemaligen Altenheimes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, die Flächen unterhalb bis zur Gummersbacher Straße als Grünfläche.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet und sein Umfeld sind wesentlich vorbelastet durch Gewerbe- und Verkehrsimmissionen des auf der gegenüberliegenden Seite der Gummersbacher Straße gelegenen Betriebsflächen der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG, der Verkehrsbelastung der Gummersbacher Straße / B 237 sowie – bei entsprechenden Wasserständen - den Fließgeräuschen der Wupper.

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



Für Allgemeine Wohngebiete WA gelten grundsätzlich gemäß TA Lärm und DIN 18005 als Richtwerte ein Tagwert (6:00 – 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und der Nachtwert (22:00 – 6:00) von 40 dB(A).
Beim Bau oder bei wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen oder Eisenbahnanlagen gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) mit Grenzwerten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohngebiete. Für die Beurteilung von Lärmbelastungen von vorhandenen Straßen wirken die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nur mittelbar als Orientierungswerte, die im Einzelfall auch überschritten werden können. Ebenfalls relevant für die Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005, die i.d.R. für Verkehrsgeräusche einen um 5 dB(A) höheren Nachtwert gegenüber der TA-Lärm ausweisen:

		TA Lärm/DIN 18005	TA Lärm/DIN 18005	DIN 18005 Verkehrslärm
Immissionsort	Baugebietstyp	Immissionswert tagsüber	Immissionswert nachts	Immissionswert nachts
IP 1 bis IP 5	WA	55 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)

Zur Ermittlung der Lärmvorbelastung, die vom Straßenverkehr auf der Gummersbacher Straße verursacht wird, werden die Daten der städtischen Verkehrszählung herangezogen und gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bzw. der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) ermittelt. Der Lärmpegel ist grundsätzlich zu berechnen und nicht zu messen, da Messungen Momentaufnahmen darstellen und abhängig vom momentanen Kraftfahrzeugverkehr zu Zufallsergebnissen führen können.
Der Beurteilungspegel von Straßen wird aus der Verkehrsstärke, dem LKW-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung bestimmt. Außerdem werden der Abstand zwischen Immissionsort und Schallquelle, die Höhendifferenz zwischen Schallquelle und Immissionsort, Zuschläge für Brems- und Anfahrtgeräusche an Lichtzeichenanlagen sowie die Dämpfung durch Boden und meteorologische Gegebenheiten berücksichtigt:

Immissionsort	Tagwert $L_{r,T}$	Nachtwert $L_{r,N}$
IP 1	63 dB(A)	56 dB(A)
IP 2	52 dB(A)	45 dB(A)
IP 3	51 dB(A)	44 dB(A)
IP 4	49 dB(A)	42 dB(A)
IP 5	63 dB(A)	56 dB(A)

Gemäß des vereinfachten Rechenmodells nach RLS 90 liegen die Belastungspegel

an den beiden südlichen Immissionsorten über den Orientierungswerten der 16. BImSchV und der DIN 18005. Das macht eine gutachterliche Überprüfung der Werte anhand eines dezidierten Geländemodells erforderlich und gegebenenfalls die Festsetzung von passivem Schallschutz für die betroffenen Baufenster. Ein solches Gutachten ist bereits beauftragt und wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Ebenfalls Gegenstand der Schallschutz-Prognose sind die Lärmbelastungen im Plangebiet, die von dem südwestlich gelegenen Gewerbegebiet ausgehen.
Eine Festlegung der von den Betriebsflächen der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG ausgehenden Geräuschimmissionen wurde bisher noch nicht in einem förmlichen Bebauungsplan vorgenommen. Im Zuge von Genehmigungsverfahren für Anlagen der Firma z.B. nach BImSchG wurde bisher ein Immissionsort im Plangebiet herangezogen (ehemaliges Altenheim, IP1), für den Mischgebietswerte nach TA Lärm / DIN 18005 angesetzt wurden.
Die Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG hat in den vergangenen Jahren im Rahmen von baulichen Erweiterungen, Sanierungen und Modernisierungen alle erforderlichen Vorkehrungen zur optimierten Minderung der Geräuschimmissionen vorgenommen. Grundlage der entsprechenden Eigenuntersuchungen sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP), die für das Betriebsgelände der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG festgelegt werden. Demnach werden die (Mischgebiets-)Werte am IP1 nicht vollständig ausgeschöpft. Die tatsächlichen Belastungspegel werden zur Zeit durch eine Reihenuntersuchung im Rahmen der Schallschutz-Prognose ermittelt. Im Zeitraum Januar bis April 2007 waren bei ersten Messungen jedoch die Lärmimmissionen der Wupper und hier besonders des Wehres südlich des Plangebietes pegelbestimmend, so dass die Untersuchung noch nicht abgeschlossen ist.
Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll ein städtebaulicher Vertrag mit der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG abgeschlossen werden, der auf Grundlage der zur Zeit erfolgenden Messungen und der Eigenuntersuchung einen Immissionszielwert festschreibt. Dadurch werden die für die Ermittlung der IFSP maßgebenden Immissionsrichtwerte für die bestehende und geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes so festgelegt, dass der Nachtwert gemäß der TA Lärm durch Immissionen der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG in einer Abwägung zwischen den betrieblichen Interessen einerseits und dem Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung andererseits im Sinne des Planungserlasses NRW (Planung in Gemengelagen) festgeschrieben wird und alle erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden, die eine Einhaltung dieses Immissionszielwertes auf Dauer gewährleisten.

Weitere erheblich belastende Immissionen im Sinne des BImSchG wie Luftschadstoffe, Staub, Erschütterungen, Lichtimmissionen oder elektromagnetische Felder sind angesichts der geplanten Wohnnutzung und des im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und Ausweisungen vorgesehenen Abstandes von mindestens 60 m zu den Immissionsorten Gummersbacher Straße und Betriebsflächen der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG nicht zu besorgen.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in einer Gemengelagesituation und ist hinsichtlich der Immissionsart Lärm erheblichen Vorbelastungen ausgesetzt. Eine Reduzierung der Vorbelastung ist nur für die Quelle Gewerbelärm möglich. Die Festsetzung entsprechender Immissionszielwerte wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen.
Eine Minderung der Immissionsbelastung durch Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg z.B. durch Lärmschutzwände oder –wälle ist auf Grund beengter räumlicher Verhältnisse in Verbindung mit der Höhenlage des Plangebiets in Bezug auf die Lärmquellen mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.
Im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine Schallschutz-Prognose erstellt, die gegebenenfalls Maßnahmen zum passiven baulichen Schallschutz für die geplante Neubebauung vorschlägt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird geprägt durch die teilweise parkähnlichen Grünflächen und Gärten des ehemaligen Altenheims. Der Baumbestand ist z.T. alt und – vor allem im Hangbereich oberhalb der Gummersbacher Straße sowie gegenüber der Klosterzufahrt – zusammenhängend. Entlang der Zufahrt besteht eine Allee aus 15 alten Kastanien. Westlich der alten Villa steht eine Gruppe ebenfalls alter Linden. Mehrere alte Obstbaum-Hochstämme bilden die Reste ehemaliger Hausgärten, die teilweise allmählich verwildern. Vor der Villa und im rückwärtigen Gartenbereich fassen Hainbuchen-Schnitthecken die Zufahrt und einen Gartenweg ein. Die Straßenböschungen an der Gummersbacher Straße sind von Ahornbäumen gesäumt, die der Straße Am Silberberg dicht strauchbestanden.
Das Plangebiet ist als insgesamt mäßig wertvoll für Natur und Landschaft einzustufen, verfügt allerdings über hochwertige Einzelbiotope.

Die durch den Bebauungsplan hinzutretenden Baumöglichkeiten werden im Bereich der teilweise verwildernden Hausgärten und der Gehölzgruppe gegenüber der Klosterzufahrt geschaffen. Durch die Umgestaltung der Erschließung werden Gehölzstreifen entlang der bestehenden Straße (Böschungsbereiche) in Anspruch genommen.
Die Planauswirkungen führen insbesondere durch die Versiegelung von Boden zur Vernichtung von Lebensräumen für Flora und Fauna.
Der Bebauungsplan schafft damit Möglichkeiten für einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäss §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG; im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt, der den Bestand bewertet, den Eingriff quantifiziert und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festlegt.

Die private Grünfläche zwischen Gummersbacher Straße und ehemaligem Altenheim wird zur Eingriffsvermeidung mit Erhaltungsfestsetzungen für den Baumbestand belegt. Zur Eingriffsminderung sind die Flächen für Nebenanlagen wie (oberirdische und nicht überdachte) Stellflächen und ihre Zufahrten im versickerungsfähigen Aufbau zu gestalten.

Die umgestaltete Erschließungsstraße soll insbesondere in den neu entstehenden Böschungsbereichen eine Eingrünung erfahren. Diese Maßnahme kann als Aus-

gleichsmaßnahme im Sinne der Naturschutzgesetzgebung angerechnet werden.

Bewertung

Die Beeinträchtigungen der biotischen Umweltfaktoren werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und bewertet werden.
Einzelne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen vor allem den zum Teil alten und wertvollen Baumbestand innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen erhalten.
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können zum Teil im Plangebiet selbst umgesetzt werden. Ziel der Maßnahmen ist eine Eingrünung der umgestalteten Erschließungsstraße. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes z.B. durch Beteiligung an einer Sammelausgleichsmaßnahme der Stadt Wipperfürth erfolgen. Art und Umfang werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes festgelegt.

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 1000 bis weniger als 1250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C ein.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen, z.B. den angrenzenden Bereichen feststellbar.

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 wird die geplante Nachverdichtung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima nach sich ziehen.

Bewertung

Eine nennenswerte Beeinflussung des Kleinklimas und der Luftqualität wird nicht hervorgerufen.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Als Teil des Rheinischen Schiefergebirges gehört Wipperfürth naturräumlich zu den Bergischen Hochflächen des Bergisch-Sauerländischen Gebirges, dass als Paläozogenese zu den älteren Naturräumen gehört. Die Böden sind dementsprechend von basenkargen Braun- und Parabraunerden über Schiefer, Grauwacke und Sandstein mit Kalkmeren (in den Senken), seltener Dolomit und Mergel geprägt. Im Oberboden der Hänge steht Braunerde, stellenweise Pseudo-Braunerde an, in den Flusstälern

überwiegt Gley.

Gegenstand der Betrachtungen zum Landschaftsbild ist die für den Menschen wahrnehmbare Ausprägung der Natur und Landschaft. Dies betrifft vor Allem die optische Wirkung der Lebensumwelt für Wohlbefinden und Erholung. So lädt ein abwechslungsreicher Raum zum Aufenthalt ein und bietet durch die Vielzahl verschiedener Reize die Basis für die passive Erholung. Kleinräumig gegliederte Landschaften sind im Gegensatz zu ausgeräumten Landschaften besonders geeignet, dem Menschen eine Erholungsfunktion zu bieten.
Landschaft und Landschaftsbild wurden bereits durch die sukzessiv entstandene Nutzung überformt. Eine nennenswerte Veränderung durch die Nachverdichtung des Bebauungsplanes entsteht nicht. Das Plangebiet ist wegen seiner Lage und dem festgeschriebenen Erhalt der abschirmenden Grünfläche zwischen vorgesehener bzw. bestehender Bebauung und der Gummersbacher Straße kaum einsehbar. Auch gebietsinterne Sichtbeziehungen werden vor allem durch die mehr als 2 m hohe Einfriedung des parkähnlichen Gartenbereichs des ehemaligen Altenheimes massiv gestört, so dass die hinzutretende Bebauung etwaige vorhandene Sichtbeziehung nicht erheblich beeinträchtigt; einige Sichtbeziehungen werden sogar durch den Rückbau der Einfriedung neu geschaffen.

Bewertung
Das Landschaftsbild ist nicht erheblich betroffen: ein bereits in weiten Teilen bebauter bzw. wegen einer hohen Mauer wenig einsichtbarer Bereich wird nachverdichtet. Optische Abschirmbepflanzungen werden erhalten bzw. neu geschaffen.

Schutzgut Boden und Wasser
Die Untergrundbeschaffenheit im Plangebiet ist geprägt von typischer Braunerde, zum Teil Braunerde-Gley und vereinzelt Pseudogley-Braunerde. Bis zu einer Tiefe von 3 bis 6 Metern steht schluffiger, steinig bis grusiger Lehm aus Solifluktionsbildung und Hochflächenlehm an, der über Felsgestein wie Sand-, Ton- und Schluffstein des Devon lagert.
In der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW wird dieser Bodentyp als Grundwasserboden mit einer mittleren Schutzwürdigkeit hinsichtlich seiner Eignung für Extremstandorte bewertet; für das Plangebiet als Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Wipperfürth spielt diese Kriterium keine Rolle.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Wipperfürth sind für das Plangebiet keine Kennzeichnungen gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB (für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) vorgenommen.
Grundsätzlich müssen jedoch alle Altstandorte, Auffüllungen, Anschüttungen und aufgelassene Gruben als Verdachtsflächen gelten. Kenntnisse über umweltgefährdende Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Oberflächengewässer stehen im Plangebiet nicht an.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind zum Teil umfangreiche Bodenbewegungen bzw. Abtragungen z.B. für die Tiefgarage verbunden. Diese Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur sind irreversibel, da der Boden langfristig dem Naturhaushalt entzogen wird.

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

Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist angesichts der Untergrundbeschaffenheit, der vor allem durch die geplante Tiefgarage vergleichsweise großflächigen Versiegelung und der Hangsituation mit vertretbarem technischen Aufwand nicht möglich; eine Direkteinleitung in das in geringer Tiefe anstehende Felsgestein wird wegen der dann fehlendenden Filterwirkung der Deckschichten nicht in Betracht gezogen.

Bewertung

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

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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 nachstehende Matrix liefert eine Kurzübersicht über die Folgewirkung, die durch die Auswirkungen des Planvorhabens auf ein Schutzgut oder einen Umweltaspekt hervorgerufen werden; Ausgleichsmaßnahmen werden dabei nicht berücksichtigt. Dargestellt werden also einstufige Strukturen; weitere Verkettungen werden nur indirekt berücksichtigt, weil die Planauswirkungen durch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander verstärkt werden. Dabei 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.

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
Boden	--	++	o		o	o	o	o	o
Wasser	o	o	o	+		o	o	o	o
Klima	o	+	o	o	o		o	o	o
Luft	o	+	o	o	o	o		o	o
Landschaft	o	+	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

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

Abfall- und Energiebewirtschaftung

Das Plangebiet wird wie andere Siedlungsbereiche in Wipperfürths auch durch die kommunale Abfallentsorgung bewirtschaftet; das Abfallaufkommen kommt dem Hausmüll gleich.

Kenntnisse über eine relevante Nutzung erneuerbarer Energien oder die sparsame Nutzung von Energie liegen nicht vor. Grundsätzlich bestehen weder besondere Standorteigenschaften noch – einschränkungen für die Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie z.B. Dachkollektoren sind ausdrücklich zulässig.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Konzentrationszonen für Windenergieanlagen dargestellt.

Abwasserbewirtschaftung

Alle Bauflächen können an das Schutzwasserkanalsystem angeschlossen werden, dass – wie vom bestehenden Wohnhaus bisher auch – das Niederschlagswasser von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen aufnimmt. Wegen ungünstiger Vorraussetzungen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über die Fläche

oder Versickerungsanlagen wie Rigolen mit vertretbarem Aufwand nicht zu leisten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Linienführung und Ausbaugrad der Planstraße richten sich nach Möglichkeit am Bestand; in einigen allerdings klein bemessenen Bereichen wird ein Rückbau erfolgen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Straßenflächen wird auf ein Minimum begrenzt.
Die bereits vorhandene private Grünfläche zwischen Planstraße und ehemaligem Altenheim wird gesichert. Der teilweise wertvolle Baumbestand innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche ist langfristig zu erhalten.

Der Oberboden ist im Bereich der Baustellen vor Beginn der Maßnahmen fachgerecht zu sichern und im Plangebiet wieder einzubauen.
Die Oberflächen von Nebenanlagen wie (oberirdischen und nicht überdachten) Stellflächen und deren Zufahrten sind im versickerungsfähigen Aufbau zu gestalten.

Die umgestaltete Erschließungsstraße soll insbesondere in den neu entstehenden Böschungsbereichen eine Eingrünung erfahren.
Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind vorzusehen. Der Ausgleich kann z.B. durch Rückgriff auf Sammelausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet ortsnah ausgeglichen werden.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

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

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

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen

Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes (Verbesserung einer bestehenden Erschießungssituation und die Schaffung von altersgerechten Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu entsprechenden Unterstützungsangeboten) erübrigt die Suche nach Standortalternativen.
Planungsalternativen wurden durch ein Rahmenplankonzept geprüft; wesentlicher Unterschied bei anderen Bebauungen wäre eine deutliche Zunahme des Erschließungsaufwandes, so dass eine kompakte Mehrfamilienhausbebauung unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten die Ziele des Bebauungsplanes am besten umsetzt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte Nullvariante) würde sich menschlichen Ermessens nach keine wesentliche Änderung des bereits beschriebenen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale ergeben, da die bestehenden Wohnhäuser und die Freiflächen wie bisher weiter genutzt würden.

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

Fachgutachten zur Landschaftspflege und zum Lärmschutz werden zur Zeit erstellt und werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt; Angaben zu den verwendeten technischen Verfahren werden nach Fertigstellung der Gutachten in den Umweltbericht übernommen.

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

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z.B. Untere Landschaftsbehörde und Untere Wasserbehörde) werden vom Abschluss des Verfahrens benachrichtigt und aufgefordert, Kenntnisse über erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt der Stadt Wipperfürth mitzuteilen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. zur Flächeninanspruchnahme wird durch Ortsbegehungen regelmäßig nach Durchführung des Bebauungsplanes überprüft.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist damit Bestandteil der allgemeinen Siedlungsentwicklung in Wipperfürth. Die Auswirkungen der allgemeinen Siedlungstätigkeit auf die Umwelt werden in überregionalen Erfassungssystemen z.B. zur Flächenbilanz bewertet. Die maßgeblichen Behörden, die die entsprechenden Umwelt-Informationen bereithalten, werden regelmäßig um Wei-

tergabe der Kenntnisse nachgesucht.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Nachverdichtung Silberberg“ hat neben dem Ziel, durch die Neugestaltung der Straße „Am Silberberg“ die Erschließungssituation für die angrenzende Schule, das Altenheim sowie das Kloster nachhaltig zu verbessern, auch mit der Schaffung von Möglichkeiten für altersgerechtes Wohnen in unmittelbarer Nähe zu entsprechenden Versorgungs- und Unterstützungsangeboten durch das vorhandene Seniorenheim diese stark nachgefragte Wohnform in Wipperfürth zu fördern.
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Das Plangebiet ist durch ausgedehnte Grünflächen geprägt, die zu der alten Villa gehörten und heute teilweise als Gärten genutzt oder als parkähnliche Grünanlagen gepflegt werden, aber zu einem großen Teil allmählich verwildern. Die Eingriffe, die dieser Bebauungsplan ermöglicht, werden in erster Linie innerhalb der als Hausgärten genutzten Bereiche des Plangebietes erfolgen. Insbesondere die gepflegteren parkähnlichen Bereich zwischen Gummersbacher Straße und der alten Villa werden nur durch den Umbau der Straße belastet, ansonsten aber erhalten.

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

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.

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