STADT WERMELSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

AM VOGELSANG NR. 36

Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 36
- Am Vogelsang -
gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz (BBauG)

---

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gesamtsituation

3. Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung

4. Erfordernis der Planaufstellung

5. Planinhalte

   5.1 Art der baulichen Nutzung

   5.2 Maß der baulichen Nutzung

   5.3 Verkehrsflächen / Erschliessung

   5.4 Ver- und Entsorgung

   5.5 Grünflächen

   5.6 Lärmschutz

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Flächengliederung

8. Kostenschätzung

9. Auszug aus dem Flächennutzungsplan

10. Auszug aus der Deutschen Grundkarte

11. Abschlußbegründung

1. Ausfertigung

Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 36
- Am Vogelsang -
gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz (BBauG)

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 16.09.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 - Am Vogelsang - gem. § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 wird begrenzt im Süden durch die Landstraße 409 (Dhünner Straße), im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung an der Straße "Am Vogelsang", im Norden durch die Friedhofsstraße und den Erschliessungsweg zur Tennisanlage, die im Osten den weiteren Abschluß des Plangebietes darstellt.
Der oben beschriebene Geltungsbereich ergab sich aus der anstehenden Absicht, die im Planbereich liegenden Grundstücke baulich zu nutzen.

2. Gesamtsituation

Das Plangebiet bildet den südlichen Abschluß eines Wohngebietes zum Sport- und Naherholungsbereich des Eifgentales.
Das vorhandene Wohngebiet ist geprägt durch eine Einzelhausbebauung, die sich in den letzten 50 Jahren dort entwickelt hat.
Darüber hinaus wurde 1952 das städtische Altenheim im Planbereich errichtet und prägt in Verbindung mit dem Heim für behinderte Erwachsene sowie dem Kreiskinderheim das bauliche Erscheinungsbild in einer naturnah belassenen, parkähnlichen Landschaftssituation.

Eingebunden wird der Bereich im Süden durch ein zusammenhängendes Sportareal, das im einzelnen aus zwei Sportplätzen, einem Hallenbad, einem Freizeitpark (ehem. Freibad) sowie aus einer Tennisanlage besteht und so den Übergang zu der angrenzenden freien Landschaft bildet.
Als eine gewisse Trennungslinie zwischen dem Planbereich und dem Hüpptal/Eifgental mit den o.g. Sporteinrichtungen ist die Trasse der Landstraße 409 anzusehen, die innerörtlich die Hauptverbindung zwischen den Ortsteilen Wermelskirchen-Ost und Dhünn darstellt.

3. Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen sind die Flächen entsprechend der tatsächlichen bzw. der angestrebten Nutzung (hier der geplante Wohnbereich) ausgewiesen.
Der Bereich der sozialen Einrichtungen wie Altenheim, Behindertenwohnheim und Kinderheim ist als Fläche für den Gemeinbedarf, der Wohnbereich als Wohnbaufläche festgesetzt.
Mit der entsprechenden Ausweisung im Flächennutzungsplan hat die Stadt Wermelskirchen deutlich gemacht, daß ihr die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Einrichtungen von großer Bedeutung ist und durch die geplante Erweiterung des Altenheimes der Standort als ein Schwerpunkt sozialer Einrichtungen gestärkt wird.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplante Neubaumaßnahme Altenheim in seinem Umfang eine wesentliche Erweiterung der bestehenden Anlage bedeutet.
Vor allem im Hinblick auf das Bauvolumen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse verändert sich die Dimensionierung der gesamten Heimanlage dermaßen, daß zur Realisierung dieser Maßnahme ein entsprechendes Bauleitplanverfahren unumgänglich ist.

In Verbindung damit ist es sinnvoll, die im nördlichen Bereich liegende Brachfläche planerisch mit einzubeziehen, um diesen "Übergangsbereich" zur angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich zu ordnen bzw. zu gestalten.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich einmal aus den gem. § 9 (1) 5 BBauG festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf, deren Zweckbestimmung mit den damit verbundenen baulichen Strukturen, sowie der im nördlichen Baugebiet getroffenen Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Diese Festsetzungen ergeben sich nicht zuletzt aus der gem. § 8 (2) BBauG gestellten Forderung Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und der tatsächlich angestrebten Nutzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung mit max. 2-geschossigen, freistehenden Einzelhäusern bebaut werden. Die Grund- und Geschossflächenzahl richtet sich dabei nach der Maximalausweisung der BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 0,8).

Das Maß der baulichen Nutzung auf den Flächen für Gemeinbedarf ist zum einen durch die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und zum anderen durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.
Eine weitergehende Festsetzung erscheint hier für das Maß der baulichen Nutzung nicht sinnvoll, da bezogen auf die Größe der Grundstücke die GRZ und GFZ eine Bemessungsgröße ist, deren Einfluß auf die Ausnutzbarkeit zu wenig Aussagekraft besitzt.

5.3 Verkehrsflächen / Erschliessung

Die Grundstücke werden über die öffentliche Straße "Am Vogelsang" an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Der Ausbaustandard und die Ausbauart richtet sich nach den Bedürfnissen der hier angeschlossenen Nutzungen. Dies bedeutet, daß ein verkehrsgerechter aber sogleich den Wohncharakter unterstützender Ausbau in Form einer verkehrsberuhigten Wohnstraße erfolgen wird. Im Rahmen dieser Erschliessung werden ca. 15 öffentliche Stellplätze erstellt, die dem Altenheim zugeordnet sind und als erweitertes Parkplatzangebot für Besucher gilt. Eine Anbindung an die Landstraße 409 ist ausgeschlossen und auch nicht beabsichtigt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke ist durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.
Zur Sicherung der Entsorgung der zusätzlichen Baumaßnahmen ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß für die im Planbereich möglichen Bauvorhaben erst dann eine Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn sichergestellt ist, daß die schadlose Abwassersammlung und Beseitigung zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauvorhaben betriebsfertig ist.
Dies im Hinblick auf die notwendige Sanierung des Klärwerkes Wermelskirchen-Süd.

5.5 Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist eine Parzelle von ca. 650 qm im nördlichen Planbereich ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist dagegen eine bestehende Waldfläche als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Ansonsten sind im Plangebiet keine öffentlichen oder private Grünflächen festgesetzt.

In den Flächen für Gemeinbedarf sind zur Sicherung der waldähnlichen Baumbestände Flächen umgrenzt, die mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern belegt sind.
Da der Planbereich unmittelbar an die offene Landschaft angrenzt, ist es nicht erforderlich, zusätzliche Grünflächen vorzuhalten.

5.6 Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat es sich als erforderlich erwiesen, ein Schallgutachten zu erstellen. Dies im Hinblick auf den möglichen Nutzungskonflikt zwischen Wohnen im Altenheim und Sportaktivitäten auf den benachbarten Eifgen-Sportflächen.
Das Gutachten, daß vom Institut für Energietechnik und Umweltschutz beim TÜV Rheinland erstellt wurde, legt nun einen bestimmten Immissionsort im Plangebiet fest. Dies ist hier das Wohnraumfenster im oberen Geschoß auf der Südseite der geplanten Altenheimerweiterung.
Bezogen auf diesen Punkt sind die Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) durch den Beurteilungspegel der Geräusche von den Sportplätzen überschritten.
Die Überschreitung beträgt im Mittel etwa 3 dB(A) und als Spitzenwert etwa 4 dB(A) (s. Gutachten Pkt 5.).

Die Geräuschemissionen, die von den Fahrgeräuschen der Fahrzeuge auf der Landstraße 409 (Dhünner Straße) erzeugt werden, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.
Dabei liegt diese Straße zwischen den vorhandenen Sportplätzen und der geplanten Erweiterung des Altenheimes, und wie das Gutachten in Pkt. 3.5 "Mess- und Anwendeverfahren" besagt, überdecken die Verkehrsgeräusche den von den Plätzen ausgehenden Sportlärm.

Im Hinblick auf diese Situation und in Verbindung mit der Tatsache, daß die Überschreitung der Grenzwerte relativ gering ist, erscheint es angemessen, daß das Altenheim auch in der geplanten

Dimension realisiert werden kann.
Dies mit der Einschränkung, daß passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude ausgeführt werden (Schallschutzfenster, Raumaufteilung), die die erhöhte Lärmeinwirkung mindern sollen, da gem. Aussage des Gutachtens aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar erscheinen.

Darüber hinaus muß auf die nun seit Jahren verstärkt geführte Diskussion "Sport und Umwelt" hingewiesen werden.
Zum einen betrifft dies die unterschiedliche Bewertung verschiedener Lärmquellen, wie Verkehrslärm im Vergleich zum Sportlärm, der hier mit Maschinen- und Betriebslärm gleichgesetzt wird und zum anderen den heutigen Stellenwert des Sports in unserer Gesellschaft, mit all den damit verbundenen positiven Elementen der Freizeitgestaltung vieler Menschen.
Hier ist es angebracht, im Rahmen der Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan, die Belange des Sports ausreichend zu berücksichtigen, ohne daß die Wohnnutzung und Qualität beeinträchtigt zu sein scheint.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Bereiche der solzialen Einrichtungen sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.
Die Wohnbaufläche, die im Privatbesitz ist, wird vom Eigentümer parzelliert und direkt an Interessierte weiterverkauft.

Abschlußbegründung
zum Bebauungsplan Nr. 36 - Am Vogelsang -

Nachdem der Bebauungsplan in der Zeit vom 05.01.1987 bis 05.02.1987 im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen ausgelegen hat, sind insgesamt acht Anschreiben mit Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 36 - Am Vogelsang - eingegangen.

Die hier vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im wesentlichen zur Kenntnis genommen, teilweise fanden sie bereits im Entwurf Berücksichtigung und einige wurden nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zurückgewiesen.

In Ergänzung zum ausgelegten Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt beschlossen, im Hinblick auf die Anregung des Oberkreisdirektors, eine zusätzliche Festlegung bezüglich der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu treffen. Sie besagt, daß die im Bebauungsplan Nr. 36 - Am Vogelsang - liegenden Grundstücke auf ihren nicht überbauten Flächen zu begrünen sind und durch das Anpflanzen standortgerechter Gehölze und Sträucher zu gliedern sind.

Darüber hinaus ist keine Änderung des ausgelegten Bebauungsplanes vorgenommen worden.

Wermelskirchen, den 18.03.1987
Der Stadtdirektor

(Störtte)

Stadt 27 Wermelskirchen

Gesehen!
Köln, den 11. Mai 1987
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: