Stand März 2003

PETER REINHARDT –DIPL.-ING. ARCHITEKT –BÜRO FÜR BAUPLANUNG
BAUBERATUNG – BAULEITUNG, MITGLIED DER AKNW F 10107 BDB
OBERE BACHSTR. 9A, 42929 WERMELSKIRCHEN, TEL.: 02196– 6610 + 95707, FAX: 02196- 1258

Bebauungsplan Nr. 58 „Neuenhaus“ als vorhabensbezogener B-Plan (VEP)

Errichtung von zehn Doppelhäusern (20 Wohneinheiten) mit Garagen und PKW-Stellplätzen

Bauvorhaben Firma Ten Brinke Essen GmbH Neuenhaus, 42929 Wermelskirchen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Neuenhaus“

zum Satzungsbeschluss

Vorhabenträger: Firma
Ten Brinke Essen GmbH
Im Wiesengrund 2a
45481 MÜHLHEIM an der Ruhr

Inhaltsangabe

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Neuenhaus“

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Ziele der Raumordnung / Flächennutzungsplan

4. Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

4.4. Erschließung / Infrastruktur
- 4.4.1. Äußere Erschließung
- 4.4.2. Innere Erschließung
- 4.4.3. Ver- und Entsorgung
- 4.4.4. Öffentlicher Nahverkehr
- 4.4.5. Ruhender Verkehr
- 4.4.6. Fußgänger- und Radfahrverkehr

4.5. Frei- und Grünflächen
- 4.5.1. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

4.6. Landschaftsschutzverordnung

4.7. Waldflächen

4.8. Gewässer
- 4.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
- 4.8.2. Versickerung von Regenwasser

4.9. Altlasten

4.10. Immissionsschutz
- 4.10.1. Ausschluss von bestimmten Nutzungen
- 4.10.2. Lärmschutzeinrichtungen

4.11. Klimaschutz und Energie
- 4.11.1. Klimagerechte Siedlungsform
- 4.11.2. Energiesparende Bauweise
- 4.11.3. Energieversorgungssystem

4.12. Orts- und Landschaftspflege sowie Kulturgüterschutz

4.13. Ökologisch orientiertes Bauen

5. Auswirkung der Planung

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Kosten / Flächenbilanz

8. Anlagen

8.1. vorhabensbezogener Bebauungsplan, M 1: 500
8.2. vorhabensbezogener Bebauungsplan, M 1: 250
8.3. amtlicher Lageplan, M 1: 250
8.4. Straßen- und Kanalplanung, M 1: 250
8.5. landschaftspflegerischer Fachbeitrag, M 1: 250
8.6. Schallgutachten
8.7. hydrogeologisches Bodengutachten
8.8. Versickerungsplanung
8.9. Hochbaupläne zu den geplanten Wohnhäusern, M 1: 100

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Neuenhaus liegt am südwestlichen Rand von Wermelskirchen im Ortsteil Tente zwischen der B51 und der alten Bahntrasse im Entwicklungsgebiet „Ortsgrenze Hilgen". Der Planbereich wird im Westen durch eine Doppelhausbebauung und im Osten durch Einzelgebäude und eine Reihenhauszeile begrenzt. Im Süden erstreckt sich eine Wiesen- und Weidefläche bis an die ehemalige Bahntrasse.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel dieser Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Einfügung und Entwicklung einer Wohnbebauung, die einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorgibt, anderseits dem Bedürfnis der Einwohner von Wermelskirchen zur Realisierung von Wohnungseigentum Rechnung trägt. Durch die prägende Bebauung in der näheren Umgebung (Doppelhausbebauung „Schwarze Delle") ist das geplante Vorhaben im weitesten Sinne eine der Umgebung und Zeit (Bedarf an Wohnfläche) angepasste Baumaßnahme und Baulückenschließung.

2.1. Ökologische Ansätze und Ziele

Das Vorhaben setzt nur geringe Rahmenbedingungen in Hinsicht auf Eingriff in die Natur und beeinträchtigt nur minimal den lokalen Wasserhaushalt. Da landwirtschaftliche Nutzfläche durch abwechslungsreiche Gartenbepflanzung ersetzt wird, wird das kleinklimatische Wirkungsgefüge durch die Baumaßnahme positiv beeinflusst.
Die Beseitigung diverser, schützenswerter Einzelbäume wird durch entsprechende Ersatzmaßnahmen in dem Planungsbereich ausgeglichen. Diese Maßnahmen werden durch fachbezogene Gutachten definiert und festgelegt und in der weiteren Bearbeitung als Planinhalte eingearbeitet.

3. Ziele der Raumordnung / Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen vom 01.06.1992 weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus. Die Untersuchungen der Isaplan Stadtplanungs-GmbH vom Juni 1996 führten zu dem Ergebnis, dass im Planbereich ca. 20 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Einzelhäusern denkbar sind. Der vorliegende Bebauungsplan deckt sich weitgehendst mit der Rahmenplanzielsetzung der Isaplangruppe.
Das Plangebiet liegt inmitten des Flächennutzungsplanes. Weder die Grenzen des Flächennutzungsplanes, noch die Bau- und Grundstücksgrenzen werden überschritten.

4. Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt in diesem Planbereich einerseits durch die umgebende Bebauung und andererseits aus den erklärten Entwicklungszielen der Rahmenplanuntersuchung. Auf der Basis des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen im Plangebiet als allgemeines Wohnbaugebiet (WA) gem. §2 - §4 BauNVO festgelegt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Planbereich richtet sich nach der BauNVO §17 und entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Diese Maße haben sich allgemein in städtebaulichen Entwicklungsgebieten durchgesetzt und erlauben befriedigende Ergebnisse hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Ausnutzung der Grundstücke.
Die Zahl der Vollgeschosse gem. BauNVO §20 im Plangebiet orientiert sich an der Umgebungsbebauung und der siedlungstypischen Höhenentwicklung. Die benachbarten Wohnbereiche sind überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die zweigeschossige Bauweise ermöglicht eine großzügige, bauliche Ausnutzung und entspricht, insbesondere bei der geplanten Doppelhausbebauung, den erforderlichen Raum- und Proportionsverhältnissen.

4.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Im Umfeld des Planungsgebietes ist überwiegend die offene Bauweise gem. BauNVO §22 vorhanden. Die offene Bauweise entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und ist daher im vorgelegten Bebauungsplan dargestellt. Die relativ kleinen Grundstückszuschnitte lassen nur eine begrenzte Anzahl von Bauformen und Typen in diesem Planbereich zu.

4.3.1. Bodenschutz

Das erklärte Entwicklungsziel im Rahmenplan Tente ist die Schaffung von Wohn- und Siedlungsfläche. Dies erfordert zwangsläufig Eingriffe in den Landschafts- und Naturbestand. Die sich daraus entwickelnde Notwendigkeit ist eine möglichst bodenschonende Siedlungsstruktur zu entwickeln und ökologisch bestimmende Strukturen und Beziehungen zu schützen, bzw. wieder herzustellen.
Die geplante flächensparende Bebauung in Form von zehn Doppelhäusern mit geringem Erschließungsflächenanteil, der aus Öko-Pflastermaterial mit hohem Wasserdurchlass hergestellt wird, entspricht in diesem Plangebiet voll dem Entwicklungskonzept.

4.4. Erschließung / Infrastruktur

4.4.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes bildet die B51, die nach Auffassung und Untersuchungsergebnissen der Firma Isaplan Stadtplanung ausreichende Kapazitätenreserven zur Erschließung neuer Baugebiete aufweist. Als Ortsdurchfahrt verbindet die B51 Wermelskirchen über den Ortsteil Tente, Hilgen und Burscheid mit Leverkusen.

Die B51 ist eine zweispurige, anbaufreie Straße mit teilweise einseitig angelegten Geh- und Radwegen. Im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) des Rheinisch-Bergischen Kreises ist der Umbau und die Neugestaltung der B51 von der Tenter Brücke bis zur Ortsgrenze Hilgen konzipiert und als dringlich eingestuft. Das Überarbeitungskonzept schließt auch die Einrichtung zusätzlicher Abbiegespuren und den Ausbau der Rad- und Gehwege mit ein. Mit Anschluss des Plangebietes an die B51, unter Berücksichtigung entsprechend geplanter Anbindungen, ist davon auszugehen, dass sich hier eine verträgliche Verkehrssituation entwickelt, die dem beabsichtigten Konzept entspricht.

4.4.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung entsteht komplett neu, da eine Zuwegung über die bereits vorhandenen Straßen (Schwarze Delle, Privatweg) nicht möglich ist. Die Firma Ten Brinke wird in dem Bereich der Planstraße eine gut ausgebildete und sichere Zuwegung erstellen, so dass eine ordnungsgemäße Verkehrsanbindung an die B51 entsteht, die den zukünftigen Verkehrsaufkommen entspricht.

Die Modalitäten hierzu wurden in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Bauträger und der Stadt Wermelskirchen geregelt.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Planstraße, welche in einem großen Wendeplatz für Müllfahrzeuge endet. Von diesem gehen dann zwei Stichstraßen mit kleinen Wendeflächen ab. Die Straßenraumgestaltung, als bedeutendes Element des Wohnumfeldes, soll durch Anordnung der öffentlichen Stellplätze, Bepflanzung und Auswahl der Belagsmaterialien die orttypischen Gestaltungsforderungen berücksichtigen und zu niedriger Fahrgeschwindigkeit (Tempo 30 km/h) zwingen. Für die Anbindung der Erschließungsstraße an die B51 ist eine entsprechende bauliche Anpassung vorzunehmen.

4.4.3. Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Grundversorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist für das Plangebiet gesichert. Durch die bestehende Bebauung im Umfeld sind die Versorgungsnetze vorhanden und müssen entsprechend weitergeführt und ergänzt werden.

Durch die Neukanalisierung in der B51 ist die Schmutzwasserbeseitigung der geplanten Wohneinheiten als problemlos zu bezeichnen. Im Zusammenhang mit der Straßenbauplanung ist auch eine entsprechende Kanalplanung nachzuweisen.

Die anfallenden Niederschlagswässer werden gem. §51 des Landeswassergesetzes vor Ort im Untergrund versickert. Ein bestehendes

Baugrundgutachten gibt Aufschluss über die Bodenverhältnisse und auf welche Art und Weise verrieselt werden kann.

4.4.4. Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personen-Nahverkehr angeschlossen. Die Buslinie 260 (Köln-Burscheid-Wermelskirchen-Remscheid) der Regionalverkehr Köln GmbH verkehrt täglich im 30 Minutentakt im Planbereich. An der B51 bestehen jedoch, insbesondere auch im Bereich Schwarze Delle, Haltestellenlücken, die mit Einvernehmen der Regionalverkehr Köln GmbH im Bedarfsfall ergänzt werden sollten.

4.4.5. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet nur bedingt zu regeln, da die Frequentierungs- und Bestandsanalyse (Anzahl der Fahrzeuge, Besucher, etc. ...) nicht bekannt ist. Im Straßenraum werden elf öffentliche Stellplätze in Verbindung mit Pflanzanlagen angeordnet und gestaltet. Die Flächen sollen sich gestalterisch und farblich dem geplanten Straßenbild anpassen und mit einem stark drainfähigen Öko-Pflastermaterial ausgeführt werden.

Der private, ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken selber in Garagen und auf Garagenvorplätzen im Verhältnis zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen.

4.4.6. Fußgänger- und Radfahrverkehr

Der Fußgänger- und Radfahrverkehr wird im Plangebiet über die Planstraße geleitet. Hierzu ist kein Fußweg notwendig, da die Planstraße breit und sehr übersichtlich ist. Die Gestaltungsweise soll zum langsamen Fahren zwingen und die Straße ist nur von Anliegern und daher wenig befahren. Am Ende der Planstraße verlaufen dann Fuß- und Radwege an der B51.

Durch den Bau einer Erschließungsstraße (Tempo 30km/h-Zone) für Anliegerverkehr werden die Belange des Fußgänger- und Radfahrverkehrs ausreichend berücksichtigt.

4.5. Frei- und Grünflächen

Frei- und Grünflächen, sowie Vegetationsflächen haben für Wohngebiete eine überaus große Bedeutung. Sie nehmen städtebauliche und ökologische Funktionen wahr und erfüllen darüber hinaus soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse innerhalb des Wohngebietes.

Die Spielgelegenheit für Kleinkinder wird auf den privaten Grundstücksflächen ermöglicht.

Auf der Grundlage der Spielplatzrahmenplanung für das wesentliche Stadtgebiet entlang der B51, verpflichtet sich die Stadt Wermelskirchen, die im Durchführungsvertrag aufgeführte Ablösesumme zweckgebunden für die Realisierung eines öffentlichen Spielbereiches einzusetzen.

Eine große Wiesen- und Weidefläche schließt sich im Südosten an das Plangebiet an und geht in ein Waldgebiet über. Die anschließende Fläche fällt in das Landschaftsschutzgebiet.

4.5.1. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Die eigentliche Plangebietsfläche wird im wesentlichen als Gehölz- und Baumschutzquatier genutzt.
Im Zuge der Aufstellung des V+E-Planes wurde ein landschaftlicher Fachbeitrag erarbeitet der eine Bestandserfassung und einen Maßnahmenplan beinhaltet Wichtige Maßnahmen auf den Privatgrundstücken und in öffentlichen Räumen werden im V+E-Plan festgesetzt. Erforderliche Ersatzmaßnahmen, die nur außerhalb des Plangebietes liegen können, werden definiert (siehe auch Gutachten). Die genaue Umsetzung wird der Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss regeln.

4.6. Landschaftsschutzordnung

Die Belange des Landschaftsschutzes werden für dieses Plangebiet nicht berührt, da das Gebiet außerhalb der landschaftsgeschützten Bereiche liegt.

4.7. Waldflächen

Das Plangebiet weist keine Waldflächen aus. Die Einzelgehölze, soweit sie der Baumschutzsatzung unterliegen, sollen standortmäßig erhalten bleiben, sofern sie das Bebauungskonzept nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Falle der Holzung werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in den Allgemeinbereichen vorgesehen.

4.8. Gewässer

Ziel einer umweltgerecht Bauleitplanung ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes. Im vorliegenden Planbereich wird diesen Belangen dadurch Rechnung getragen, dass Niederschlagswässer direkt auf dem Grundstück verrieselt und versiegelungsarme Boden- und Pflasterbeläge festgesetzt werden. Ein entsprechendes Bodengutachten mit Versickerungsvorkehrungen sind als Fachbeitrag dieser Begründung beigefügt.

4.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen in Form der Grundflächenzahl (GRZ) getroffen, die eine Bodenversiegelung eingrenzen. Zudem werden entsprechende Materialien zur Befestigung der Oberflächen festgelegt, welche stark drainfähig sind und einen minimalen Versiegelungsgrad aufweisen.

4.8.2. Versickerung von Regenwasser

Nach den kommunalen Satzungen und gültigen Wasserhaushaltsgesetzen sind Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu versickern und verzögert an die Vorfluter abzugeben. Hierdurch soll die hydraulische Entlastung des Abwassersystems als auch die Vorreinigung des Regenwassers und die Grundwasserneubildung gefördert werden.
Im vorliegenden Plangebiet werden die Festsetzungen so getroffen, dass den wasserwirtschaftlichen Belangen ganz und gar

nachgekommen wird. Die Niederschlagswässer der versiegelten Flächen (Dächer, Hof-, Geh- und Terrassenflächen) werden mittels Mulden und Rigolen vor Ort im Untergrund gemäß Bodengutachten versickert bzw. verrieselt.
Weitere Festsetzungen regeln die Freihaltung von Grundstücksflächen von jeglicher Versiegelung und geben in Teilen die gärtnerische Gestaltung vor.

4.9. Altlasten

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ausgeschrieben und wird auch dementsprechend genutzt. Altlasten sind in diesem Bereich bisher nicht bekannt.

4.10. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung ist unter anderem auch der vorsorgende Immissionsschutz, d.h. schädliche Umwelteinwirkungen durch eine gewisse Ordnung der baulichen Nutzung weitgehendst von Wohngebieten fernzuhalten.
Im vorliegenden Plangebiet könnte ein Konflikt durch den Verkehrslärm der angrenzenden B51 entstehen. Um diesen Konflikt vorzubeugen sind in diesem Bereich Böschungen und Bepflanzungen vorgesehen, die den Verkehrslärm der teilweise stark befahrenen B51 eindämmen. Da die B51 das Plangebiet nur am nordwestlichen Ende tangiert, dürfte es keinerlei Probleme bei dieser Konfliktbeseitigung geben.
Die angrenzenden Bereiche und das restliche Umfeld des Plangebietes sind als konfliktarm einzustufen.

4.10.1. <u>Ausschluss von bestimmten Nutzungen</u>
Auf Grund der umgebenden Bebauung und der geringen Dimension des Plangebietes wird ausschließlich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (Der Durchführungsvertrag wird ausschließlich die Wohnnutzung fixieren)

4.10.2. <u>Lärmschutzeinrichtungen / Verkehrslärm</u>
Der Verkehrslärm der angrenzenden B51 stellt in gewisser Form eine Immissionsbelastung für das Plangebiet, besonders für die Häuser Nr.2 bis Nr.7, dar. Die sich hieraus entwickelnden Konflikte werden durch relativ einfache Maßnahmen vermieden, wie z. B. durch Bildung von Lärmschutzwällen, Lärmschutz-Holzzäunen oder Intensivbepflanzung auf Lärmschutzkonstruktionsgerüsten. Eine wesentliche Minderung des Verkehrslärms ist das Ergebnis. (Siehe beigefügtes Lärmschutzgutachten mit Ausführungsvorschlägen zum Lärmschutz). Entsprechende Flächen sind im V+E-Plan gekennzeichnet. (Der Durchführungsvertrag legt die Maßnahmen fest).

4.11. Klimaschutz und Energie

Im Rahmen einer Bauleitplanung findet auch das Klima nach BauGB §1 (5)7. besondere Berücksichtigung, daher ist es Aufgabe der Bauleitplanung negative klimatische Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen(-regelungen) und Planungsrichtlinien zu vermeiden.

4.11.1. Klimagerechte Siedlungsform

Im Plangebiet ist größten teils offene Bauweise vorhanden und auch offene Bauweise geplant, die Gewähr dafür gibt, dass normale Lufttransporte (Frisch- / Kaltluft) allseitig möglich sind. Durch die aufgelockerte Bebauung und die Begrenzung der Baukörperhöhen ist zusätzlich ein guter Luftaustausch zwischen den Baukörpern und angrenzenden Freiräumen möglich.

4.11.2. Energiesparende Bauweise

Es ist das erklärte Ziel in Neubaugebieten den Wärme- und Energiebedarf durch verschiedene Maßnahmen im Rahmen der Realisierungsmöglichkeiten niedrig zu halten.
Dies ist einerseits durch vorgegebene Gebäudestellung und Gebäudekubatur im Bebauungsplan möglich und anderseits durch Einsatz von energiesparenden Materialien.
Im vorliegenden Bebauungsplan kann diesbezüglich die Stellung der Häuser Nr.1 bis Nr.20 als energiesparend bewertet werden, da die Hauptnutzungszonen südöstlich, bzw. südwestlich orientiert sind.
Das Verhältnis von Oberfläche und Volumen bei einer Doppelhausbebauung ist als günstig und energiesparend zu bewerten.

4.11.3. Energieversorgungssysteme

Neben klimagerechten Gebäudestrukturen benötigt energiesparendes Bauen auch optimale Wärmeschutzmaßnahmen, sowie effiziente Wärme- und Energieversorgungssysteme. Auf die vorliegende Planung bezogen bedeutet dies, dass im Rahmen der Objektplanung die entsprechenden Systeme angeboten werden. Eine einheitliche Regelung könnte über den Bebauungsplan vorgeschrieben werden.
Ebenso sind Möglichkeiten bewährter Energieversorgungssysteme, auch ohne Gutachten, planungsrechtlich zu empfehlen und zu regeln.

4.12. Orts- und Landschaftsbildpflege sowie Kulturgüterschutz

Die Beachtung ästhetischer Belange nehmen einen gewichtigen Teil in der Stadtplanung ein. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Situation und Gesamtheit aller Merkmale geprägt. Hierzu gehören die Verknüpfungen der Siedlungs- und Landschaftsräume, sowie Rücksichtnahme auf regionaltypische Bau- und Vegetationsbilder.

Diese besonderen Beziehungen zum Umfeld werden durch gestalterische Zielsetzungen im Entwurfskonzept erarbeitet, textlich im B-Plan festgelegt, oder im Durchführungsvertrag definiert.
Die Festsetzungen beziehen sich vorrangig auf die Gestaltung der Dachformen, deren Farbgestalten und mögliche Dachaufbauten, aber auch Fassadengestaltungselemente (Struktur und Farbgestaltung der Außenhaut).
So versucht man den neuen Siedlungsbereich ansatzlos in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen, wobei ortsuntypische, sich jedoch einpassende Elemente auch Berücksichtigung finden sollten. (Wintergärten, Carportgerüste, Giebelverglasungen, etc. ...)

4.13. Ökologisch orientiertes Bauen

Unter ökologisch orientiertem Bauen ist im engeren Sinne die Verwendung und der Einsatz von umweltfreundlichen, ressourcen- und energiesparender und recyclebarer Baumaterialien und Bauausführungen zu verstehen.
Vorgenannte Ausführungen garantieren gesundheitlich unbedenkliche Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse. Diese Zielsetzung ist zwar allgemein wünschenswert, lässt sich jedoch im Bebauungsplan nur in Teilbereichen, insbesondere in Außengestaltungsbereichen, festschreiben.
Im Vorhaben- und Erschließungsplan sollten von daher die Maßnahmen der Anpflanzungen auf dem Grundstück, Dach- und Fassadenbegrünungen, Parkflächengestaltung und Anforderungen an Dachformen berücksichtigt und festgeschrieben werden.

5. Auswirkung der Planung

Die Auswirkungen der im Bebauungsplan konzipierten Bebauung wurde im wesentlichen unter den vorbeschriebenen Punkten erläutert und aufgezeigt
Die Erschließung und Bebauung dieses Bereiches bewirkt im Anschluss an die vorhergegangenen Bauvorhaben keinen bedeutenden Strukturwandel des Ortsteiles „Neuenhaus". Durch die Realisierung wird benötigtes Wohneigentum geschaffen und die Anpassung an die umgebende Fluktuation gegeben. Durch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wird die Verkehrssituation nur unwesentlich beeinflusst. Die geplante Wohnbebauung mit 20 WE lässt sich reibungslos in die bestehenden Umfeldstrukturen einfügen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Bauträgers Firma Ten Brinke Essen GmbH. Eine Umlegung und Neuordnung ist daher nach BauGB nicht erforderlich. Die notwendigen Neuordnungen und Aufteilungen werden privatrechtlich durchgeführt.

7. Kosten / Flächenbilanz

Die hauptsächlichen Kosten für die Realisierung der Maßnahme und Umsetzung der Planinhalte fallen für den Neubau der Erschließungsstraßen, der öffentlichen Stellplätze, der Wegflächen und Grünflächen an.

Dazu kommen die Kosten der Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der Gesamterschließung durch textliche Festsetzungen vom Erschließungsträger bzw. vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen sind. Die Kostenbeteiligung zu den übrigen Infrastruktureinrichtungen richten sich nach den vertraglichen Vereinbarungen des noch abzuschließenden städtebaulichen Erschließungs- und Durchführungsvertrages mit der Stadt Wermelskirchen.

Die vorläufig ermittelten Flächenbilanz:

Gliederung der Flächen im Bebauungsplan	**Fläche in m²:**	**Prozent der Gesamtfläche:**
Wohnbaufläche	*5.313,88*	*87,55 %*
- davon öffentliche Stellplätze	139,23	2,29 %
- davon öffentliche Grünfläche	100,79	1,66 %
Straßenfläche	*755,23*	*12,45 %*
Gesamt	***6.069,11***	***100,00 %***

8. Anlagen

8.1. vorhabensbezogener Bebauungsplan, M 1: 500
8.2. vorhabensbezogener Bebauungsplan, M 1: 250
8.3. amtlicher Lageplan, M 1: 250
8.4. Straßen- und Kanalplanung, M 1: 250
8.5. landschaftspflegerischer Fachbeitrag, M 1: 250
8.6. Schallgutachten
8.7. hydrogeologisches Bodengutachten
8.8. Versickerungsplanung
8.9. Hochbaupläne zu den geplanten Wohnhäusern, M 1: 100

Aufgestellt, Wermelskirchen, den 11. März 2003

Peter Reinhardt
ARCHITEKT