STADT WERMELSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN DA Nr. 8
"AUF DEM KAMP"

IN WERMELSKIRCHEN-DABRINGHAUSEN

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

BEBAUUNGSPLAN DA Nr. 8 "AUF DEM KAMP" IN WERMELSKIRCHEN-DABRINGHAUSEN

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137).

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 24.04.1989 beschlossen, den oben genannten Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wurde in der Zeit vom 19.10.1998 bis zum 14.11.1998 durch eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Planentwurf im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 21.10.1998 vorgestellt und erörtert.
Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung sind verschiedene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen der Bürger bei der Stadt Wermelskirchen eingegangen. Diese wurden bei der weiteren Planung im wesentlichen berücksichtigt.

In einer weiteren öffentlichen Bürgerversammlung am 16.02.2000 wurde der geänderte Planentwurf nochmals erörtert.

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde für das Plangebiet ein Grünordnungsplan erstellt, der darlegt, inwieweit die durch die Bauleitplanung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Planbereich ausgeglichen werden können.

Darüber hinaus wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers erstellt und die Ergebnisse in das Entwässerungskonzept für das Plangebiet eingearbeitet.

Der Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplanes DA Nr. 8 wurde zum ersten Mal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, mit seinen Teilen A (Planteil) und B (Textliche Festsetzungen) sowie der Begründung in der Zeit vom 7.08.00 bis 8.09.00 öffentlich ausgelegt.

Inhaltsangabe zur Begründung des Bebauungsplanes
DA Nr. 8 "Auf dem Kamp" in Wermelskirchen-Dabringhausen

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Ziel und Zweck der Planung

   2.1 Ökologische Ansätze und Ziele

3. Ziele der Landesplanung / Flächennutzungsplan

4. Planinhalte

   4.1 Städtebauliche Planung

   4.2 Art der baulichen Nutzung

   4.3 Maß der baulichen Nutzung

   4.4 Bodenschutz

   4.5 Erschließung / Infrastruktur

   4.6 Frei- und Grünflächen

   4.7 Landschaftsschutzverordnung

   4.8 Waldflächen

   4.9 Gewässer

   4.10 Altlasten

   4.11 Immissionsschutz

   4.12 Klima

   4.13 Orts- und Landschaftsbildpflege

5. Bodenordnende Maßnahmen

6. Städtebauliche Kennziffern / Kosten

7. Öffentliche und private Infrastruktur

8. Anlagen

8.1 Auszug Flächennutzungsplan vom 01.06.92

8.2 Übersicht des Planbereiches, Auszug aus der deutschen Grundkarte

8.3 Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan DA Nr. 8, Büro Zick-Heßler, Wettenberg-Wißmar

8.4 Verkehrsgutachten (Kurzerläuterung), Fa. ISAPLAN Ingenieur GmbH

8.5 Straßenbauentwurf, Fa. ISAPLAN Ingenieur GmbH (gesonderter Ordner zur öffentlichen Auslegung)

8.6 Hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Wohngebiet „Auf dem Kamp“ in Wermelskirchen-Dabringhausen, Ingenieurbüro Dr. Zöll, Blankenheimerdorf

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wermelskirchen-Dabringhausen. Es grenzt im Norden und Osten direkt an das bestehende Wohngebiet Gartenfeld an und wird dort von der Bebauung an der Weststraße und der Ringstraße begrenzt.

Im Süden und Südwesten schließt freie Landschaft an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt weiterhin die südwestlich des Plangebietes anschließenden Bereiche (Gemarkung Dabringhausen, Flur 5, Flurstücke 90, 92 und 123), die als ökologische Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Westlich des Plangebietes liegt der Ortsteil Lüdorf, der durch eine dörfliche Baustruktur geprägt ist.

Die Lage des Planbereiches im Ortsteil Dabringhausen sowie dessen Grenzen und Umfang sind aus der Planzeichnung und aus der beigefügten Übersichtskarte in der Anlage zu dieser Begründung (Anlage 8.2) ersichtlich.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das vorrangige Ziel dieser Planung ist die Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes, das zum einen eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt und zum anderen der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wermelskirchen Rechnung trägt und dabei gleichzeitig der Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau nachkommt.

2.1 Ökologische Ansätze und Ziele

Die städtebauliche Planung bereitet die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dieser Ortslage der Stadt Wermelskirchen vor.

Sie setzt insofern auch die Rahmenbedingungen für Eingriffe in Natur und Landschaft, für Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushalts, für Beeinflussungen des kleinklimatischen Wirkungsgefüges, für die Erzeugung von zusätzlichen Verkehrsströmen und für die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel dieser Planung ist es dabei, die zu erwartenden Eingriffsfolgen auf den Naturhaushalt zu minimieren und die ökologischen Belange im Entwurfsprozeß zu beachten und entsprechende Kompensations-maßnahmen aufzuzeigen.

Dazu sind im Rahmen der bisherigen Planung verschiedene Fachgutachten erstellt worden, deren Ergebnisse in die Planinhalte eingeflossen sind.

Insbesondere liegen folgende Gutachten dieser Planung zugrunde:

1) ein Grünordnungsplan (GOP)

2) ein hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet

3) ein Verkehrsgutachten, das in Kurzform auf der Grundlage von ermittelten Verkehrsstärken (Zählung) die jetzige und zukünftige verkehrliche Situation im direkten Umfeld des Plangebietes darstellt.

Die genannten Gutachten liegen der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen bei.

3. Ziele der Landesplanung / Flächennutzungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) I und II liegt die Stadt Wermelskirchen innerhalb der ländlichen Zone.

In der zentralörtlichen Gliederung wird sie als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (Mittelbereich) eingestuft.

Der Gebietsentwicklungsplan weist Wermelskirchen als Wohn-/ Siedlungsbereich aus und trifft für die Ortslage "Dabringhausen" die gleiche Festlegung.

Der seit dem 1. Juni 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes DA Nr. 8 vorrangig als Wohnbaufläche dar. Der südwestliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Der Bebauungsplan entwickelt sich mit seinen Festsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungplan.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Planung

Der städtebaulichen Planung liegt die Konzeption zugrunde, im Anschluß an das bestehende Wohngebiet Gartenfeld, ein Baugebiet mit einer aufgelokkerten Bebauung und starker Durchgrünung zu entwickeln.

Dennoch soll durch die städtebaulichen Kennziffern (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB erreicht werden.

An den Nahtstellen zur bestehenden Bebauung und als Übergang zur freien Landschaft sind Einzelhäuser als freistehende Einfamilienhäuser geplant.

Im Innenbereich des Gebietes soll durch die Errichtung von Doppelhäusern eine geringfügige Verdichtung erfolgen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der vorhandenen Siedlungsstruktur und den erklärten Entwicklungszielen zu diesem Bebauungsplan.
Auf der Basis des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche entsprechen in ihrer Nutzungsstruktur ebenfalls dem Wohngebietscharakter. Daher ist auch der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gerechtfertigt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen, die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind.
Zum Teil werden diese Obergrenzen in den Bereichen mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung noch unterschritten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 entsprechen einer baulichen Nutzung, die sich auch in der Umgebungsstruktur widerspiegelt und ausreichend Raum für die bauliche Ausgestaltung und Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke bietet.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Im Interesse an ein ausgewogenes Erscheinungsbild des Baugebietes wird die Höhenentwicklung der Gebäude zusätzlich durch Festlegung der Traufhöhen, gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV), gesteuert. Die Festlegung der Trauf- höhe bzw. die Oberkante des Fertigfußbodens berücksichtigt die topographischen Gegebenheiten der jeweiligen Baugrundstücke.
Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Einfügung in die Höhenentwicklung der benachbarten Baugebiete und in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

4.4 Bodenschutz

Das Gebot mit Grund und Boden schonend umzugehen, stellt qualitative Anforderungen an die Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung. Es geht dabei vor allem um den Schutz der natürlichen Bodenfunktionen und zwar auch im Hinblick auf die übergreifenden ökologischen Zusammenhänge im Naturhaushalt. Der beste Schutz der natürlichen Bodenfunktionen ist sicherlich der Verzicht auf die weitere Inanspruchnahme von Siedlungsflächen. Da dies bei dem erklärten Entwicklungsziel einen Widerspruch in sich darstellt, gilt dass dann zumindest die Art der Besiedlung in einer möglichst bodenschonenden Weise zu erfolgen hat.

Flächensparende Siedlungsformen kommen insofern diesem Grundsatz entgegen und somit erfüllt das vorliegende Plankonzept, zumindest in Teilen (Doppelhäuser) diesen Anspruch.

Eine höhere Verdichtung ist in der Ortsrandlage aus städtebaulicher Sicht nicht zu befürworten.

4.4.1 Bauweise

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, wobei in den Randbereichen zur bestehenden Bebauung und zur freien Landschaft nur Einzelhäuser zulässig sind.
In Teilbereichen des Plangebietes, insbesondere im Innenbereich, ist die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.

Die festgesetzte Bauweise entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und gewährleistet somit einerseits eine Abrundung zur vorhandenen Bebauung und andererseits einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

4.5 Erschließung / Infrastruktur

4.5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende Straßenanschlüsse des angrenzenden Wohngebietes „Gartenfeld".
Im Norden und Osten des Plangebietes werden die vorhandenen Ansätze der Ringstraße („alte" und „neue" Ringstraße) miteinander verbunden, um dadurch einen durchgehenden Ringstraßenverlauf zu erzielen.

Um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, das durch die Realisierung der Bebauungsplanung (ca. 59 Baugrundstücke) zu erwarten ist, auf das bestehende Straßennetz zu beurteilen wurde ein Verkehrsgutachten (vgl Anlage 8.4) erstellt.

Auf der Grundlage von Verkehrszählungen wird in dem Gutachten die derzeitige und zukünftige Situation im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes dargestellt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die vorhandenen Straßen bei weitem ausreichen, um den Verkehr aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen. Es sind zwar Mehrbelastungen im direkten Umfeld zu erwarten, die jedoch vorrangig in den Morgenspitzenstunden entstehen; tagsüber und an den Wochenenden werden die Verkehrssteigerungen aus dem neuen Wohngebiet kaum wahrnehmbar sein und entsprechen den üblichen Schwankungen des Verkehrs.

Die im Umfeld des Bebauungsplanes vorhandenen Verkehrsprobleme im Bereich des Fachmarktes Südstraße betreffen hauptsächlich den ruhenden Verkehr und sind unabhängig von der vorliegenden Planung zu betrachten.

Die Verkehrsanbindung, Verkehrsführung und das zu erwartende Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Wohngebieten wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zwei öffentlichen Bürgerversammlungen kontrovers diskutiert, wobei das geplante Baugebiet nicht in Frage gestellt wurde.
Im Rahmen einer Planungsdiskussion mit eingeladenen Anwohnern, der Stadt Wermelskirchen, Fachplanern und einem unabhängigen Moderator wurde daher am 17.05.2000 über die künftige Verteilung des Individualverkehrs innerhalb der angrenzenden Straßen diskutiert. Hierzu wurden verschiedene Anbindungsvarianten aufgezeigt und erörtert.

Gegenüber der Planungsabsicht, das Plangebiet nur im Osten an die Ringstraße / Weststraße anzubinden, um den Verkehr ausschließlich über die Ringstraße und Gartenfeld abzuführen, wurde sich im Rahmen der Diskussion durchgängig für eine zusätzliche Anbindung an die „alte“ Ringstraße ausgesprochen.

Die Ergebnisse der Planungsdiskussion sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Das Plangebiet wird im Osten und Norden an die Ringstraße angebunden, wobei die nördliche Anbindung als nachgeordnete Anbindung, mit einem geringeren Querschnitt ausgebaut werden soll.
Dies wird aus verkehrstechnischer Sicht empfohlen, da die Ringstraße im Norden einen geringeren Regelquerschnitt aufweist als im Osten und die Verkehrsableitung daher vorzugsweise über die östliche Ringstraße und Gartenfeld erfolgen soll.

Im Vorfeld der Planung wurde zudem alternativ eine Straßenanbindung an die L 101 diskutiert, da der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen weitere Wohnbauflächen im Bereich „Auf dem Kamp“ darstellt.
Die Realisierung eines Straßenanschlusses an die L 101 ist aufgrund der Topographie jedoch kaum realisierbar und würde zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftbildes führen.
Es ist das Ziel der Stadt Wermelskirchen, für diese im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen Alternativen im Stadtgebiet aufzuzeigen und im Bereich „Auf dem Kamp“ auf eine entsprechende Ausweisung zu verzichten.

Um rein vorsorglich eine entsprechende Trasse für eine Anbindung an die L 101 zu ermöglichen, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine adäquate Fläche offen gehalten.
Die Sicherung der Fläche, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich keine überbaubaren Grundstücksflächen fest.

4.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über ein neu zu bauendes Straßen- und Wegesystem. Für das Plangebiet wurde ein straßentechnischer Vorentwurf erarbeitet und in die Planung integriert. Die künftigen Erschließungsstraßen sollen so flächensparend wie möglich ausgeführt werden, d. h. dass die Verkehrsflächen möglichst als mischgenutzte Flächen ausgebaut werden.

Lediglich der Anschluß an die Ringstraße im Osten erfolgt über eine Sammelstraße, die im Trennsystem ausgebaut wird.
Die innere ringförmige Erschließung sowie die Anbindung an die Ringstraße im Norden wird im Mischprinzip (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebaut.

Durch die Straßenraumgestaltung soll erreicht werden, dass diese nicht ausschließlich auf die Benutzung durch Kraftfahrzeugverkehr ausgerichtet sind, sondern dem Straßenraum ebenfalls Aufenthaltsfunktionen zukommen. Der Verlauf der Straßen und Wege richtet sich an der Topographie aus und folgt daher im wesentlichen den Höhenlinien, um eine Einfügung des Wohngebietes in das Landschaftsbild zu erreichen.

4.5.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Grundversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist gesichert. Durch die angrenzenden Siedlungsbereiche sind die erforderlichen Anschlüsse im Ansatz bereits vorhanden.

Stromversorgung
Für die Stromversorgung ist es erforderlich einen Standort für eine Transformatorenstation (Compaktstation) auszuweisen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan erfolgt.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Trasse eines 10-kV-Kabels. Die Trasse ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.
Die Leitungstrasse verläuft im rückwärtigen Bereich der geplanten Wohngrundstücke. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist zu beachten, dass die zu erwartende Aussenkante (Krone) der Gehölze einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Leitungstrasse einhält. Vor dem Beginn eventueller Tiefbauarbeiten oder Errichtung von Einfriedungen o.ä. in der Nähe des Kabels ist die RWE Energie AG zu benachrichtigen.

Ein entsprechender textlicher Hinweis wird in Bebauungsplan (Teil B) aufgenommen.

Ferngasleitung
Weiterhin wird das Plangebiet von einer Ferngasleitung der Ruhrgas AG durchquert.
Der Leitungsverlauf einschließlich eines beidseitigen Schutzabstandes von insgesamt 10 m wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist das Errichten von Bauwerken nicht zulässig. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. innerhalb des Schutzstreifens ist die Anweisung zum Schutz von Ferngasleitung zu berücksichtigen.

Ein entsprechender textlicher Hinweis ist in den Bebauungsplan (Teil B) aufgenommen worden.

Löschwasserversorgung

Die örtliche Wasserversorgung von Dabringhausen wird durch den Wasserversorgungsverband Dabringhausen betrieben.
In Teilbereichen des Ortsteiles Dabringhausen und auch für das Plangebiet ist die Löschwasserversorgung nicht in ausreichendem Umfang gesichert.
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung des Gebietes wird das Wasserversorgungsnetz entsprechend verstärkt. Die erforderlichen Verstärkungsmaßnahmen werden im Zuge der Verlegung der Gasleitung, die zur Zeit in diesem Bereich erfolgt, durchgeführt.
Die Kosten die nicht vom Wasserversorgungsverband Dabringhausen übernommen werden, werden hierfür vom Erschließungsträger vorfinanziert, so dass eine ausreichende Löschwasserversorgung des künftigten Wohngebietes bei Beginn der Realisierung gesichert ist.

Schmutzwasserableitung
Die Schmutzwasserableitung des Plangebietes ist sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird gesammelt dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt.
Das vorhandene Netz wird derzeit hydraulisch nachgerechnet und die Entlastungsraten der Regenüberlaufbecken (RÜB) nachgewiesen. Bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage wird eine Netzanzeige gemäß § 58.1 Landeswassergesetz (LWG) erarbeitet und dem Staatlichen Umweltamt vorgelegt.

Niederschlagswasserbeseitigung
Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Aus diesem Grund wurde parallel zur vorliegenden Bauleitplanung ein entwässerungstechnischer Vorentwurf erstellt, der auf der Grundlage des erarbeiteten hydrogeologischen Gutachtens (vgl. Anlage 8.6), ein ökologisch orientiertes Entwässerungs- bzw. Versickerungskonzept enthält.

Das Niederschlagswasser der Wohngrundstücke des Teilgebietes 1 (vgl. Planzeichnung) und der Erschließungsstraße wird vor Ort in einer zentralen Versickerungsanlage beseitigt.

Eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung über belebte Bodenschichten ist nur auf den am südlichen Rand gelegenen Grundstücken (Teilgebiet 2) festgesetzt.

4.5.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluß des Plangebietes an den öffentlichen Personen-Nahverkehr erfolgt über die Buslinien, die über die Strandbadstraße verlaufen. Haltestellen der ÖPNV befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 bis 800 m zum Plangebiet, so dass die Anbindung an die ÖPNV gewährleistet ist.
Die „Empfehlungen für einen Bedienungsstandard im ÖPNV“ besagen, dass Siedlungsflächen ab ca. 200 Einwohner durch den ÖPNV verschlossen werden sollen, bei einer maximalen Entfernung zur Haltestelle von ca. 1.000 m. Diese Rahmenbedingungen sind bei dem Plangebiet eingehalten.

4.5.5 Ruhender Verkehr

Neben den ohnehin auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisenden erforderlichen Stellplätzen (Garagen) der Anwohner, werden im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen Parkplätze für Besucher etc. vorgesehen.
Öffentliche Parkplätze sind einerseits innerhalb der Straßenräume (parallel zur Fahrbahn) vorgesehen, weiterhin sind an zwei Punkten zusätzliche Parkplätze in Senkrecht- bzw. Schrägaufstellung festgesetzt.

Durch eine alternierende Anordnung der Parkplätze im Straßenraum und einer entsprechenden Begrünung wird insgesamt eine Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes erzielt.

Private Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Diese Begrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen dient der Sicherung von Frei- und Grünflächen auf den privaten Grundstücken.

4.5.6 Fußgänger- und Radfahrerverkehr

Für das Plangebiet ist überwiegend ein verkehrsberuhigter Straßenausbau vorgesehen, der ein gleichrangiges Benutzen der Straßenraumes für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet.
Weiterhin setzt der Bebauungsplan noch ergänzende Wege fest, die ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr vorgehalten werden und eine Verbindung des neuen Wohngebietes zur vorhandenen Bebauung nach Lüdorf und in die angrenzenden Waldgebiete und Grünflächen ermöglichen.
Die Belange der Fußgänger und Radfahrer sind somit im vorliegenden Bebauungsplan in ausreichendem Maße berücksichtigt.

4.6 Frei- und Grünflächen

Grün- und Freiflächen, Vegetations- und Biotopstrukturen in ihren vielfältigen Erscheinungsformen nehmen im besiedelten Bereich wichtige städtebauliche und stadtökologische Funktionen wahr. Sie erfüllen beispielsweise kulturelle, soziale und gesundheitliche Bedürfnisse in der Stadt; sie sind als offene oder mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Freiflächen ein wichtiges Gestaltungselement im Siedlungsraum, sie bieten Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt; sie wirken ausgleichend auf das Stadtklima, mindern Lärm- und Schadstoffimmissionen und können den Boden- und Wasserhaushalt regulierend beeinflussen.

Die durch Veränderung und Umgestaltung von Siedlungsflächen bedingten Konflikte mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind häufig nur sehr schwierig zu lösen. Um dieser Problematik gerecht zu werden, wurde für das Plangebiet ein Grünordnungsplan (vgl. Anlage 8.3) erstellt, der ausgehend von der Erfassung und Bewertung der siedlungsökologischen Gesamtsituation Maßnahmen zur Vermeidung, bzw. wo dies nicht möglich ist, Maßnahmen zur Minderung und Ausgleich aufzeigt.

Wichtige Ziele der Planung sind:

- die Bewahrung und Ergänzung von Ortsrandbegrünungen, insbesondere am südwestlichen Siedlungsrand
- die Erhaltung, Entwicklung und Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im Siedlungsbereich
- die Erhaltung von ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Vegetationsbeständen und die Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen auf öffentlichen und privaten Flächen
- die Verminderung und Kompensation von Beeinträchtigungen als Folge planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft

4.6.1 Öffentliche Grünflächen

Im Südosten des Plangebietes ist eine großzügige öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, die als naturnaher Spielbereich gestaltet werden soll. Zum Ortsrand hin soll durch eine entsprechende Bepflanzung eine harmonischer Übergang zur Landschaft geschaffen werden.

Der Spielplatz Typ C ist vorrangig für Kleinkinder, im direkten Bezug zum Plangebiet, vorgesehen.

4.6.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch die Bebauungsplanung und deren Realisierung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Eingriffe zu bewerten und es ist zu prüfen, inwieweit diese Eingriffe vermieden, ausgeglichen oder durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können.

Eine strikte Rechtspflicht zur vollständigen Kompensation besteht dabei nicht.
Im Sinne des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebotes ist aber eine größtmögliche Kompensation angestrebt worden. Dies bedeutet, dass die im Grünordnungsplan aufgezeigten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bebauungsplanung berücksichtigt worden sind.

Die Maßnahmen umfassen neben der Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen (″Gehölznase″ im Südwesten des Gebietes) und der Anlage eines naturnah ausgerichteten Spielbereiches folgende Maßnahmen:

Maßnahmen zur Eingriffsminderung

- Reduzierung der Bodenversiegelung

Um die Bodenfunktion weitgehend zu erhalten, wird die für das Plangebiet zu erwartende Bodenversiegelung auf Gebäude und Planstraßen (Fahrzeugverkehr) reduziert. Im Bereich von Stellplätzen werden Flächenversiegelungen vermieden, indem die Oberflächenbefestigungen weitgehend in wasserdurchlässiger Weise hergestellt werden.
Ebenso ist für die Fußwege im Plangebiet eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt.

- Verwendung von Niederschlagswasser

Auf der Grundlage des hydrogeologischen Gutachtens zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der Böden wurde für das Plangebiet ein ökologisch orientiertes Entwässerungs-/Versickerungskonzept erarbeitet (vgl. Punkt 4.5.3 und 4.9.2).
Durch die getroffenen Maßnahmen bleibt die natürliche (derzeitige) Grundwasserneubildung erhalten.
Die Belastung von Gewässern infolge schadstoffbelasteter Regenwasserabflüsse unterbleibt.
Die Ausmaße von Hochwassergeschehen werden herabgesetzt.
Die Standortbedingungen der Vegetation werden bezüglich der Wasserversorgung verbessert.
Für die Ausgleichsflächen bringen die Vernässungsmöglichkeiten durch die modifizierte Regenwasserbewirtschaftung eine erhöhte ökologische Wertigkeit.

- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch Festsetzungen zur Gestaltung eines Anteils (20 %) der privaten Gartenflächen mit standortgerechten Gehölzen wird ein ausreichend großer Anteil an ökologischen Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna im Gebiet selbst gewährleistet.

- Einfriedungen

Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen wurden getroffen, um sowohl negative Einflüsse auf die Versiegelung als auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern. Weiterhin gewährleisten die Festsetzungen die Funktionsfähigkeit der Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna.

- Grünordnerische Einbindung

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sind weiterhin Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

- Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung für großflächige ungegliederte Fassaden getroffen.

Die Fassadenbegrünung eignet sich aufgrund ihres geringen ebenerdigen Flächenbedarfs insbesondere für schmale Bereiche. Sie zielt vor allem auf die Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im unmittelbaren Bereich des Baukörpers. Hinzu kommt die allgemeine Steigerung des Grünanteils und der gestalterische Aspekt.

- Dachbegrünung

Dachbegrünungen sind im Bebauungsplan als Ausnahme zulässig.

Ersatzmaßnahmen

Der mit der Bebauung und Erschließung des Wohngebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb der geplanten Bauflächen trotz der vorgenannten eingriffsreduzierenden Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden.
Die Größe der erforderlichen externen Ausgleichsflächen entspricht bei Umnutzung von intensiv in extensiv zu bewirtschaftende Flächen, etwa Acker/Intensivgrünland in extensive Nutzungsformen, der max. Größe der Versiegelung durch die Hochbauten und Straßenkörper.
Bei dem ermittelten Flächenbedarf wird zu Grunde gelegt, dass für die Ersatzflächen zur Verfügung stehende Parzellen derzeit eine eingeschränkte bzw. untergeordnete ökologische Wertigkeit aufweisen und geeignet sind, durch naturschutzorientierte Maßnahmen eine wesentliche Aufwertung erfahren.

Vom Vorhabenträger sind im räumlichen Zusammenhang zum Baugebiet adäquate Grundstücke erworben worden. Die Eignung dieser Flächen wurde von der Unteren Landschaftsbehörde bestätigt.

Die Ausgleichsflächen befinden sich südwestlich des Baugebietes und umfassen die Flurstücke Gemarkung Dabringhausen, Flur 5, Flurstück 90, 92 und 123. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt die genannten Grundstücke mit ein.

Die Entwicklungsziele umfassen eine gelenkte Sukzession der Flächen, die Beseitigung standortfremder Gehölze und die Anlage von Feuchtbiotopen (Versickerungsmulde) mit einer entsprechenden Eingrünung.

Weiterhin empfiehlt der Grünordnungsplan im Bereich der vorhandenen Quellaustritte und –zuflüsse (Flurstück 294 und 297 der Flur 5) bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des fließgewässerökologischen Zustandes vorzunehmen.
Die Maßnahmen stehen im Einklang mit den Maßnahmenvorschlägen der LÖBF-Biotopkartierung.
Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Grünordnungsplan dargestellt.

Durch die getroffenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet weitgehend möglich. Von daher erfüllt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen in hohem Maße die Ansprüche, die im Baugesetzbuch und im Naturschutzgesetz begründet sind, und stellt somit eine, in Bezug auf die landschaftsökologischen Belange, ausgeglichene Planung dar.

4.7 Landschaftsschutzverordnung

Gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete im Rheinisch-Bergischen-Kreis liegen Teile des Plangebietes in einem landschaftsgeschützten Bereich.

Es handelt sich hierbei um Flächen, die im Bebauungsplan als ökologische Ausgleichsflächen festgesetzt sind.
Diese Flächen sollen ökologisch aufgewertet werden, so dass hier kein Widerspruch zwischen dem Schutzanspruch dieser Bereiche und den erklärten Entwicklungszielen besteht.

Die Belange des Landschaftsschutzes sind somit berücksichtigt.

4.8 Waldflächen

Die vorhandenen Waldflächen liegen außerhalb der geplanten Bauflächen und werden von der Planung auch aufgrund des großen Abstandes nicht berührt. Gegen die im Bereich der Waldflächen (Gem. Dabringhausen, Flur 5, Flurstück 91 und 123) geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehen seitens des Forstamtes keine Bedenken.

4.9 Gewässer

Eine umweltgerechte Bauleitplanung muß auch eine möglichst weit-gehende Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes anstreben bzw. auch einen Beitrag zur Wiederherstellung eines gestörten Wasserhaushaltes leisten.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Anspruch, indem Festsetzungen zu wasserhaushaltsrelevanten Belangen getroffen werden. Diese sind u.a.

- Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung

- ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und damit Erhaltung der natürlichen (derzeitige) Grundwasserneubildung

Durch ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten wird nachgewiesen, das die vorhandene Bodenbeschaffenheit ein Versickern des Oberflächenwassers in erforderlichem Maß zuläßt.

4.9.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die die Bodenversiegelung durch die möglichen Gebäude begrenzen (Einschränkung der GRZ/ überbaubare Fläche für Wohngebäude, Garagen, Stellplätze und Carports).
Ziel dieser Festsetzungen ist es, den Anteil der versiegelten Oberflächen auf ein dem Boden- und Grundwasserschutz und den Nutzungsansprüchen erforderliches Maß zu reduzieren und so einen Beitrag zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu leisten.

4.9.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind Maßnahmen eines kommunalen Regenwassermanagements. Im Mittelpunkt stehen dabei die verzögerte Abgabe des Regenwassers an die Vorfluter und die hydraulische Entlastung des Abwassersystems sowie auch die Vorreinigung des Regenwassers und die Grundwasserneubildung.

Das zu diesem Bebauungsplan erstellte Fachgutachten zur Versickerung der Oberflächenwässer kommt zu dem Ergebnis, dass die Lockergesteinsschichtfolgen im Plangebiet „Auf dem Kamp“ für eine Versickerung ausreichende K-Werte (> $3*10^{-7}$ m/s) aufweisen. Sie erreichen allerdings den vorgegebenen Richtwert von $5*10^{-6}$ m/s, bei dem eine Versickerung (gemäß dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998) gefordert werden kann, nicht in allen untersuchten Bereichen.

Bei der Durchführung einer dezentralen Versickerung besteht jedoch die Gefahr, dass die Keller von tiefer liegenden Gebäuden aufgrund der Hanglage vernässen.

Eine weitere Möglichkeit der Versickerung besteht in einer peripheren zentralen Versickerung im südwestlichen Planbereich.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept sieht für das Plangebiet eine Ableitung über einen Regenwasserkanal in zentrale Versickerungsanlagen mit Rigolenkörpern im Südwesten des Plangebietes vor. Darüber hinaus wird für die hangseitig gelegenen Grundstücke eine dezentrale Versikkerung über belebte Bodenschichten festgesetzt.

Bei der getroffenen Versickerungsform muß davon ausgegangen werden, dass ein Teil des versickerten Wassers in dem unterhalb liegenden Grundstück (ökologische Ausgleichsfläche) austritt.

Diese Vernässungsmöglichkeiten wird aus landschaftsökologischer Sicht begrüßt (vgl. Punkt 4.6.2).

Details sind dem hydrogeologischen Gutachten in der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.
Die vorliegende Planung berücksichtigt die wasserwirtschaftlichen Belange.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich weiterhin auf die Ausgestaltung von Zufahrten und Stellplätzen sowie auf den Nachweis, dass ein Teil der Grundstücksfläche von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten ist.

4.10 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.11 Immissionsschutz

Fragen des Immissionsschutzes werden durch das Plangebiet als Übergangszone zur freien Landschaft nicht berührt.

4.12 Klima

Das Klima ist ein im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtender öffentlicher Belang (§ 1a BauGB).

Die Bebauungsplanung hat dabei die Aufgabe, zum örtlichen Klima- und Immissionsschutz beizutragen.

Dem Stadtklima ist in der Vergangenheit nicht immer die notwendige Beachtung geschenkt worden. Dies hat dazu geführt, dass Wohlbefinden und Gesundheit der in stark verdichteten Siedlungsbereichen lebenden Menschen an strahlungsreichen Sommertagen durch Überwärmung und bei austauscharmen Wetterlagen in Winterhalbjahren durch Schadstoffanreicherungen der Luft beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung der für das menschliche Wohlbefinden schwerwiegenden Klimabeeinträchtigungen empfiehlt es sich, die bauliche Inanspruchnahme auch kleinerer Flächen im Hinblick auf mögliche Folgen für das Stadt- und Geländeklima zu bewerten und möglichst zu vermeiden.

Als Teil eines siedlungsnahen Freiraumgefüges, das sich vom Ortsrand Dabringhausen bis zur Landstraße bzw. zur Ortslage Lüdorf erstreckt, weist das Planungsgebiet bezüglich seiner klimaökologischen Leistungsfähigkeit eine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Flächenversiegelung auf.

Aus Sicht der Klimaökologie ist für das Plangebiet von Bedeutung, dass die zukünftige Bebauung derart konzipiert wird, dass die verbleibenden Freiflächen die Möglichkeit bieten, stadtklimatisch relevante Ausgleichsmaßnah-

men zu realisieren, die sich nicht nur auf die klimaökologische Qualität der Neubebauung positiv auswirken, sondern auch dazu beitragen, dass die klimaökologische Qualität im Umfeld des Plangebietes weitgehend auf dem gegenwärtigen Niveau gehalten werden kann.

Für die klimaökologische Qualität im Umfeld der geplanten Bebauung ist von entscheidender Bedeutung, dass die einzelnen Baustrukturen allseitig umströmbar sind und sich im bodennahen Luftraum keine Barrierewirkung ergibt. Diese Vorgabe ist durch die festgesetzte offene Bauweise (Einzel- und Doppelhausbebauung) ausreichend berücksichtigt worden, so dass der Bebauungsplan als klimaökologisch abgestimmt gewertet werden kann und keine Negativwirkungen zu erwarten sind.

4.13 Orts- und Landschaftsbildpflege

Das Siedlungsbild ist geprägt durch die zwischen den bebauten Ortslagen Dabringhausen und Lüdorf vorhandene Freiraumstruktur der süd-west-exponierten Grünlandflächen.
Die Fernwirkung des zukünftigen Wohngebietes wird durch die Art der baulichen Nutzung, die innere und äußere Durchgrünung sowie die Lage am Siedlungsrand bestimmt.

Das städtebauliche Konzept greift diese Situation durch die Anordnung der Bauflächen, durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude und die Anlage der Erschließungsstraßen auf.

Die ökologisch aufzuwertende Hangfläche, mit ihren bereits vorhandenen und zu erhaltenden Vernetzungs- und Gliederungsstrukturen, wie die mit einer Hecke bewachsene Hangkante, wird zentraler Grünbereich zwischen der alten Ortslage Lüdorf und der neuen Bebauung.

Die städtebaulichen Zielsetzungen werden durch entsprechende planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf die Ausgestaltung der Dachform, den möglichen Dachaufbauten und deren farblicher Gestaltung. Die Festsetzungen werden getroffen, da dem Dach neben der prägenden Wirkung auf das Gesamtgebäude in dem topographisch bewegten Landschaftsraum des Bergischen Landes eine bedeutende Fernwirkung zukommt.

Weiterhin werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung der Gebäude (Material und Farbe) getroffen.

Die Aufnahme der regionaltypischen Elemente dient nicht nur einer bewußten Erhaltung und Pflege dieser Eigenarten. Sie ist auch wichtig für die Planung von neuen Baugebieten, wenn die Gestaltelemente der Region in eine zeitgemäße Formensprache umgesetzt werden sollen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Plangebiet ist im Eigentum eines Eigentümers und soll von diesem entwickelt und erschlossen werden.

Entsprechend parzellierte Grundstücke können nach der Erschließung des Baugebietes erworben und individuell bebaut werden.

6. Städtebauliche Kennziffern / Kosten

Gesamtfläche des Plangebietes	**44.320 m²**
allgemeines Wohngebiet	24.990 m²
öffentliche Verkehrsflächen, Fußwege und Parkplätze	4.930 m²
vorhandener Wirtschaftsweg	500 m²
Öffentliche Grünflächen	2.130 m²
Private Grünflächen	165 m²
ökologische Ausgleichsflächen	11.560 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	45 m²

Anzahl der Wohngrundstücke	59

Der Stadt Wermelskirchen entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

7. Öffentliche und private Infrastruktur

Im Rahmen der allgemeinen öffentlichen Daseinsvorsorge gilt es, eine langfristig vorausschauende Planung zu betreiben, zur Entwicklung eines Lebensraumes in gesellschaftlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht.

Für das Plangebiet ist ein Gesamtkonzept zu entwickeln, dass den genannten Belangen Rechnung trägt.

Eckdaten zum Plangebiet

Gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan ergeben sich folgende Siedlungsdaten als Prognose für das Plangebiet „Auf dem Kamp“.

Geplante Wohngrundstücke	gesamt	= 59
davon ausgewiesen für Einzelhäuser		= 31
davon ausgewiesen für Doppelhäuser		= 28

Mögliche Wohneinheiten		
Einzelhäuser	31 x 1,5 *	= 46 Wohneinheiten
Doppelhäuser	28 x 1	= 28 Wohneinheiten

*(angenommen: Eine Einliegerwohnung bei jedem 2. Haus als Erfahrungswert)

Der Einwohnerzuwachs von insgesamt ca. 220 Einwohnern (3 Personen/Wohneinheit) wurde in dieser Größenordnung in anderen Entwicklungsplänen berücksichtigt.
Aufgrund des geringen zu erwartenden Bevölkerungszuwachses wird für das Plangebiet daher keine zusätzliche Infrastrukturausstattung erforderlich.

Neben privaten Einrichtungen des täglichen und periodischen Bedarfs sind in Dabringhausen eine Grundschule, zwei Kindergärten und eine Mehrzweckhalle vorhanden. Im Plangebiet ist darüber hinaus die Anlage eines Kinderspielplatzes (Typ C) für Kleinkinder im direkten Bezug zum Wohnumfeld geplant.

Die öffentliche Verwaltung, Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge (Krankenhaus) und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich Wermelskirchen.

Insgesamt ist die öffentliche und private infrastrukturelle Versorgung des geplanten Gebietes als ausreichend gesichert anzusehen, so dass die Einbindung des geplanten Wohngebietes in das Gesamtgefüge von Dabringhausen bzw. der Stadt Wermelskirchen gegeben ist.

GEBIG IMMOBILIEN- UND PROJEKT-
ENTWICKLUNGS GMBH

Köln, den 19. Mai 2000