Bebauungsplan

Dhünn Nr. 4 “Pantholz”

Der
Stadt Wermelskirchen

Abschlussbegründung

Inhaltsangabe zur Begründung des Bebauungsplanes DH Nr. 4 “Pantholz”

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ökologische Ansätze und Ziele

3. Ziele der Landesplanung / Flächennutzungsplan

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Bodenschutz
4.3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.4 Erschließung / Infrastruktur
4.4.1 Äußere Erschließung
4.4.2 Innere Erschließung
4.4.3 Ver- und Entsorgung
4.4.3.1 Schmutzwasserentsorgung
4.4.3.2 Regenwasserbewirtschaftung
4.4.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr
4.4.5 Ruhender Verkehr
4.4.6 Fußgänger- und Radverkehr

4.5 Frei- und Grünflächen
4.5.1 Ausgleichs- 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

4.11 Klimaschutz und Energie
4.11.1 Klimagerechte Siedlungsform

4.11.2 Energiesparende Bauweise
4.11.3 Energieversorgungssysteme

4.12 Orts- und Landschaftsbildpflege

5. Auswirkungen der Planung

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Kosten / Flächenbilanz

8. Anlagen

Auslegungsbegründung

Gem. § 9 (8) BauGB

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 10.04.2000 die Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich im Ortsteil Stumpf/Pantholz beschlossen.

Darüberhinaus wurde in der Ratssitzung vom 18.12.2000 die Aufstellung eines Textbebauungsplanes für das vorgenannte Gebiet mit dem Ziel beschlossen, die städtebauliche Ordnung für eine Wohnbebauung rechtsverbindlich festzusetzen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Stadt Wermelskirchen zwischen den Ortschaften Dhünn und Dabringhausen auf der südlichen Seite der Anliegerstraße Pantholz. Im Süden und Westen befindet sich freie Landschaft, während sich im Norden und Osten vorhandene Siedlungsstrukturen anschließen.

Die Lage des Planbereiches im großräumigen Stadtgebiet Wermelskirchen sowie desssen Grenzen und Umfang sind aus der Anlage A1, die dieser Begründung beiliegt, zu ersehen.

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 durch seine Anbindung an die vorhandene kanalisierte Gemeindestraßen die fertige Erschließungssituation effizient ausnutzt.

2.1 Ökologische Ansätze und Ziele

Die städtebauliche Planung bereitet die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Wermelskirchen in dieser Ortslage 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 Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen.

So wurde im Rahmen des Verfahrens ein geohydrologischen Gutachten zum Nachweis der Versickerung des Niederschlagswassers und ein weiteres Fachgutachten in Form eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages erstellt.

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.

In diesem Zusammenhang hat der Rat der Stadt Wermelskirchen in seiner Sitzung vom 10.04.2000 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich hin zur Wohnbaufläche beschlossen.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ergibt sich einmal aus den vorhandenen Siedlungsansätzen und den erklärten Entwicklungszielen zu diesem Bebauungsplangebiet.

Im fraglichen Bereich wird grundsätzlich das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß Baunutzungsverordnung festgelegt.

Die vorhandenen Siedlungsansätze weisen ebenfalls keine andere Nutzung auf.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Daß Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen die in § 17 der BauNVO für vergleichbare Baugebiete festgesetzt sind. Die im B-Plan-Entwurf festgesetzten Obergrenzen von 0,4 Grundflächenzahl und 0,4 Geschossflächenzahl entsprechen einem Maß, daß sich in der Vergangenheit in vergleichsweisen städtebaulichen Entwicklungsgebieten bewährt hat und ausreichend Raum für die bauliche Ausgestaltung und Ausnutzung der Baugrundstücke bietet.

Die Zahl der max. Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO orientiert sich dabei nach der siedlungstypischen Höhenentwicklung der Wohngebäude der angrenzenden Siedlungsstruktur und ermöglicht eine moderate bauliche Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke.

4.3 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.

Vor diesem Hintergrung soll die für die Wohnbebauung und die entsprechende Zuwegung erforderliche Versiegelung minimiert werden und der Straßenbereich allenfalls für erforderliche Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum erweitert werden.

4.3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt worden. Die zukünftige mögliche Bebauung wird von Baugrenzen umfaßt, welche auch die einzige vorhandene Bausubstanz einschließen.

4.4 Erschließung / Infrastruktur

4.4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Pantholz an die die Bauflächen in südlicher Richtung unmittelbar angrenzen. Im Rahmen der Erarbeitung dieser Planung wurde die Gemeindestraße in der Form in die Vorplanung mit eingebezogen, daß am südlichen Rand zusätzlich öffentliche Stellplätze durch Verbreiterung der befestigten Straßenfläche erstellt werden soll.

Durch den Anschluß der Gemeindestraße Pantholz an die L 101 ist das Plangebiet auf sehr kurzen Wegen mit den Ortsteilen Dhünn und Dabringhausen verbunden. Insofern ist die Lage des Plangebietes in Bezug auf die städtische und auch regionale Straßenanbindung als günstig anzusehen, zumal auch über die Landstraße der Anschluß an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) gewährleistet ist.

4.4.2 Innere Erschließung

Durch den unmittelbaren Anschluß an die vorhandene Gemeindestraße Pantholz ist eine zusätzliche innere Erschließung des Wohngebietes nicht erforderlich.

4.4.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Grundversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist gesichert.

Nach Angaben der Versorgungsträger sind die vorhandenen Leitungsnetze ausreichend dimensioniert und benötigen keine weiteren Flächen.

4.4.3.1 Abwasserbeseitigung

4.4.3.1.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist ebenfalls gesichert.

Sie wird über den Anschluß an das bestehende Vakuumsystem gewährleistet. Die Kosten werden über die jeweiligen Bauherrn bzw. über einen Bauträger abgewickelt.

4.4.3.1.2 Regenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist gem. § 51 a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen so auszugestalten, daß es entweder vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Bei der Planung des Neubaugebiets wurden auf Grundlage des beiliegenden geohydrologischen Gutachtens und in Absprache mit der unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises berücksichtigt, daß entweder Einzelversickerungen oder kleine Sammelversickerungsanlagen, an die max. zwei Wohneinheiten angeschlossen werden können, angelegt werden sollen.

4.4.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluß an den öffentlichen Personen-Nahverkehr des Plangebietes erfolgt über die Buslinien 262 (mit Umsteigemöglichkeiten nach Köln, in Dabringhausen, und Hückeswagen, in Dhünn) und 263.

4.4.5 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird durch zwölf zusätzlich anzulegende Stellplätze im öffentlichen Straßenbereich gewährleistet. Die Herstellung und die Kosten hierfür übernimmt ein Bauträger und wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

4.4.6 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Für den Fußgänger und Radverkehr ergeben sich aus der Ausbaucharakteristik der Gemeindestraße Pantholz günstige Voraussetzungen zur Einbindung in das Verkehrsgefüge. Der erst vor kurzem erfolgte Ausbau der Straße Pantholz ist als Mischfläche gedacht und angelegt worden, so daß hier die Belange des Fuß- und Radverkehrs in hohem Maße berücksichtigt worden sind.

4.5 Frei- und Grünflächen

Im Zuge der Errichtung der straßenbegleitenden öffentlichen Stellplätze werden sich kleinere Pflanzflächen ergeben in denen Straßenrandbefplanzungen erfolgen können.

4.5.1 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge dieses Verfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt. Die zur Kompensation erforderlichen Flächen sind in unmittelbarem Anschluß an das Baugebiet bzw. in einer externen Wiesenfläche vorhanden und gesichert.

4.6 Landschaftschutzverordnung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu diesem Textbebauungsplan, werden Belange des Landschaftsschutzes nicht weiter berührt.

4.7 Waldflächen

Im eigentlichen Plangebiet sind keine ursprünglichen Waldflächen vorhanden. Durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen im Plangebiet ist ein ausreichender Abstand zu den umliegenden Waldflächen gewährleistet. Restflächen, die der Kompensation dienen, wurden zusätzlich als Waldfläche festgesetzt.

4.8 Gewässer

Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich keinerlei Gewässer. In südlicher Richtung talwärts befindet sich ein kleiner Zulauf des Eifgenbaches, welcher durch die Planung nicht berührt wird.

4.8.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die die Bodenversiegelung durch die möglichen Gebäude eingrenzen (Einschränkung der GRZ / überbaubare Fläche für Wohngebäude und Nebenanlagen u. a.).

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.

4.8.2 Versickerung von Regenwasser

Das zu diesem Bebauungsplan erstellte Fachgutachten zur Versickerung des Oberflächenwassers kommt zu dem Ergebnis, daß grundsätzlich in dem Plangebiet das Wasser versickert werden kann. Nach Rücksprache mit der unteren

Wasserbehörde soll im vorliegenden Fall Einzelversickerungen bzw. kleinere Sammelanlagen, an die max. zwei Haushalte angeschlossen werden dürfen, hergestellt werden.

Darüber hinaus ist auch die Ausgestaltung von versickerungsfähigen Erschließungs- und Grundstücksflächen von Bedeutung. Von daher wird für die Grundstückszufahrten, privaten Stellplätze, Hauszuwegungen und Terrassenbefestigungen eine versickerungsfähige Oberflächengestaltung vorgeschlagen.

4.9 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.10 Immissionsschutz

Da es sich hier um ländliches Gebiet, ohne Einfluß einer stark befahrenden Straße handelt, sind keinerlei Vorsorgemaßnahmen zum Immissionsschutz in aktiver oder passiver Hinsicht erforderlich.
Lediglich in Hinblick auf eine vorhandene Pumpstation, im Bereich der örtlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage), ist für angrenzende Grundstücke im Abstand von 40,00 m eine Lärm-Vorbelastung festgesetzt worden. Dies um den Bestand der Anlage in der vorh. Form zu sichern, die auch so auf das bisherige Wohnumfeld abgestimmt war, und um gleichermaßen die künftigen Nutzer auf diese Anlage frühzeitig im Rahmen der Planung aufmerksam zu machen.

4.11 Klimaschutz und Energie

4.11.1 Klimagerechte Siedlungsform

Durch die offene Bauweise ist im Prinzip die Gewähr dafür gegeben, daß der talwärts gerichtete Kalt- und Frischlufttransport gut möglich ist. Es sind keinerlei Hangparallelen, große und hohe Baukörper vorgesehen, so daß durch die aufgelockerte Bebauung und niedrige Bauhöhen ein entsprechender Luftaustausch zwischen den Siedlungsflächen und dem umgebenden Freiraum gegeben ist.

4.11.2 Energiesparende Bauweise

Die in energetischer Hinsicht optimale Ausrichtung des Plangebietes zur Südrichtung fördert den Einfluß von solaren Wärmegewinnen der Baukörper in optimalem Maße. Die Senkung des Energiebedarfs durch verlustarme Gebäudekubaturen und solare Wärmegewinnung tragen zum örtlichen Immissions- und Klimaschutz bei.

4.11.3 Energieversorgungssysteme

Um die Gedanken des energiesparenden Bauens weiter zu verfolgen, sind moderne energiesparende Gasheizungsanlagen oder alternative Wärmequellen wie Wärmepumpen etc. geplant.

4.12 Orts- und Landschaftsbildpflege

Neben der Berücksichtigung funktionaler Gesichtspunkte des Schutzes der Umweltgüter hat auch die Beachtung ästhetischer Belange in der Stadtplanung eine große Bedeutung.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich Dachform, Dachneigung, mögliche Dachaufbauten wird Einfluß auf die Außenwirkung der geplanten Neubauten genommen, um diesen Ästhetikgedanken zu berücksichtigen.

5. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung sind im wesentlichen in den in dieser Begründung beschriebenen Themenkapiteln aufgezeigt worden.

Da für die Bebauung keine weiteren wesentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich bei dieser Maßnahme lediglich um die Ergänzung der nun beidseitigen Straßenrandbebauung für den Bereich Pantholz.

6. Bodenordnende Maßnahmen

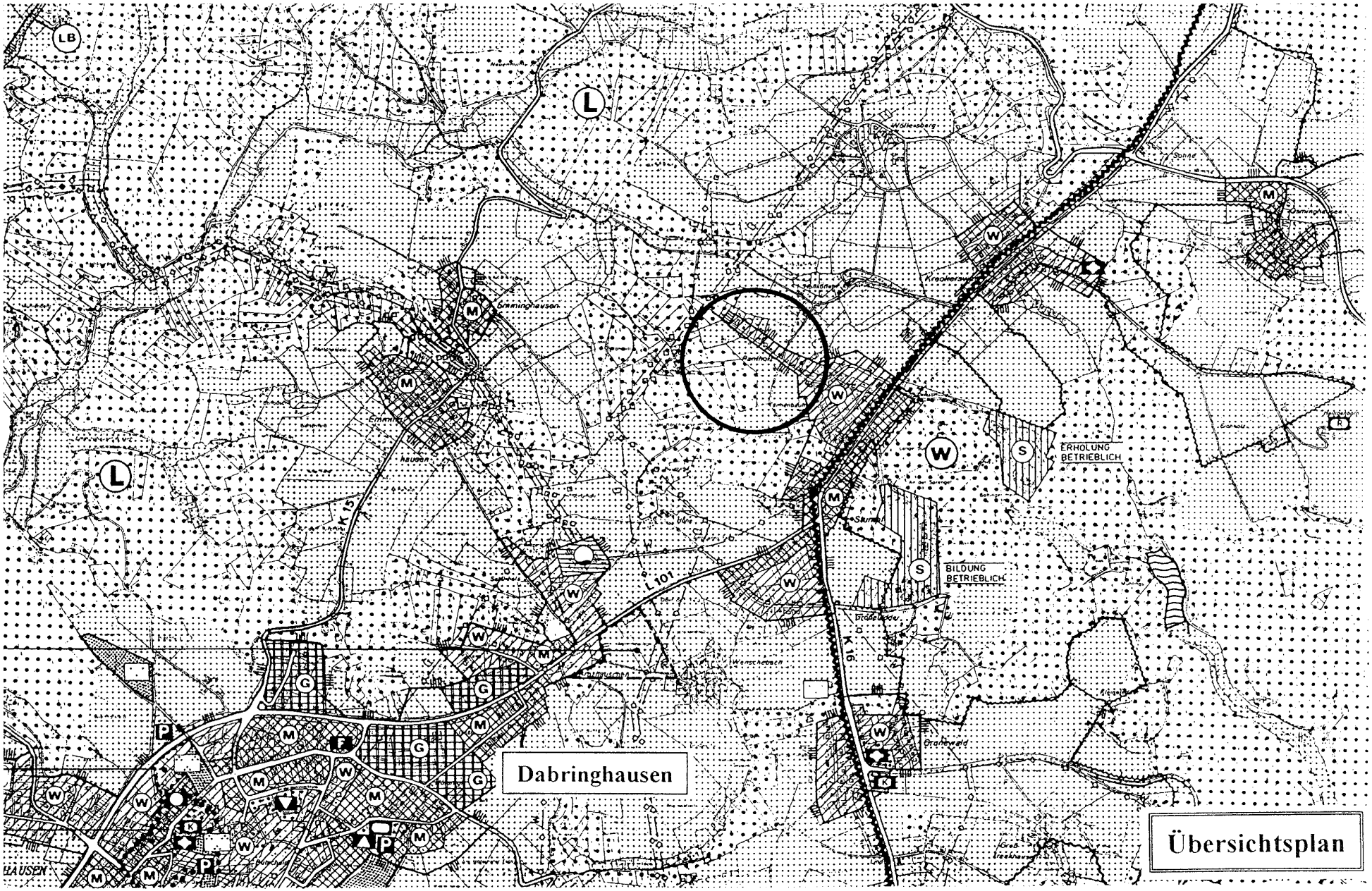
Für das Plangebiet ist im Bereich der Straßenbegrenzung eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Hier sollen die notwendigen öffentlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Nach dem Ausbau wird die Fläche der Stadt Wermelskirchen kostenfrei übertragen.
Ansonsten wird die Aufteilung der Baugrundstücke und die Verlegung der öffentlichen Wegeparzelle auf der Basis einer freiwilligen Grenzregelung durchgeführt.

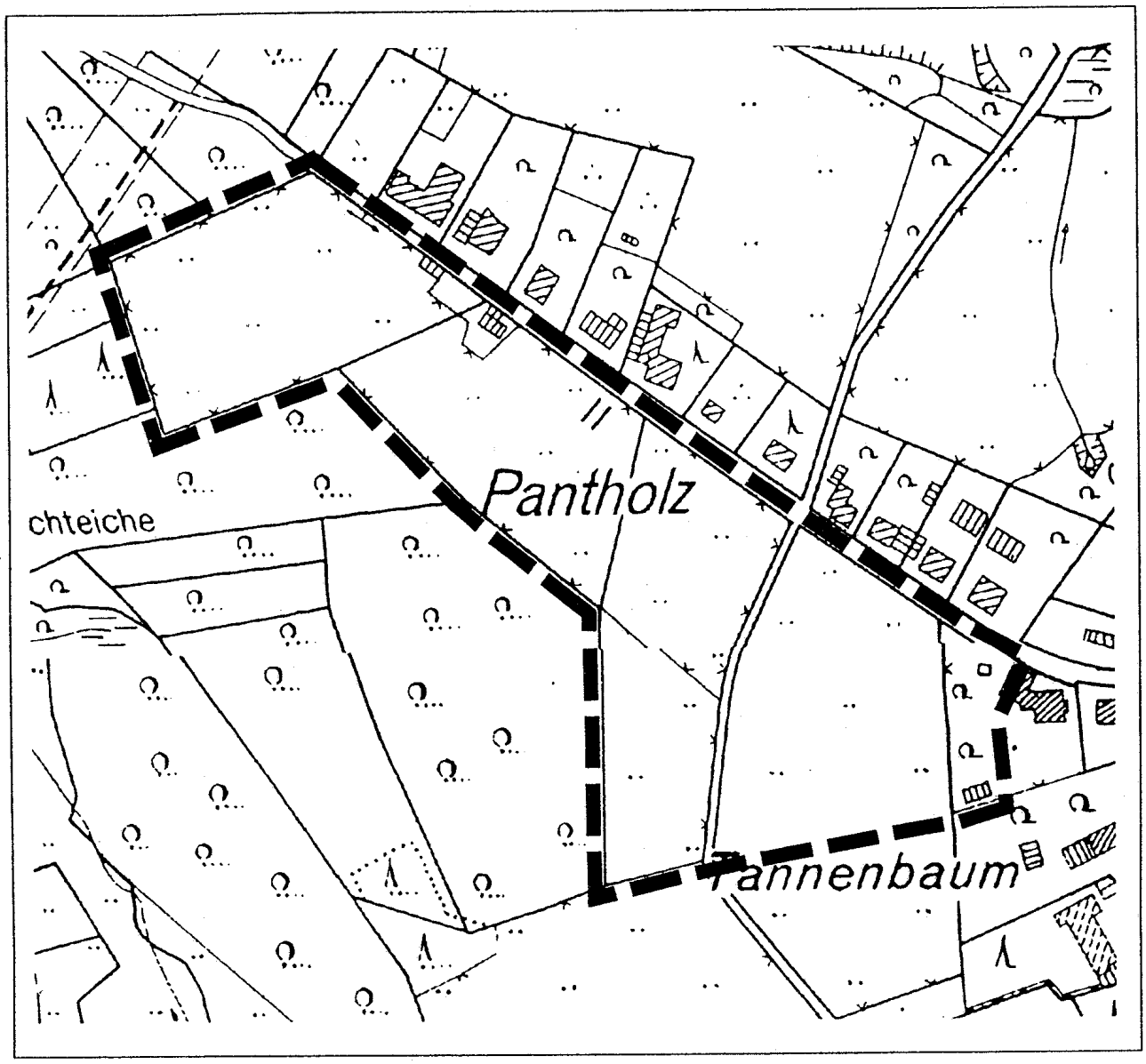
7. Kosten / Flächenbilanz

Kosten für die Umsetzung der Planinhalte fallen für die Stadt Wermelskirchen nicht an, da das Projekt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages über einen Erschließungsträger realisiert werden soll.

8. Anlagen

8.1 verkleinerter Auszug Flächennutzungsplan als Übersicht
8.2 Übersicht des Planbereiches, Auszug Deutsche Grundkarte
M 1 : 5000


LB
L
L
K 15
L 101
K 16
ERHOLUNG
BETRIEBLICH
BILDUNG
BETRIEBLICH
Dabringhausen
Übersichtsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes DH Nr. 4 "Pantholz"