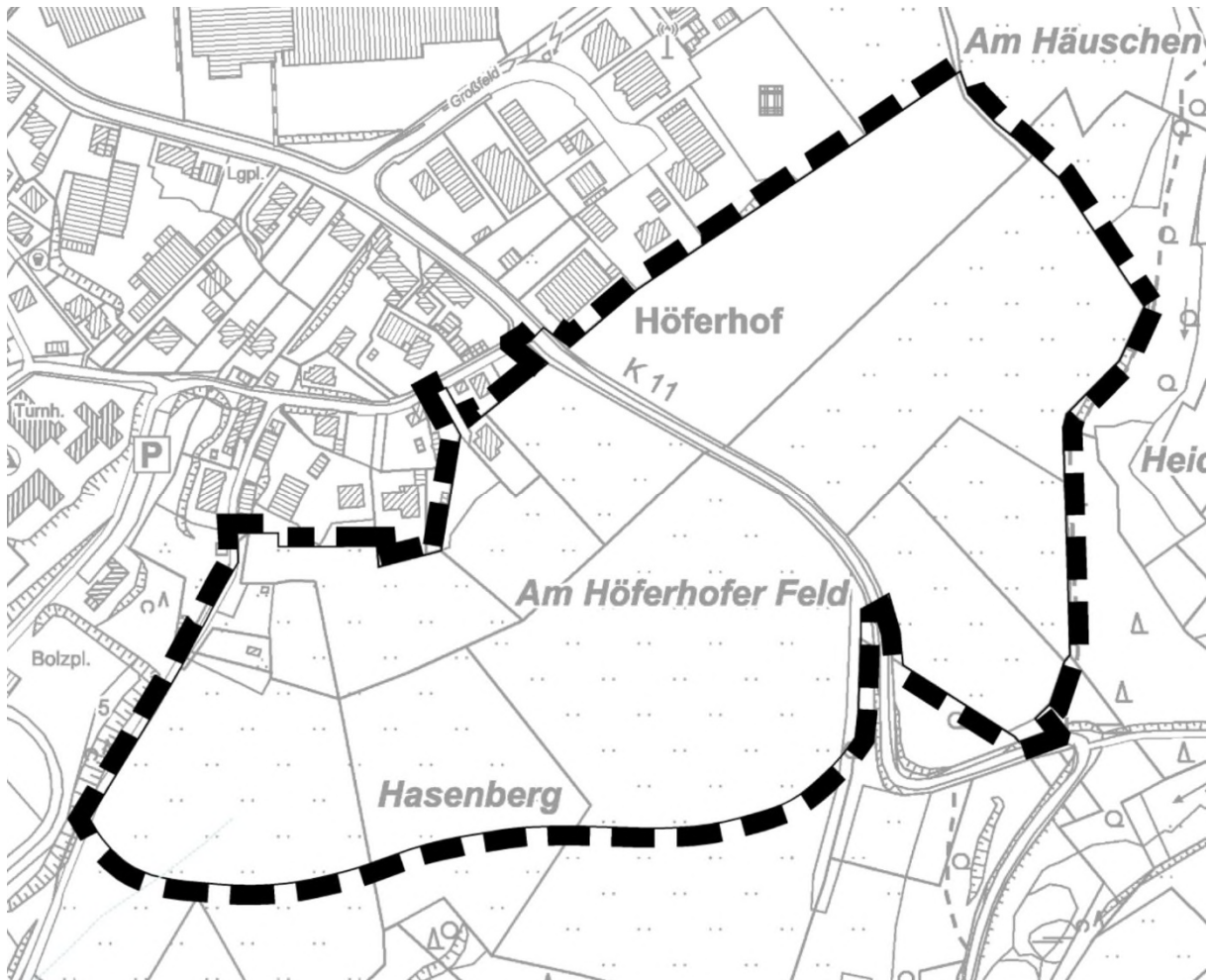


Bebauungsplan Nr. DA 12 „Am Höferhofer Feld“



Stand: Januar 2022

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	2
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3. Ökologische Ansätze und Ziele.....	3
4. Planinhalte	3
4.1 Städtebauliche Planung.....	3
4.2 Art der baulichen Nutzung	4
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.4 Bodenschutz.....	5
4.4.1 Bauweise.....	5
4.5 Erschließung / Infrastruktur.....	6
4.5.1 Äußere Erschließung.....	6
4.5.2 Innere Erschließung	6
4.5.3 Ver- und Entsorgung.....	6
4.5.4 Ruhender Verkehr	7
4.5.5 Fußgänger- und Radfahrerverkehr.....	7
4.6 Frei- und Grünflächen.....	7
4.7 Altlasten	8
4.8 Immissionsschutz	8
4.9 Temporärer Landschaftsschutz / Orts- und Landschaftsbild	8
4.10 Umweltbericht	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Wermelskirchener Stadtteil Dabringhausen, östlich des Ortsteils „Höferhof“, soll eine ehemals als landwirtschaftlich genutzte Fläche, nördlich der K11 für gewerbliche und südlich der K11 für wohnbauliche Zwecke umgenutzt werden. Dazu sollen mit diesem Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

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 einerseits und dem hohen Bedarf an Geschosswohnungsbau andererseits, nachkommt.

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet bereits die Nutzung als Gewerbe- (G) bzw. Wohnbaufläche (W) aus.

Um Fehlentwicklungen am Rand des Siedlungsgebietes zu vermeiden sollen planungsrechtliche Regelungen zu den überbaubaren Flächen und der Art der baulichen Nutzung getroffen werden und damit eine entsprechende Grundlage für die bauaufsichtlichen Verfahren erarbeitet werden.

Aus der dargestellten Sachlage, dem daraus abgeleiteten Regelungserfordernis und dem erklärten Regelungswillen der Plangeberin ergibt sich der Anlass zu einer Überplanung des Gebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, urbanes und zugleich ruhiges Wohnen zu ermöglichen und weitere Wohnangebote in Dabringhausen zu schaffen.

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich Lage und Größe vorrangig auf in Wermelskirchen, und insbesondere in Dabringhausen ansässige Gewerbebetriebe ausgerichtet. Durch die Nähe zu den vorhandenen und dem geplanten Wohngebiet sollen kurze Wege zwischen Heim und Arbeit angeboten werden.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Wermelskirchen Dabringhausen und wird im Norden und Westen durch die vorhandene Bebauung von Höferhof und Großfeld begrenzt.

Im Osten und Süden grenzt freie Landschaft an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Dabringhausen, Flur 7:

178*, 179, 194, 196*, 574, 1099, 1100, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115 und 1134*

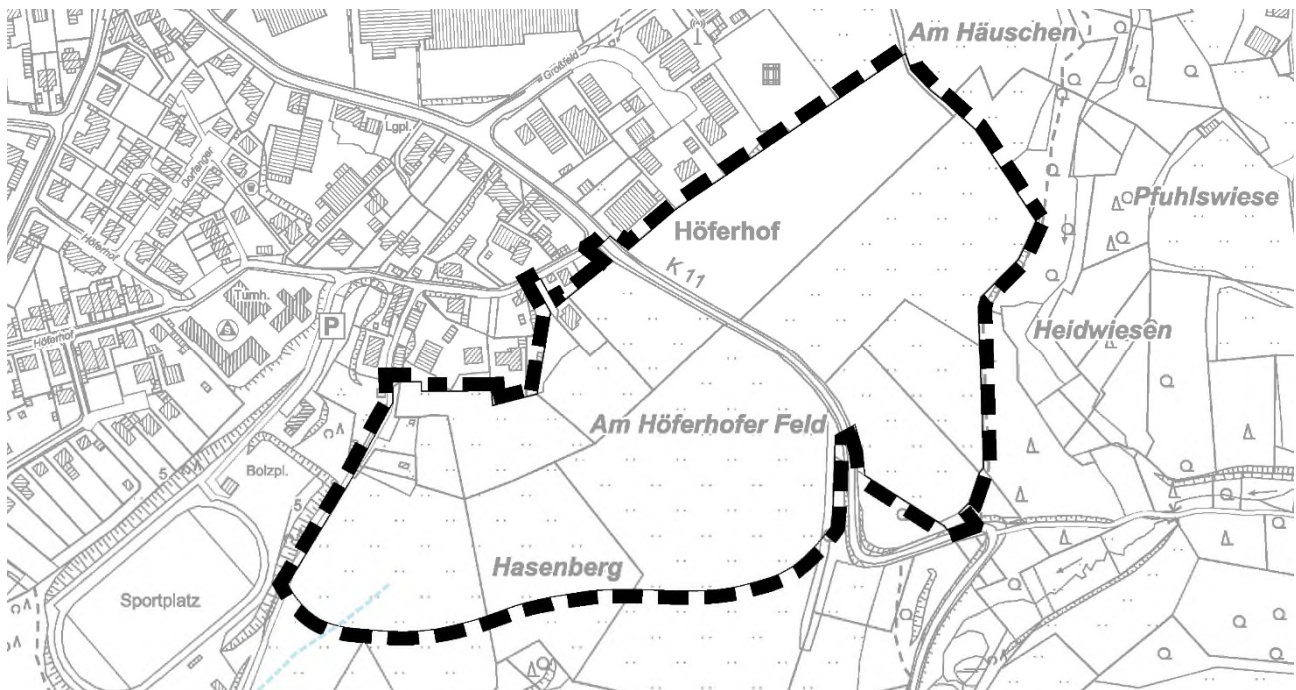
sowie folgende Flurstücke der Gemarkung Dabringhausen, Flur 18:

25*, 59*, 60*, 61*, 63, 64, 65, 133* und 167.

** = Lage nur teilweise im Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich.

Stadt Wermelskirchen Bebauungsplan DA 16 „Am Höferhofer Feld“



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. DA 16 „Am Höferhofer Feld“

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 10,57 ha und beinhaltet neben Wohn- und Gewerbegebieten auch Ausgleichsflächen und Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers.

3. 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 Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Dazu werden im Rahmen der weiteren Planung verschiedene Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Planinhalte eingearbeitet werden.

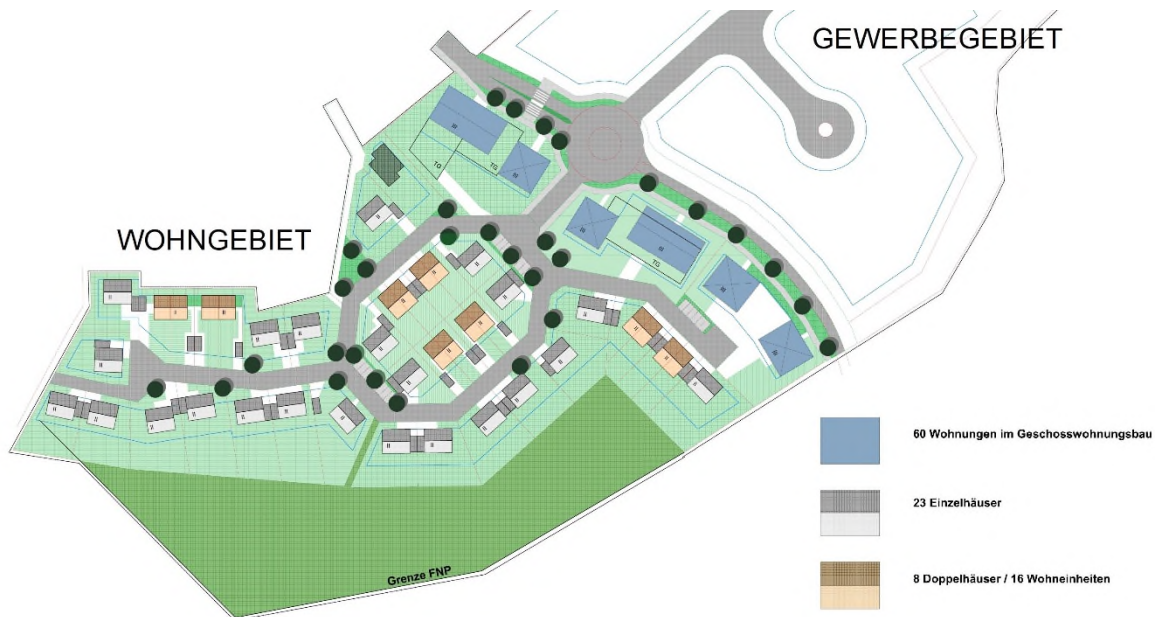
4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Planung

Der städtebaulichen Planung liegt die Konzeption zugrunde, im Anschluss an das bestehende Mischgebiet Höferhof, ein Baugebiet mit einer aufgelockerten Bebauung und starker Durchgrünung

Stadt Wermelskirchen Bebauungsplan DA 16 „Am Höferhofer Feld“

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.



Städtebaulicher Vorentwurf Wohngebiet; Stand 12/2021

An den Nahtstellen zur K 11 und damit im Übergang zu dem anschließenden, geplanten Gewerbegebiet ist Geschosswohnungsbau in dreigeschossiger Bauweise geplant, um eine sichtbare Zäsur zwischen Gewerbe und Familienwohngebäuden zu gewährleisten.

Im Anschluss an die freie Landschaft sind Einzelhäuser als freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt Doppelhäuser geplant. Im Innenbereich des Gebietes soll durch die Errichtung von mehreren 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) bzw. als Gewerbegebiet (GE) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche im Nordwesten entsprechen in ihrer Nutzungsstruktur ebenfalls überwiegend 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 0,4 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 für den Bereich der Einfamilienhäuser auf 2, für den Bereich der Mehrfamilienhäuser auf 3 Vollgeschosse 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 Traufhöhe bzw. die Oberkante des Fertigfußbodens berücksichtigt die topographischen Gegebenheiten der jeweiligen Baugrundstücke.

Durch die geplanten 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.

Ein solcher Verzicht widerspräche jedoch den schon im Flächennutzungsplan definierten städtebaulichen Zielen, nämlich der Schaffung von Flächen für Wohn- und Gewerbenutzung.

Flächensparende Siedlungsformen kommen insofern diesem Grundsatz entgegen und somit erfüllt das vorliegende Plankonzept im Hinblick auf den geplanten Geschosswohnungsbau und die Doppelhäuser, zumindest in Teilen diesen Anspruch.

Eine höhere Verdichtung ist in der Ortsrandlage, insbesondere im Übergang zur freien Landschaft, aus städtebaulicher Sicht nicht zu befürworten.

4.4.1 Bauweise

Für das Wohngebiet wird gemäß § 22 BauNVO soll eine offene Bauweise festgesetzt werden, wobei im Anschluss an die K 11 Geschosswohnungsbau und in den Randbereichen zur freien Landschaft überwiegend Einzelhäuser zulässig sein sollen.

In Teilbereichen des Plangebietes, insbesondere im Innenbereich, ist die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen.

Die festzusetzende 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 den bestehenden Straßenanschluss des angrenzenden Mischgebietes „Höferhof“ (K 11).

Dafür wird die Verlängerung der Straße „Höferhof“ bis zu den sich gegenüberliegenden Einfahrten in Gewerbe- und Wohngebiet in der erforderlichen Breite ausgebaut und die Ableitung in das jeweilige Neubaugebiet über einen gemeinsamen Kreisverkehr realisiert.

Um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, das durch die Realisierung der Bebauungsplanung (39 Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser, sowie ca. 60 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) zu erwarten ist, auf das bestehende Straßennetz zu beurteilen, wird, insbesondere auch im Hinblick auf das geplante Gewerbegebiet, ein Verkehrsgutachten erstellt.

4.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über ein neu zu bauendes Straßen- und Wegesystem. Für das Plangebiet wurde ein 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.

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 wird es erforderlich werden, einen Standort für eine Transformatorenstation (Kompaktstation) auszuweisen. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan erfolgen.

Löschwasserversorgung

Die örtliche Wasserversorgung von Dabringhausen wird durch den Wasserversorgungsverband Dabringhausen betrieben. Im Zuge der weiteren Planungen wird die Löschwasserversorgung im Hinblick auf die zur Verfügung stehende Löschwassermenge überprüft und ggf. vorliegende Defizite durch Erhöhung des Leitungsnetzes abgestellt.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung des Plangebietes soll über das bestehende Kanalnetz im Bereich des Sportplatzes „Höferhof“ erfolgen. Eine entsprechende Netzanzeige wird im Zusammenhang mit den anstehenden Planungsschritten ausgearbeitet.

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 wird parallel zur Bauleitplanung ein entwässerungstechnischer Vorentwurf erstellt, der auf der Grundlage des zu erarbeiteten hydrogeologischen Gutachtens ein ökologisch orientiertes Entwässerungs- bzw. Versickerungskonzept beinhalten soll.

4.5.4 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 werden wo möglich, zusätzliche Parkplätze in Senkrecht- bzw. Schrägaufstellung eingeplant.

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.

4.5.5 Fußgänger- und Radfahrerverkehr

Für das Plangebiet ist überwiegend ein verkehrsberuhigter Straßenausbau vorgesehen, der ein gleichrangiges Benutzen des 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 und in die angrenzenden Waldgebiete und Grünflächen ermöglichen.

Die Belange der Fußgänger und Radfahrer sind somit in der Planung 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, wird für das Plangebiet ein landschaftspflegeischer Fachbeitrag erstellt, der ausgehend von der Erfassung und Bewertung der siedlungsökologischen Gesamtsituation Maßnahmen zur Vermeidung, bzw. wo dies nicht möglich ist, Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich aufzeigen wird.

4.7 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

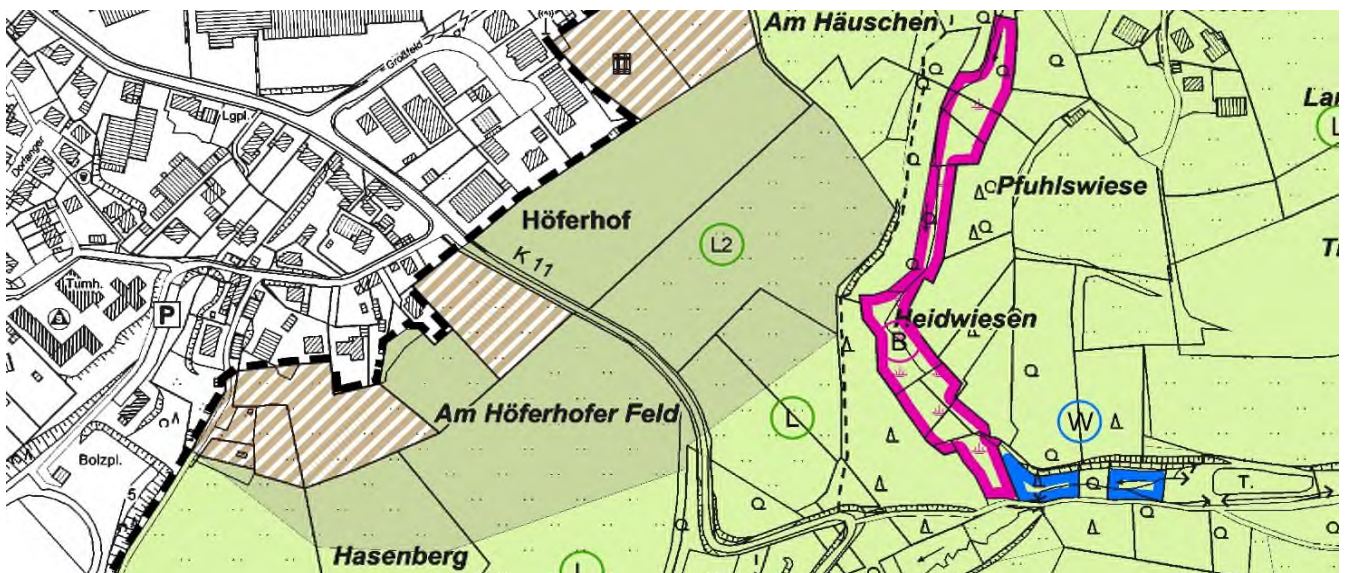
4.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, das sich insbesondere mit dem geplanten Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebiet befasst und Vorschläge zur Gliederung des Gewerbegebiets sowie aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen treffen soll.

Des Weiteren sind die Schallimmissionen der Sportanlage Höferhof auf das geplante Wohngebiet zu bewerten.

4.9 Temporärer Landschaftsschutz / Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Landschaftsplan Wermelskirchen als temporäres Landschaftsschutzgebiet „Bergische Hochfläche um Wermelskirchen“ (WK_2.2-04/2) dargestellt. Laut Aussage des Landschaftsplans tritt diese Festsetzung mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplans außer Kraft.



Ausschnitt aus den Landschaftsplan Wermelskirchen

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 städtebaulichen Zielsetzungen werden durch entsprechende planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf die Ausgestaltung der Dachform, den möglichen Dachaufbauten und der farblichen Gestaltung.

4.10 Umweltbericht

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der Bestandteil dieser Begründung wird.

Die Begründung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens fortgeschrieben.

Wermelskirchen den 07. Januar 2022



Hoch³ Rolf Körschgen
Dipl.-Ing. Architekt
Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden