

Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Wipperfürth „Innenentwicklung Siedlung Düsterohl“

Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 25.10.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um das geschlossene Bild einer typischen Siedlung der 50er Jahre zu erhalten und zu sichern und gleichzeitig für die bestehende Wohnsiedlung Düsterohl eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung durch An- und Ausbauten der vorhandenen Wohngebäude zu ermöglichen. Außerdem soll der Bestand durch das Füllen dreier Baulücken an der Kolpingstraße, der Ebertstraße sowie an der Ecke Hermann-Löns-/Ebertstraße ergänzt werden.

Beide Planziele entsprechen einer Gebietsentwicklung nach Innen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien weist der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 10.700 m² aus; zusammen mit den Flächen für Nebenanlagen entspricht dies einer Grundflächenzahl GRZ von 0,28. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet, folglich ist auch kein Umweltbericht erforderlich; Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gibt es nicht. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben: der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der überwiegende Teil der Mehrfamilienhäuser im Plangebiet war ursprünglich im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften, die sich insgesamt für das Gesamtkonzept der Siedlung Düsterohl verantwortlich zeichneten. Diese gestalterische Einheit spiegelt sich in einer klaren und einheitlichen Architektursprache mit schlichten, einander entsprechenden Gebäudekubaturen und Fassadengestaltungen sowie großen begrünten Gemeinschaftsflächen zwischen den einzelnen Baukörpern aus. Es besteht eine einheitliche Architektursprache und städtebaulich geschlossene Struktur einer klassischen Siedlung aus den 50er Jahren, die in ihrer Gestalt ein Alleinstellungsmerkmal im Stadtgebiet darstellt.

Inzwischen sind viele Wohnungen an ehemalige Mieter verkauft und ganze Grundstücke in Privatbesitz. Zusammen mit dem dem Alter der Siedlung geschuldeten Modernisierungsdruck entsteht daraus ein wachsender Bedarf an Änderungen im Bestand, der sich u.a. in einer zunehmenden Zahl von Um- und Anbauanträgen aus dem Plangebiet widerspiegelt.

Mit diesem Bebauungsplan soll ein Rahmen für die anstehenden Veränderungen in der Siedlung Düsterohl geschaffen werden, der den geschlossenen und einheitlich gestalteten Siedlungscharakter, wie er bisher bestand, bewahrt und behutsam wei-

terentwickelt.

Seit der Entstehung der Siedlung hat die Motorisierungsrate allgemein deutlich zugenommen. Der bisher überwiegend nur im öffentlichen Straßenraum realisierte Stellplatzbedarf kann dort nicht mehr befriedigt werden. Da mit der zu erwartenden Modernisierungswelle in der Siedlung Düsterohl die Gesamtwohnfläche zunehmen wird, ist auch mit einer weiteren Zunahme des Stellplatzbedarfes zu rechnen.

Zu einer spürbaren Linderung des Stellplatzdruckes sieht der Bebauungsplan Gemeinschaftsstellplätze und –carports sowie wohnhausnahe Einzel- und Doppelgaragenplätze vor, die auf den Freiflächen zwischen den Gebäudekomplexen geschaffen werden können, ohne die Freizügigkeit der Siedlung hinsichtlich des Erscheinungsbildes allzu sehr einzuschränken.

Mit einem Baufenster an der Kolpingstraße, einem an der Ebertstraße sowie einem dritten an der Ecke Hermann-Löns-/Ebertstraße werden Neubaumöglichkeiten eingeräumt, da hier – flankierende Maßnahmen und Festsetzungen vorausgesetzt – eine behutsame Bestandserweiterung erfolgen kann, die im Einklang zu den vorstehend erläuterten Planungszielen steht.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums Wipperfürths auf dem ca. 315 m hohen Mühlenberg, einem Ausläufer des Krähenberges.

Im Süden liegen südlich jenseits der Ostlandstraße und westlich an das Plangebiet angrenzend Gebäude des Schulzentrums.

Die Siedlung Düsterohl bildet in Richtung Osten die Grenze des Allgemeinen Siedlungsbereiches. Hinter dem Stadion Mühlenberg beginnen die Waldbereiche des Krähenberges.

Nach Norden und Nordwesten fällt das Gelände in Richtung Wupperrau ab. Hier befinden sich Wohnbereiche, die von Hindenburgstraße und Hermann-Löns-Weg erschlossen werden.

Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Übersichtskarte und der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 6 ha.

4. Vornutzung

Die typischen Siedlungshäuser Düsterohls wurden in den 50er Jahren von zwei gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und für eine ortsansässige Firma errichtet.

Die Mehrfamilienhäuser sind überwiegend zeilenförmig entlang der inneren Erschließungsstraßen angeordnet.

Zwischen den Gebäudekomplexen sind die Freiflächen als großzügige Schnitttrasenflächen mit altem Baumbestand als Einzelbäume und Baumreihen angelegt.

In einigen Teilbereichen liegen in diesen begrünten Innenbereichen Gemeinschaftsstellplatzflächen und Gemeinschaftsgaragen.

5. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Stadt Wipperfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den Bereich als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

6. Inhalte der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete einschließlich der Erschließungsstraßen und der Flächen für den ruhenden Verkehr mit deren Eingrünung.

Die Wohnbauflächen insgesamt, die Erschließungsstraßen sowie einige der Flächen für den ruhenden Verkehr entsprechen dem Bestand.

Vorrangiges Ziel ist die planungsrechtliche Berücksichtigung der Erweiterungsangebote für die Wohnungsgrundrisse aus den 50er Jahren und die Festsetzung von privaten Entwicklungsflächen für Stellplatzanlagen.

Die von privat angeregte Festsetzung von Neubauflächen als Lückenschluss der in sich abgeschlossenen Reihenhausbauung wurde schon wegen der Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit der Verschärfung des Problems der Flächendefizite für den ruhenden Verkehr einem engen Prüfmaßstab unterzogen:

In Bereichen mit einer permanenten Unterversorgung mit privaten Stellplatzflächen (WA²) konnte lediglich ein Bauplatz für ein 2-Familienhaus festgesetzt werden, da er die Erschließung einer festgesetzten Stellplatzanlage nicht wie in anderen Fällen blockiert. Die heute auf dieser Fläche befindlichen Stellplätze werden im unmittelbaren Umfeld kompensiert und ein darüber hinausgehendes Angebot für den Siedlungsbereich kann über eine rückwärtige Erschließung über einen Weg von der Böcklerstraße erschlossen werden.

Neubaumöglichkeiten entstehen auch in den WA²-Gebieten und dem WA⁴, wo jeweils ein zusätzliches Baufenster vorgesehen ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand, wobei sie in den Wohngebieten mit der Kennziffer WA¹ und WA³ diesen im wesentlichen abbilden und darüber hinaus einheitliche Anbauten auf den Gartenseiten ermöglichen. Für die Neubauten in den WA²-Gebieten und dem WA⁴ ist eine dem Bestand ähnliche Größenordnung vorgegeben bei denen jedoch auf Anbauten verzichtet wird.

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt neben dem Bestand auch für die Neubauten eine entsprechende Größenordnung.

6.1 Erschließung

An der Erschließungssituation sind keine grundlegenden Änderungen vorgesehen. Neu ist eine Fußwegeverbindung zwischen Kolpingstraße und dem Fußweg unter-

halb des Stadions sowie die Umwidmung eines Teiles des Erschließungsweges zwischen Pollender- und Böcklerstraße in einen Fußweg.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die in den Festsetzungen ausgeschlossenen Nutzungsarten sind entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem bereits überwiegend bebauten Bereich ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe), entsprechen nicht dem Gebietscharakter (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störendes Gewerbe, Verwaltung) oder sind hinsichtlich der vorhandenen Erschließung und Nutzung ungeeignet (Tankstellen). Für diese Nutzungsarten bestehen ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet von Wipperfürth.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen liegen unterhalb der entsprechenden Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete, um den offenen Charakter des Siedlungsbereiches zu festigen.

Die Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen auf den Bestand im Plangebiet soll verhindern, dass zuviel Raum für den ruhenden Verkehr ausgewiesen werden muss und der von großen offenen Freiräumen geprägte Gebietscharakter verloren geht.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Baufenster auf den Neubauflächen wird auf 2 Wohneinheiten festgesetzt, um damit eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und vor allem den Bedarf an neuen Stellplätzen auf die Größenordnung zu begrenzen, für die auch auf dem Baugrundstück ausreichend Platz vorhanden ist.

Die festgesetzten Baugrenzen umfahren eng den Gebäudebestand, um in Verbindung mit den Baulinien, die ihrerseits die möglichen Anbauten umgrenzen, den Bestand straßenseitig unverändert zu erhalten und nur für die Gartenseite eine genau definierte Möglichkeit für einen Anbau je Gebäudeteil zu zulassen.

Anbauten

Die Anbauten müssen nicht errichtet werden; wenn aber doch, dann gelten die genauen Vorgaben des Bebauungsplanes. Als Grundlage dieser Vorgaben dient zunächst ein Gestaltungs- und Entwicklungskonzept des Architekturbüros müller + müller, Köln. Es schlägt für alle Anbauten eine einheitliche äußere Gestaltung vor, legt deren genaue Position und eine einheitliche Breite von 3,75 m fest. Bei der Bandbreite der Haustypen und -varianten im Plangebiet gibt es abweichend von der ursprünglichen Konzeption Fälle, bei denen eine größere Anbaubreite möglich wäre, ohne Probleme für die Belichtung dahinter liegender Räume zu verursachen oder angrenzende Fenster zu stark zu beschatten. Gleichzeitig kann das vorrangige Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung gewahrt bleiben, da lediglich Differenzierungen in der Breite der Anbauten entsprechend der jeweiligen Gebäudetypen ermöglicht werden. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Häuser im Plangebiet wurde als wesentliches gestalterisches Element auf eine strenge Gebäudesymmetrie

abgezielt; in einer Reihe von Fällen ist ein breiterer Anbau auch unter Wahrung dieser Symmetrie möglich. Grenzen in der Festsetzung möglicher Anbaubreiten werden dort gesetzt, wo durch einen breiteren Anbau die Belichtung dahinter liegender Räume nicht mehr gewährleistet werden kann. Hier sind dort Ausnahmen ermöglicht worden, soweit es sich um Badezimmerfenster handelt und diese wenigstens zur Hälfte erhalten werden können. In diesen Fällen ist die Belichtung zwar eingeschränkt, aber die natürliche Belüftung ohne technische Vorkehrungen nach wie vor möglich.

Dies wurde durch eine Gebäudeaufnahme, die ebenfalls für diesen Bebauungsplan erstellt wurde, festgestellt. Sie berücksichtigt sowohl die in den Hausakten vorhandenen Lagepläne als auch Vermessungsarbeiten vor Ort an jedem vorhandenen Gebäude. Im Einzelfall notwendige Detailabstimmungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens können dennoch erforderlich sein.

Durch die Einordnung der vorhandenen Wohngebäude in Haustypen ergeben sich auch vier verschiedene Typen von Anbauten, die sich im Maß und zum Teil auch Lage der festgesetzten Anbaubreite unterscheiden.

Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Anbautypen in den Festsetzungen wurden Ansichten erstellt, die sowohl nachfolgend aufgeführt als auch Bestandteile der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

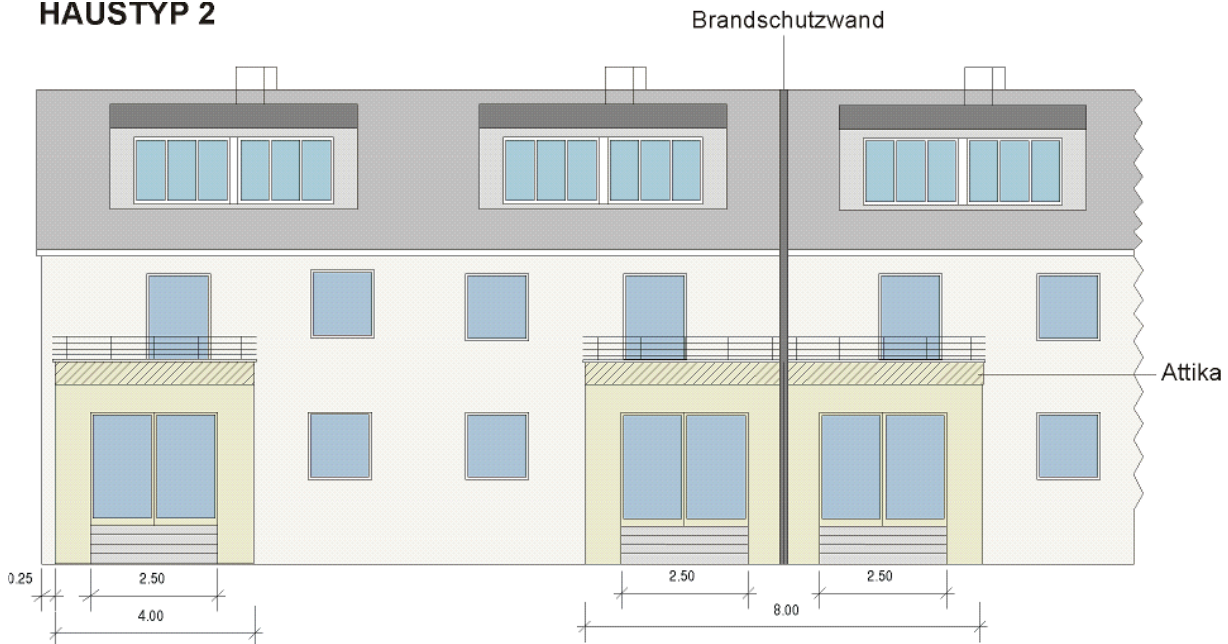
HAUSTYP 1



HAUSTYP 1

Ebertstraße: 5, 7

Kolpingstraße: 1

HAUSTYP 2**GARTENANSICHT**

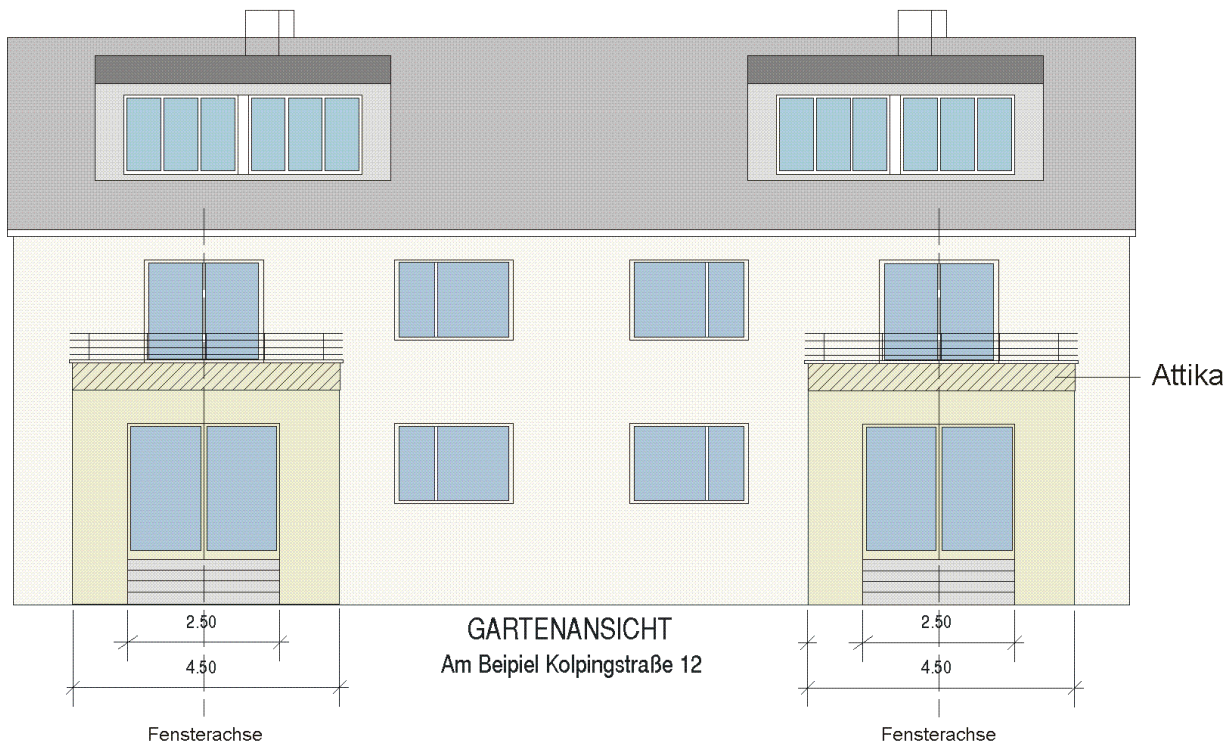
Am Beispiel Kolpingstraße 9 - 11

HAUSTYP 2

Böcklerstraße: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19

Ebertstraße: 1, 3, 9, 11, 13, 15

Kolpingstraße: 3, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 16, 20, 22

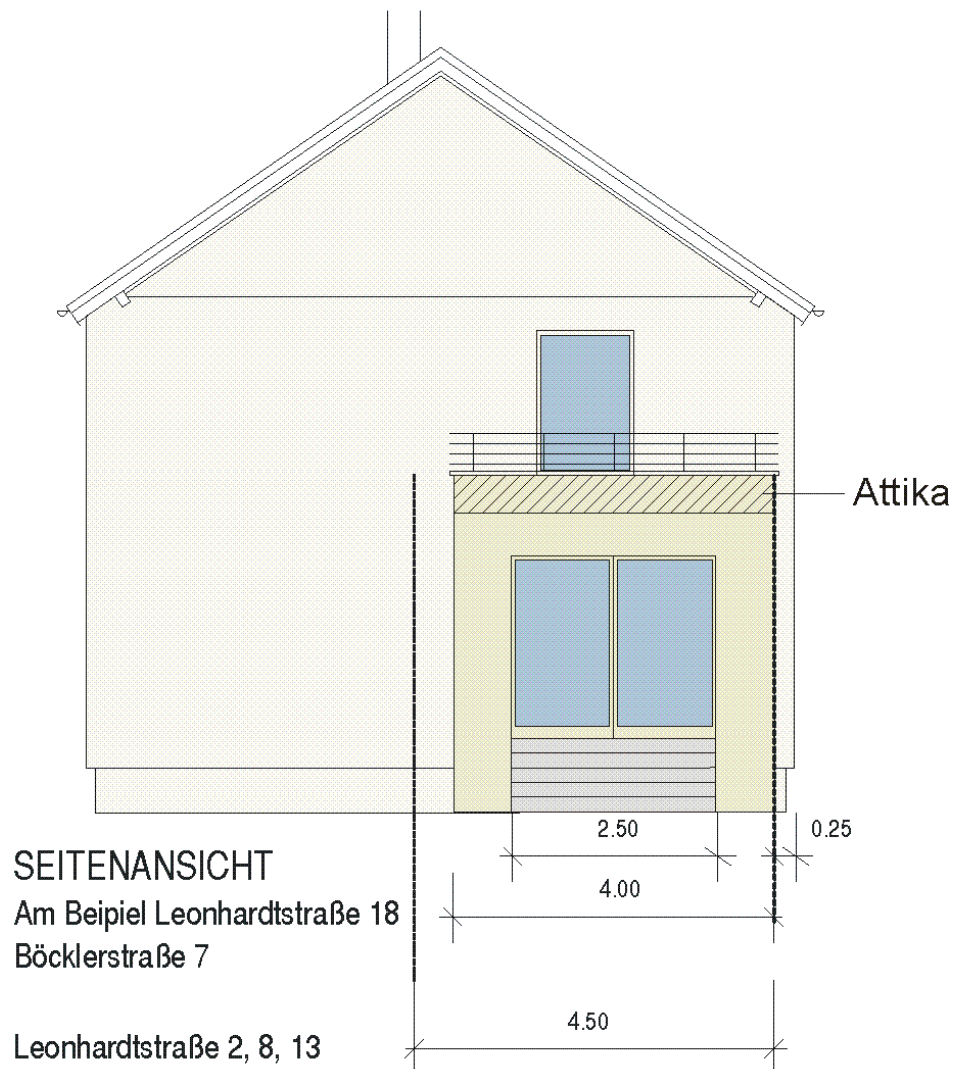
HAUSTYP 3**HAUSTYP 3**

Kolpingstraße: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 15, 18, 24

Leonhardtstraße: 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16

Pollenderstraße: 8, 10

HAUSTYP 4



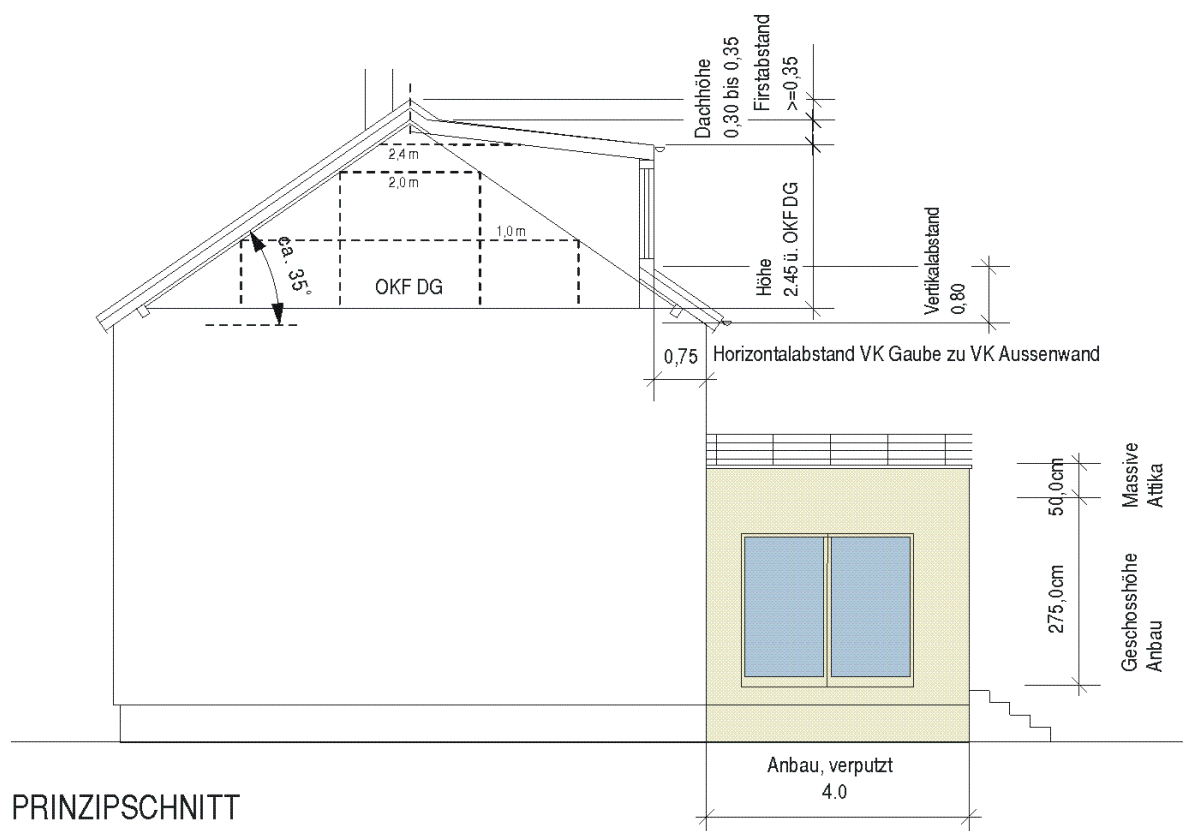
HAUSTYP 4

Böcklerstraße: 7

Leonhardtstraße: 2, 8, 13, 18

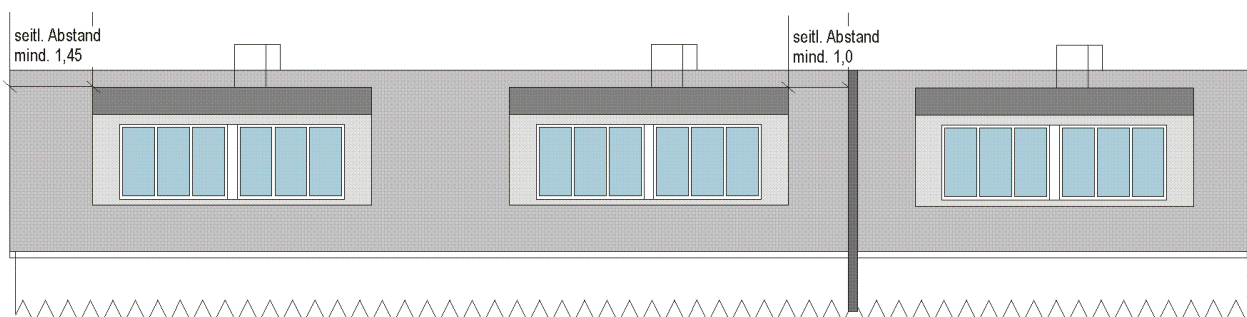
Dachgauben

Auch in den Obergeschossen soll der Wohnraum erweitert oder zumindest qualitativ aufgewertet werden können. Hier besteht die Möglichkeit des Dachgeschossausbaus. Das Erscheinungsbild der Siedlung wird maßgeblich durch das homogene Bild der Straßenzüge geprägt. Aus diesem Grund werden Dachgauben nur für die gartenseitigen Hausfronten festgesetzt. Für die im Zusammenhang mit diesen Ausbauten erforderlichen Gauben werden analog zu den Anbauten genau definierte Angaben zur Größe und Position gemacht, die in die vorstehend erläuterten Ansichten aufgenommen wurden. Zur weiteren Verdeutlichung dienen ein Prinzipschnitt und eine vermaßte Ansicht. In den Festsetzungen finden sich zudem Aussagen zu Material und Farbgestaltung, um die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der Siedlung nicht durch eine Materialvielfalt im Dachgeschoss aufzulösen



PRINZIPSCHNITT

Am Beispiel Ebertstraße 3 - 5

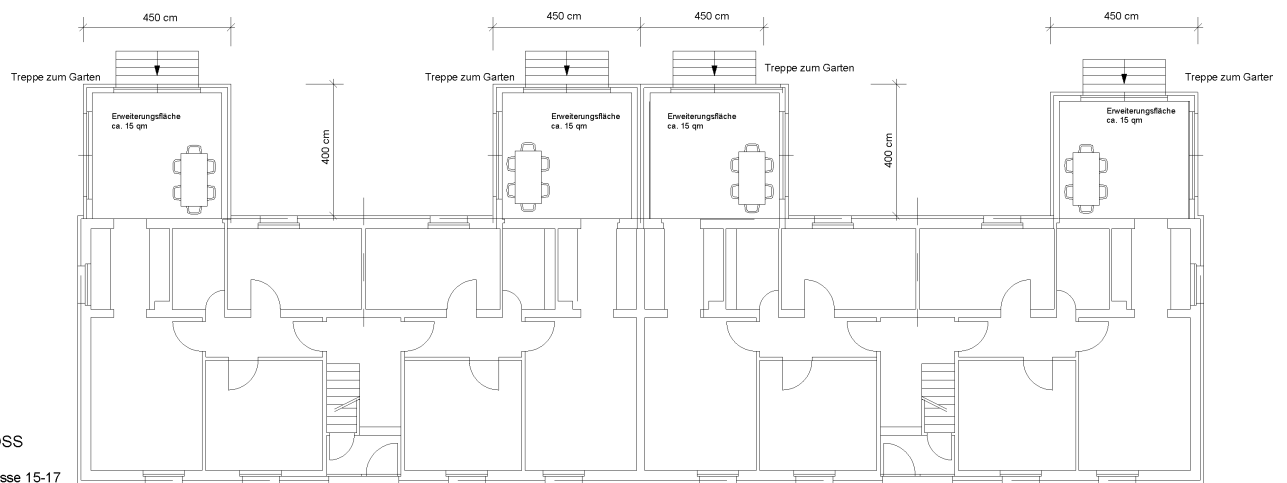


GARTENANSICHT

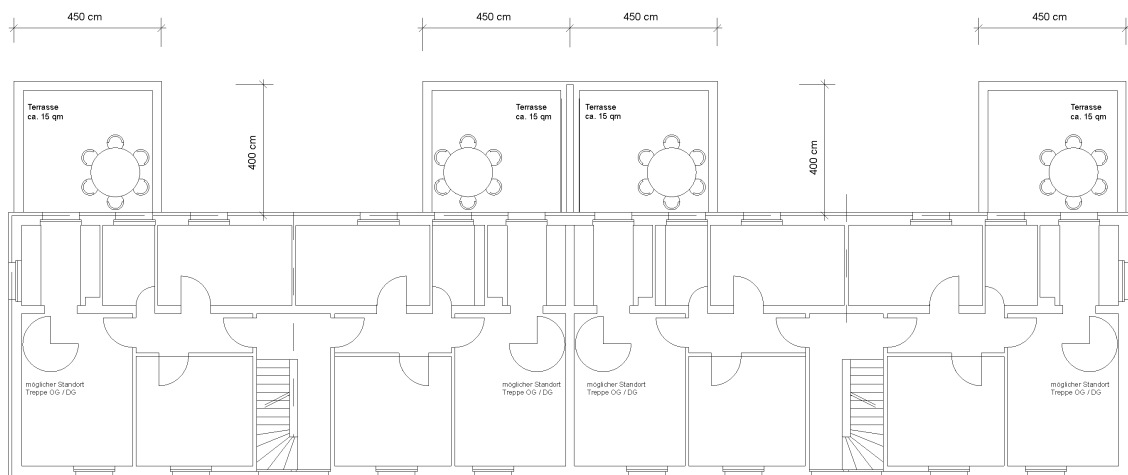
Am Beispiel Kolpingstraße 9 - 11

Das Gestaltungs- und Entwicklungskonzept des Architekturbüros müller + müller unterscheidet nach der vorhandenen Dachneigung bzw. zwei im Plangebiet vorherrschenden Haustypen und macht exemplarisch Vorschläge für neue Grundrissgestaltungen:

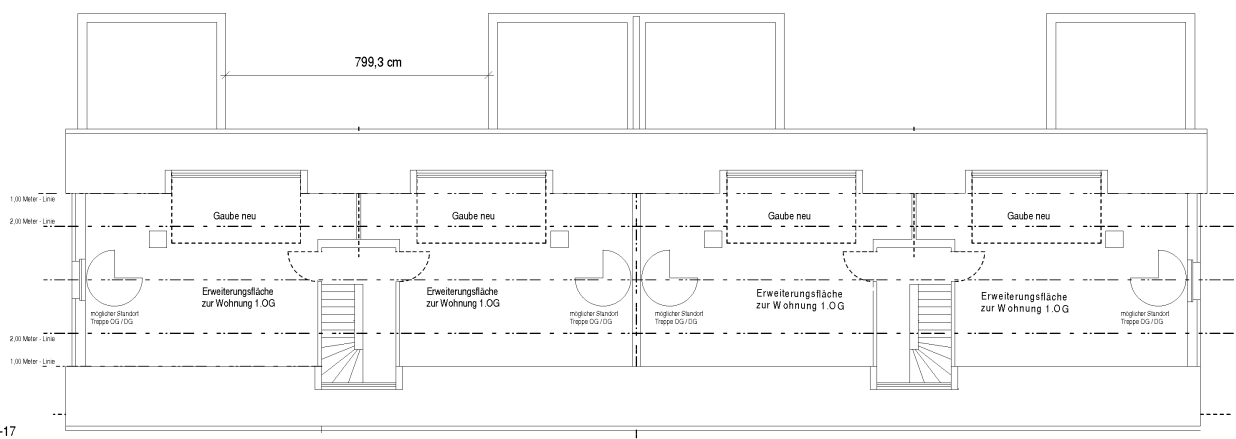
ERDGESCHOSS
HAUSTYP A
Hier: Böcklerstrasse 15-17



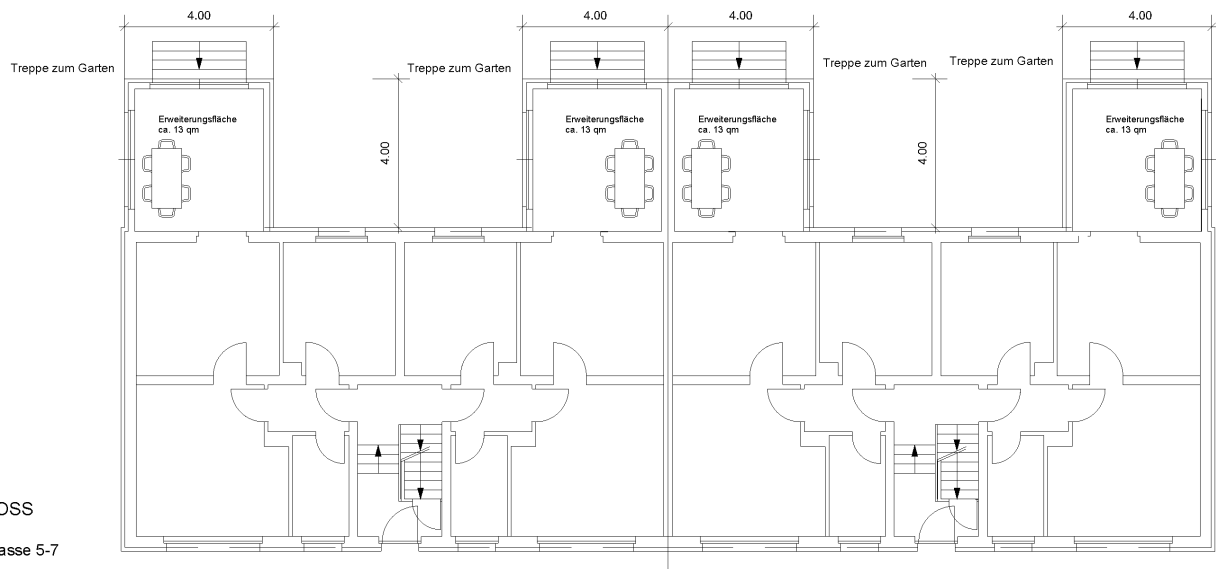
OBERGEESCHOSS
HAUSTYP A
Hier: Böcklerstrasse 15-17



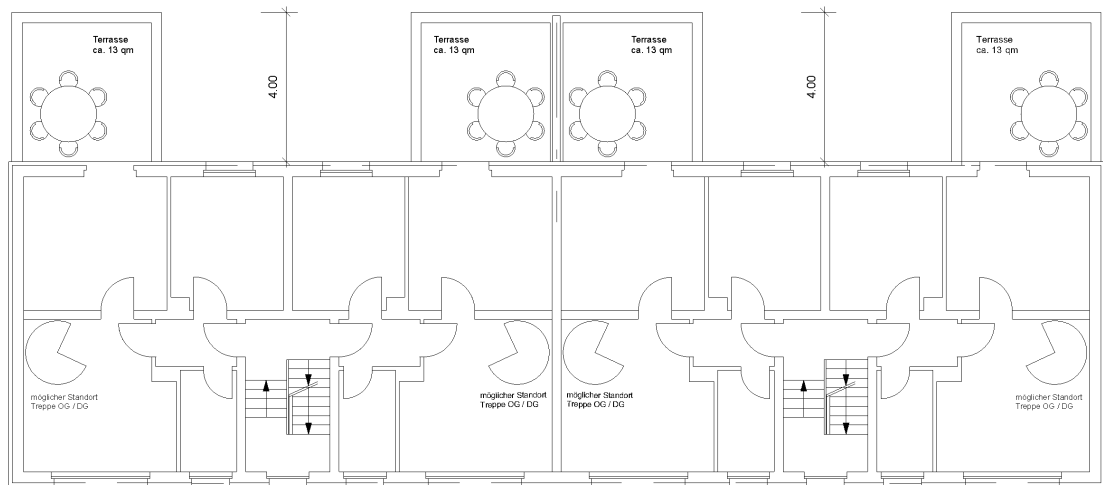
DACHGESCHOSS
HAUSTYP A
Hier: Böcklerstrasse 15-17



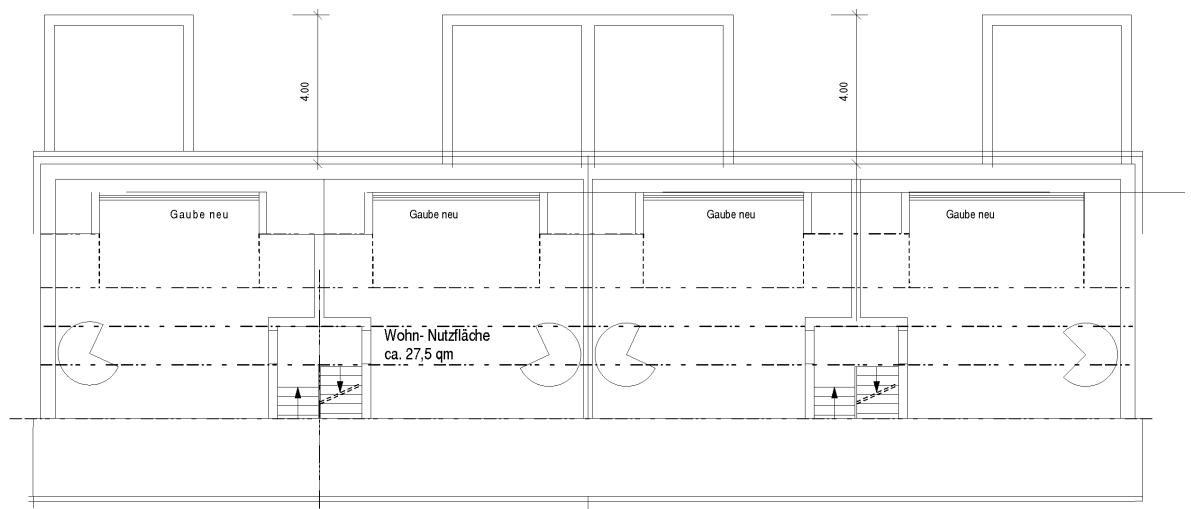
ERDGESCHOSS
HAUSTYP B
Hier: Kolpingstrasse 5-7



OBERGESCHOSS
HAUSTYP B
Hier: Kolpingstrasse 5-7



DACHGESCHOSS
HAUSTYP B
Hier: Kolpingstrasse 5-7



Die Mindestgrenzabstände der Landes-Bauordnung (BauO NRW) können eingehalten werden. Die Sicherheitsanforderungen sind erfüllt.

Offenlage

6.4 Gestaltungsfestsetzungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung insgesamt zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zur Gestaltung der Wohnhäuser vor. Auch hier liefert das o.g. Gestaltungs- und Entwicklungskonzept die Grundlage.

Aus dem Bestand abgeleitet, wird eine Palette von acht Fassadenfarben vorgegeben sowie die Fassadenart Putz festgesetzt. Zusammen mit der Dachform Satteldach, der zulässigen Dachneigung, der Farbe und der Materialwahl der Dacheindeckungen sowie den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen wird so das Aussehen der straßenzugewandten Gebäudeseiten gestalterisch geregelt und eine gewisse Bandbreite möglicher Variationen in diesem Kontext ermöglicht.

Die auf eine Geschosshöhe begrenzten Anbauten im Erdgeschoss in den WA¹-Gebieten sollen zugleich für die Obergeschosse die Möglichkeit zur Ausbildung eines Balkons schaffen. Gleiches gilt für die Gebäude in dem WA³, wobei hier bei der vorhandenen Dreigeschossigkeit ein zweigeschossiger Anbau zulässig ist. Dazu wurden Festsetzungen zur Höhe der Anbauten und zur Ausgestaltung ihres oberen Abschlusses getroffen (Flachdach, Attika, Absturzsicherung), die auch die Gestaltung einschließen. Dies bezwecken auch Festsetzungen zu Größe und Position der das gartenseitige Erscheinungsbild prägenden Fenster- und Türöffnungen sowie zur Farbgebung der Anbauten, die sich nach der Farbgebung des Hauptbaukörpers richten und gleichzeitig durch ein definiertes Absetzen hiervon einen gestalterischen Akzent setzen soll.

Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen einerseits die Bewahrung eines einheitlichen Siedlungsbildes sichergestellt werden, andererseits die Verhältnismäßigkeit zwischen Gebäudebestand und gartenseitig möglichen An- und Ausbauten gewahrt werden. Durch die Festsetzung von Materialität und Farbgebung sowie dem Verhältnis massiver Wandflächen zu proportionierten Fensterflächen wird trotz verschiedener Anbautypen und Realisierungszeiträume eine ablesbare Einheitlichkeit in der weiteren Entwicklung der Siedlung gewährleistet.

Einschränkungen für die Art und Gestaltung von Grundstückseinfriedungen sollen sicherstellen, dass das Plangebiet nicht unnötig zergliedert wird und der offene, von begrünten Freiflächen geprägte Charakter des Plangebietes so weit wie möglich erhalten bleibt.

6.5 Ruhender Verkehr

Bisher wird der Stellplatzbedarf überwiegend im öffentlichen Straßenraum bedient. Zwar bestehen im Plangebiet einige Garagenhöfe, Stellplatzanlagen und Einzelgaragen, diese reichen jedoch bei Weitem nicht aus. Dies führt zu schwierigen Parksituationen im Plangebiet und zu einem Druck auf die angrenzenden Baugebiete.

Der Bebauungsplan setzt zusätzliche Stellplatzanlagen innerhalb der Wohngebiete fest, wobei gleichzeitig das Ziel verfolgt wird, die großzügigen Grünflächen zwischen den Häusern weitestgehend zu erhalten und den dadurch mit geprägten Charakter der Siedlung zu bewahren. Insgesamt können ca. 130 Stellplätze geschaffen werden.

Zusätzlich ist in den Abstandsflächen der Häuser östlich der Kolpingstraße der Bau von Garagen möglich.

Für das neue Baufenster an der Kolpingstraße sind die erforderlichen Stellplätze in den Abstandsflächen vorgesehen. Da die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 begrenzt ist, genügen 4 Stellplätze. Um so wenig wie möglich Stellfläche im öffentlichen Straßenraum zu verlieren, sind je zwei Stellplätze hintereinander angeordnet. Die Erreichbarkeit neuer Stellplatzanlagen ist über den vorhandenen Stichweg möglich.

Das am Ende der Wendeanlage der Ebertstraße neu festgesetzte Baufenster erhält die Möglichkeit der Errichtung von Garagen und Stellplätzen/Carports im nördlichen Anschluss an das Plangebäude. Die Erreichbarkeit wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger von der Ebertstraße ausgehend gesichert.

Die Stellplatzpflicht für das neue Baufenster in dem WA⁴ wird durch die Festsetzung einer Garage mit Aufstellfläche gesichert.

Da bei den durch den Bebauungsplan ermöglichten potentiellen Wohnflächenerweiterungen auch mittel- bis langfristig der Stellplatzbedarf ansteigen kann, ist bei einer Wohnflächengröße von über 60 Quadratmeter ein Stellplatz nachzuweisen, der nicht im öffentlichen Straßenraum liegt. So wird u.a. ein Betrag zur Umsetzung des Parkraumkonzeptes dieses Bebauungsplanes geleistet.

6.6 Natur und Landschaft

Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m²; damit gelten Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan zu erwarten sind, entweder als bereits erfolgt im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB oder als zulässig. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäss §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG entstehen nicht, die Eingriffs- Ausgleichsregelungen werden nicht angewendet.

Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes verfolgen mit der Eingrünung der Stellplatzanlagen in erster Linie gestalterische Ziele. Gleichzeitig werden die negativen Folgen der durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Versiegelung durch Tieferlegung der Gemeinschaftsstellplätze/-carports mit eigener Zufahrt und durch die Pflanzung der Sichthecken abgemildert. Hierzu dienen auch die Festsetzungen zur Eingrünung von Garagen- und Carportdächern.

Eine bestehende Grünfläche an der Leonhardtstraße wird zur planungsrechtlichen Sicherung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzung von zwei Teilflächen als mit jeweils drei Obstbäumen zu bepflanzende Obstbaumwiesen - westlich an die Eberstraße angrenzend - soll diesen Bereich zusätzlich gestalten und einen begrünten Abschluss zur Ostlandstraße darstellen.

6.7 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagwasser

Als bereits überwiegend bebautes Gebiet werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Veränderungen am Abwasserregime vorgesehen; alle Bauflächen

sind bzw. werden an das Kanalsystem der Stadt Wipperfürth angeschlossen. Der Anschluss erfolgt im Mischsystem, d.h. das auch das Regenwasser eingeleitet wird.

6.8 Lärmvorbelastungen

Eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Graner liegt in der Endfassung zur Drucklegung der Vorlagen (25.03.2008) noch nicht vor. Derzeitige Aussagen lassen keine Beeinträchtigung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erkennen. Abschließende Aussagen werden -soweit erforderlich- entsprechend Gutachtenergebnis eingearbeitet.

Grundsätzlich ist bei Planungen in Gemengelagesituationen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten: in einer Abwägung zwischen den betrieblichen Interessen einerseits und dem Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung andererseits sollen Immissionszielwerte im Sinne des Planungserlasses NRW (Planung in Gemengelagen) festgeschrieben werden, die auch über den Richtwerten der TA Lärm und der DIN 18005 liegen können. Gleichzeitig müssen alle erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden, die eine Einhaltung dieses Immissionszielwertes auf Dauer gewährleisten. Danach muss der Verursacher im Rahmen seiner Möglichkeiten zumutbare Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen veranlassen.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG abgeschlossen, der einen solchen Immissionszielwert festschreibt.

7. Planauswirkung

Flächenbilanz

Bruttobaufläche (WA):	ca. 53.100 m ²
davon Nettobauland:	ca. 10.850 m ²
Flächen für Nebenanlagen (Ga, GGa und GSt):	ca. 4.850 m ²
Öffentliche Grünflächen:	ca. 2.350 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 6.250 m ²
davon Fußwege:	ca. 120 m ²

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Kosten

Die mit dem Bebauungsplan verbindlich geregelten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung und den ruhenden Verkehr werden durch private Investitionen umgesetzt.