**Stadt Wipperfürth**
**Der Bürgermeister**

**V/2008/341**

II - Stadt- und Raumplanung

**TOP 1.4.6**

**Bebauungsplan Nr.86 - Innenentwicklung Siedlung Düsterohl**
**Zustimmung zum Entwurf**

| Gremium | Status | Datum | Beschlussqualität |
|---|---|---|---|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | Ö | 11.06.2008 | Entscheidung |

## Beschlussentwurf:

Der in der letzten Ausschusssitzung vorgestellte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl wurde nach einem Gespräch mit der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH Köln in folgenden Planinhalten weiterentwickelt:

1. Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters (Hindenburgstraße) für ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten
2. Verlagerung und Erweiterung der festgesetzten Stellplatzanlagen
3. neue Textliche Festsetzungen zu Höhenlage der Stellplatzanlagen und der Errichtung von Carports
4. Grundstückseinfriedungen (Ergänzung), Sichtblenden

Dem in dieser Sitzung vorgestellten Planentwurf wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf wird nach vertraglicher Regelung mit der Aachener SWG zum Bau von 3 Stellplatzanlagen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

## Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth für die Planerstellung durch ein Planungsbüro und die Sach- und Personalkosten für die Betreuung des Verfahrens.

## Begründung:

In der letzten Ausschusssitzung am 03.04.2008 wurde mitgeteilt, dass vor Durchführung der 2. Beteiligungsstufe noch Klärungsbedarf zum verbindlichen Stellplatzersatz der Aachener SWG für den im Planentwurf festgesetzten Bauplatz besteht. Desweiteren sollte die Kolpingstraße durch Lärmmessungen auf Lärmvorbelastung untersucht werden.

1. Die Aachener SWG machte im Gespräch das Angebot, sich in einem größeren Umfang an der Erstellung und Vermarktung der Stellplatzanlagen zu beteiligen, soweit sie noch im Besitz geeigneter Flächen für Stellplatzanlagen ist. Im Gegenzug wurde der Wunsch nach einem weiteren Bauplatz geäußert.

   Reduziert auf maximal 2 Wohneinheiten (WE), wie der Bauplatz an der Kolpingstraße ist der zusätzliche neue Standort an Stelle der geplanten Stellplatzanlage an der Hindenburgstraße nun städtebaulich zu beurteilen (s. Planausschnitt, Anlage).

   Nach der Stellplatzbilanzierung (Anlage) fallen in der Gegenüberstellung Stellplatzanlage/ Baugrundstück an der Hindenburgstraße nur 2 Parkplätze weg. Aus städtebaulicher Sicht ist der im Anhang dargestellte Bauplatz hinsichtlich der Gebäudeabstände und der Freiflächenformation vertretbar und in der baulichen Dichte vergleichbar mit benachbarten Planbereichen.

   Ausgehend von ihrem Grundbesitz bietet die Aachener SWG auf den Flächen C, D und F (Lageplan, Anlage) die Errichtung und Vermarktung von Stellplätzen / Carports an. Da die Parzellierung C, D und F von den Formationen im Planentwurf abweicht, wird eine Anpassung vorgeschlagen, wie sie in den folgenden Planausschnitten aufgezeigt wird.

   Im Ergebnis zeigt die Stellplatzbilanzierung, dass mit der neuen Positionierung der Stellplatzanlagen insgesamt 7 Stellplätze im Siedlungsbereich mehr zur Verfügung stehen.

2. Das Ing.-Büro Graner stellt aufgrund der Mitte Mai vorgenommenen Messungen an der Kolpingstraße fest, dass die von der TA-Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte von tags/nachts 55/40 dB (A) durch die gewerblichen Lärmemissionen nicht überschritten werden. Auch bei Beachtung der in den Bebauungsplänen Nr. 47 Gewerbegebiet Talstraße und Nr. 83 Amaturenfabrik (VOSS) festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP) besteht heute bei Neuplanungen von Gewerbehallen noch ein freies Immissionskontingent. Die Schallpegelmessungen haben ergeben, dass die Verkehrsgeräusche nachts auf der B 237 (Gummersbacher Straße) und der L 284 (Leiersmühle) die Betriebsgeräusche überlagern, aber mit 41,7 dB(A) Mittelungspegel unter dem Richtwert von 45 dB(A) liegen.

   Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes stellt der Gutachter fest, dass im vorliegenden Fall eine Geräuschvorbelastung, die über 40 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet hinausgeht, aufgrund des Verkehrslärms grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher empfohlen, die Nord-, Ost- und Südfassaden der Wohnhäuser östlich der Kolpingstraße als geräuschmäßig vorbelastet zu kennzeichnen. Besondere Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind jedoch nicht erforderlich, da Baukonstruktionen entsprechend dem Stand der Technik ausreichende Schalldämmmaße besitzen.

   Eine Vorbelastung, die weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht, kann nach den Kommentatoren Fickert und Fieseler („Der Umweltschutz im Städtebau“) nicht festgesetzt werden, da sie ganz offensichtlich zumutbar ist, auch für zukünftige bauliche Erweiterungen.

3. Da die Herstellung ebenerdiger Stellplatz- und Carportanlagen weniger aufwendig und kostengünstiger als tiefer liegende ist, sollen diese generell zulässig sein. Die Textlichen Festsetzungen werden entsprechend formuliert (Anlage 3).

Mit der wachsenden Zahl privater Wohnungseigentümer ist auch eine optisch wahrnehmbare Aufteilung der heute noch durchgehend erreichbaren Grünflächen zu erwarten. Die Textlichen Festsetzungen zu Art und Höhe der Einfriedungen und der Ausschluss von Sichtblenden sollen die heute noch ungestörte hausübergreifende Struktur der Grünflächen als Sichtachse erhalten (Anlage 3).

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan (o.M.) der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH Köln mit Kennzeichnung der Stellplatzanlagen
Anlage 2: Bilanzierung der Änderungen an Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit Lageplänen (o.M.)
Anlage 3: Textliche Festsetzungen (Ergänzungen Ziff. 8.6 und Ziff. 8.8)
Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl, Planzeichnung, Entwurf Juni 2008 (o.M.)
Anlage 5: Textliche Festsetzungen zum Planentwurf Juni 2008
Anlage 6: Planbegründung