

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

Begründung gemäß § 9 (8) 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 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 von vier Baulücken an der Hindenburgstraße, der Kolpingstraße, der Eberstraße sowie an der Ecke Hermann-Löns-/Ebertstraße ergänzt werden.

Beide Planziele entsprechen einer Gebietsentwicklung nach Innen. Durch die Festbeschreibung 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 zeichnet. Diese gestalterische Einheit spiegelt sich in einer klaren und einheitlichen Architektursprache mit schlichten, einander entsprechenden Gebäudekubaturen und Fassadengestaltungen sowie großen begrünten Sozialabständen zwischen den einzelnen Baukörpern aus.

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 weiterentwickelt.

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 Flächenbedarfes allzu sehr einzuschränken.

Mit einem Baufenster an der Hindenburgstraße, einem an der Kolpingstraße, einem an der Eberstraße sowie einem vierten 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 Schnittgrasflächen mit altem Baumbestand als Einzelbäume und Baumreihen angelegt.

In einigen Teilbereichen liegen in diesen begrünten Innenbereichen Gemeinschaftsstellflächen 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 Ausweisung 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 Ausweisung von Neubauflächen als Lückenschluss der in sich abgeschlossenen Reihenhausbebauung 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 blockierte. Hier ist eine rückwärtige Erschließung über einen Weg von der Böcklerstraße vorhanden.

Neubaumöglichkeiten entstehen 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.

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt neben dem Bestand eine ihm entsprechende Größenordnung.

6.1 Erschließung

An der Erschließungssituation sind keine grundlegenden Änderungen vorgesehen. Neu ist eine Fußwegeverbindung zwischen Kolpingstraße und dem Fußweg unterhalb des Stadions.

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 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 Neubauf Flächen 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.

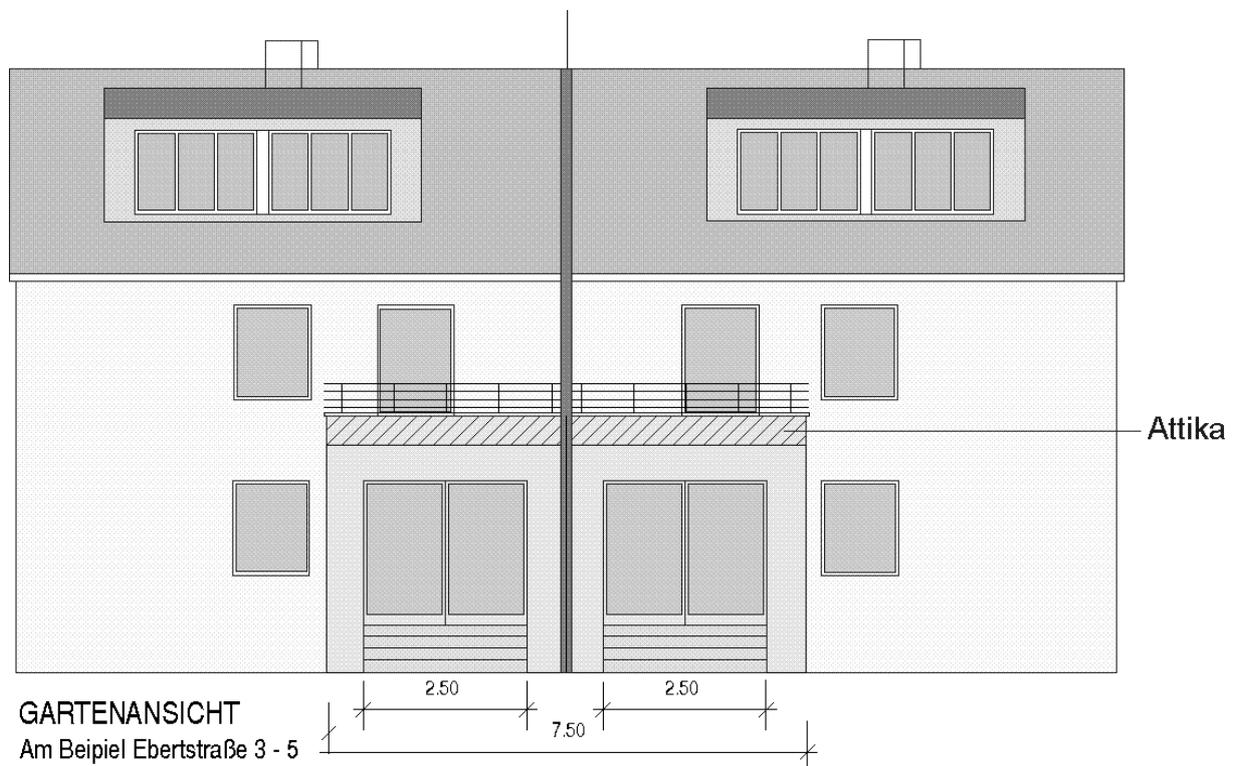
Die festgesetzten Baugrenzen umfahren eng den Gebäudebestand, um in Verbindung mit den Baulinien, die ihrerseits die möglichen Anbauten umgrenzen, den Bestand straßenseitig unverändert zu erhalten und nur für die Gartenseite eine genau definierte Möglichkeit für einen Anbau je Gebäudeteil zu zulassen.

Diese 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 aber Fälle, bei denen eine größere Breite möglich wäre, ohne Probleme für die Belichtung dahinter liegender Räume zu verursachen oder angrenzende Fenster zu stark zu beschatten. 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. Auch bei der Verbauung von je einem weiteren Fenster, die wegen der sonst ungünstigen Belichtung der dahinter liegenden Räume ausgeschlossen werden soll, sind Ausnahmen möglich, 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.

So ergeben sich vier verschiedene Typen von Anbauten, die sich im Maß der festgeschriebenen Breite unterscheiden. Dazu wurden Ansichten erstellt, die sowohl nachfolgend aufgeführt als auch Bestandteile der Festschreibungen des Bebauungsplanes sind:

HAUSTYP 1 Brandschutzwand/Gebäudetrennwand



HAUSTYP 1

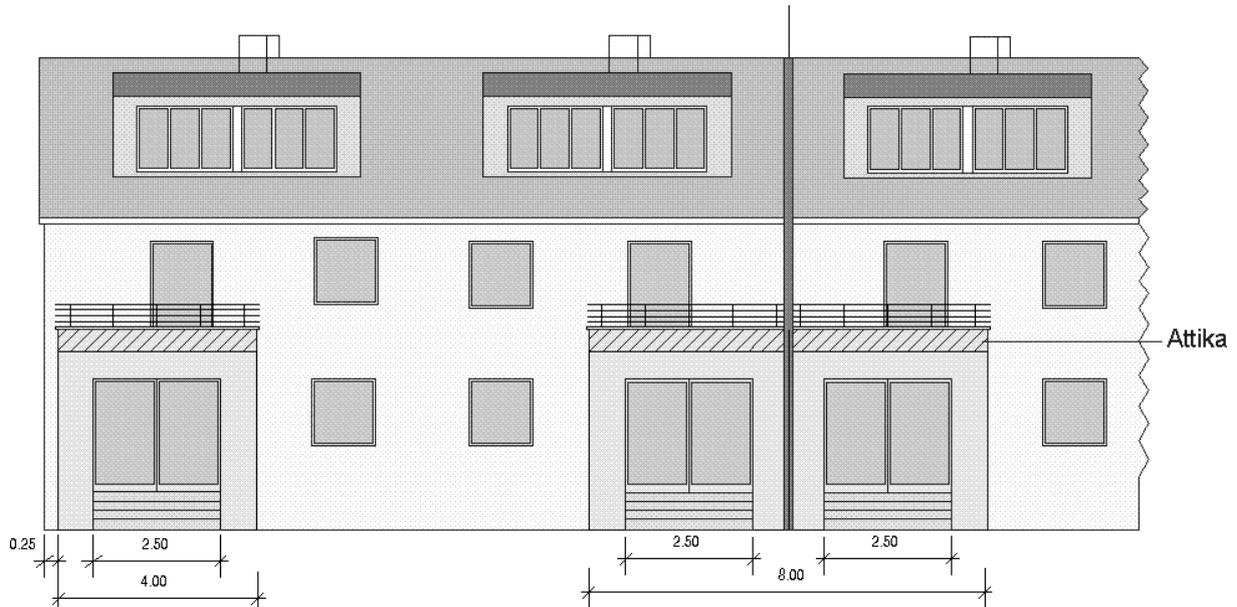
Böcklerstraße: 9, 11, 13

Ebertstraße: 5, 7

Kolpingstraße: 1

HAUSTYP 2

Brandschutzwand/Gebäudetrennwand

**GARTENANSICHT**

Am Beispiel Kolpingstraße 9 - 11

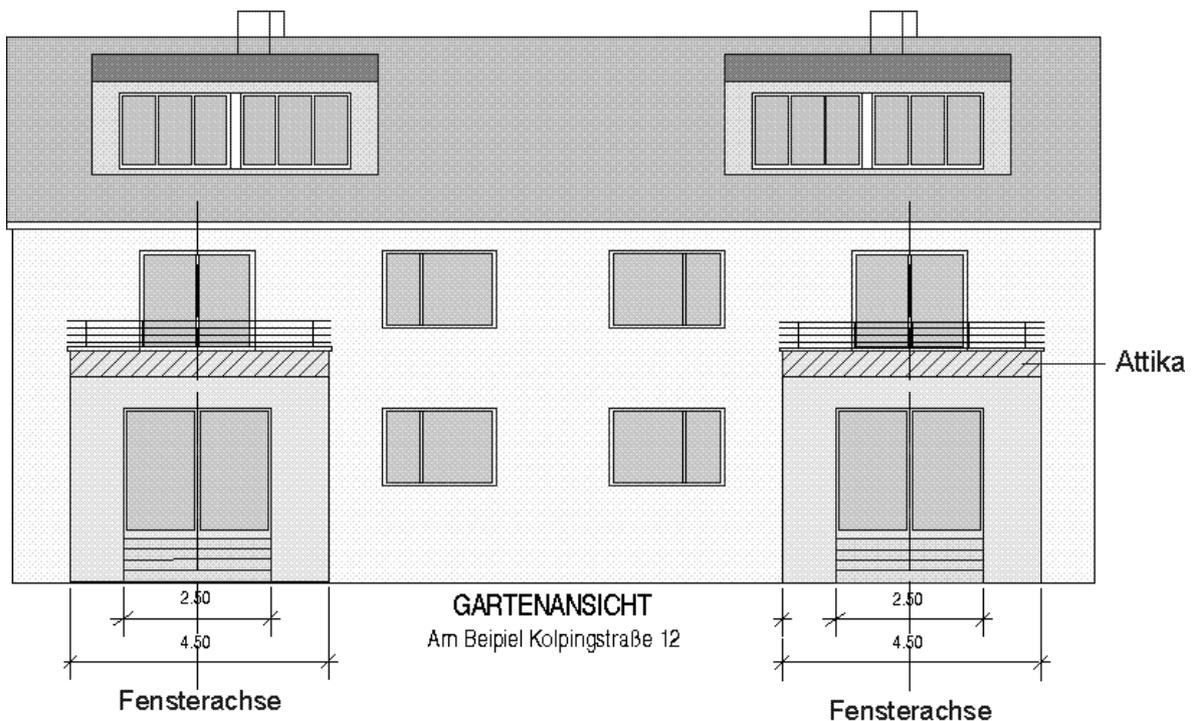
HAUSTYP 2

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

Ebertstraße: 1, 3, 9, 11, 13, 15

Leonhardtstraße: 1, 3, 5, 7, 9, 11

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

HAUSTYP 3**GARTENANSICHT**

Am Beispiel Kolpingstraße 12

Fensterachse

Fensterachse

HAUSTYP 3

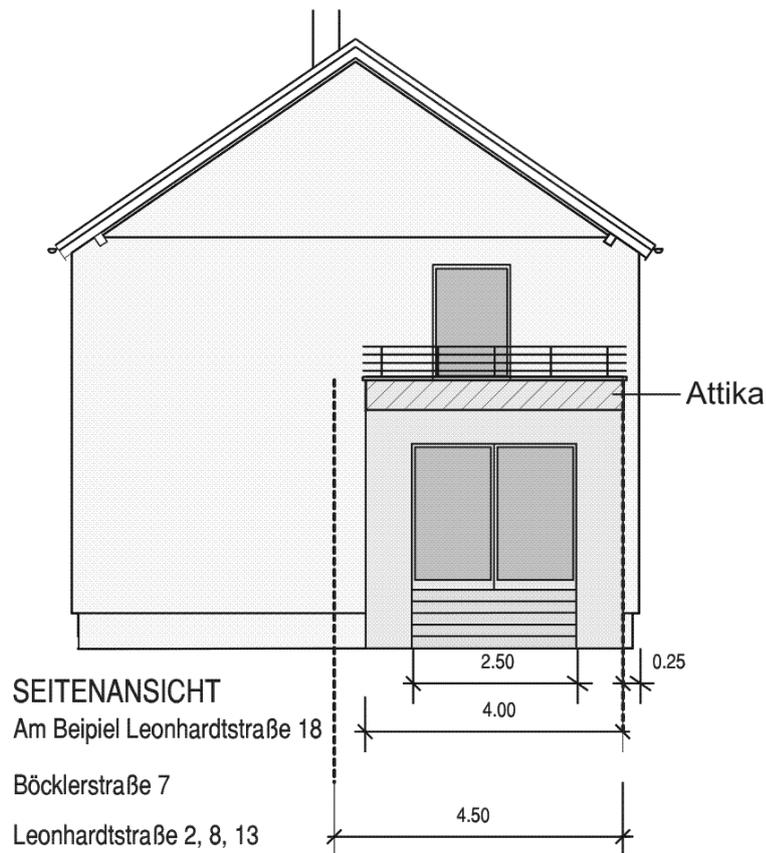
Böcklerstraße: 19

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

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

Pollenderstraße: 8, 10

HAUSTYP 4

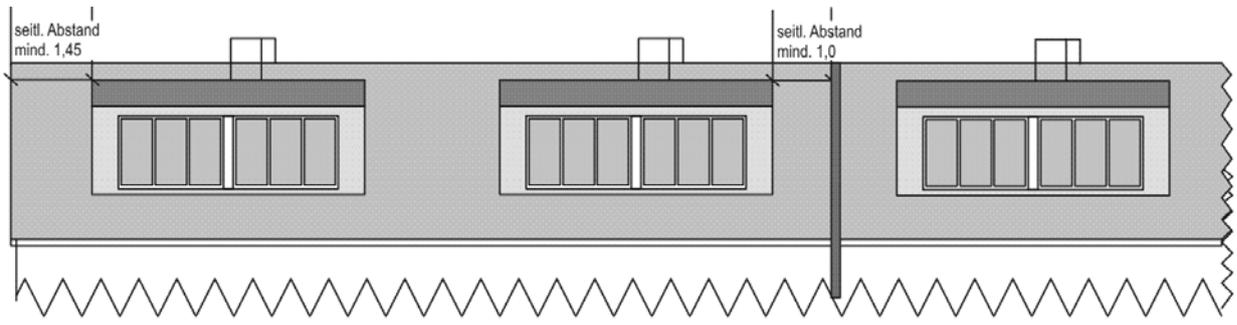
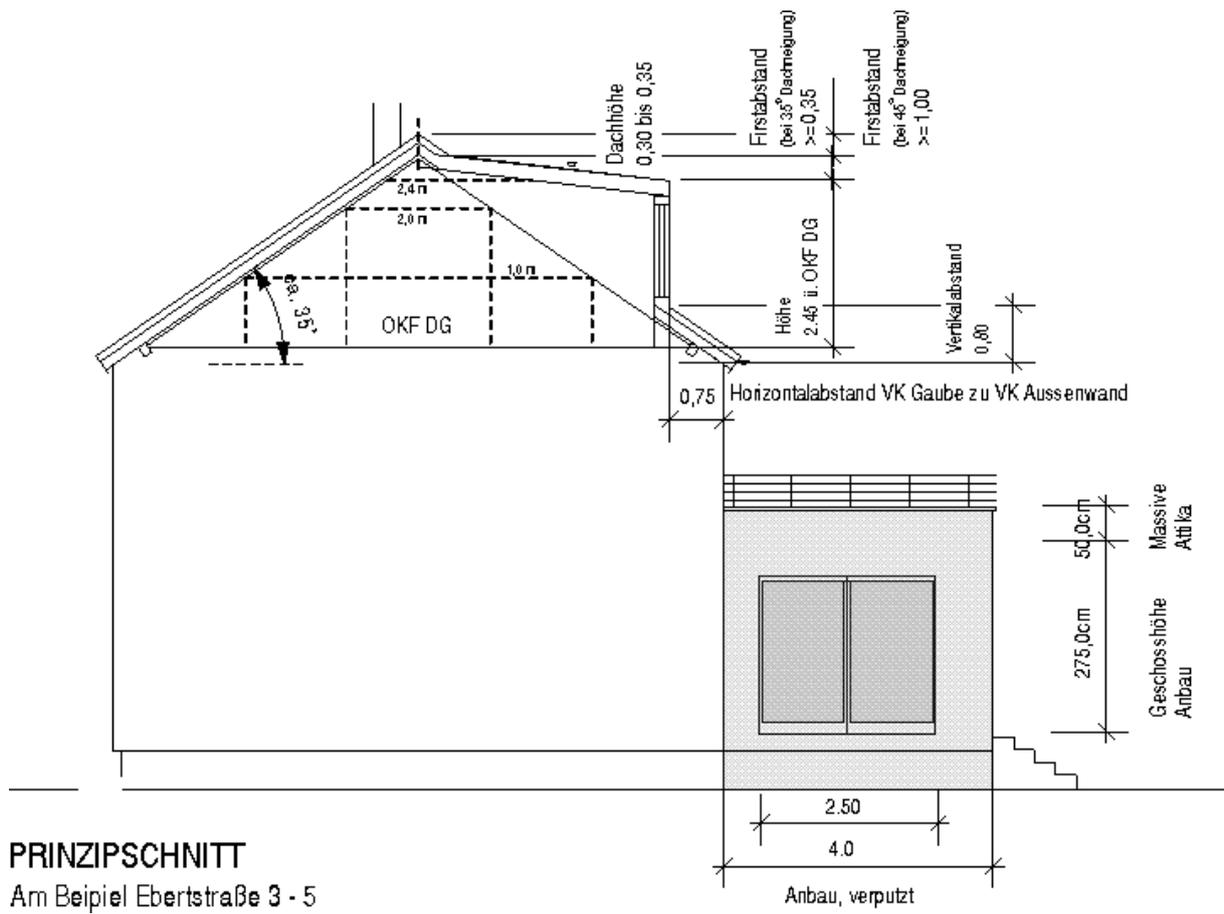


HAUSTYP 4

4,0 m Breite: Böcklerstraße 7, Leonhardtstraße 18

4,5 m Breite: Leonhardtstraße 2, 8, 13

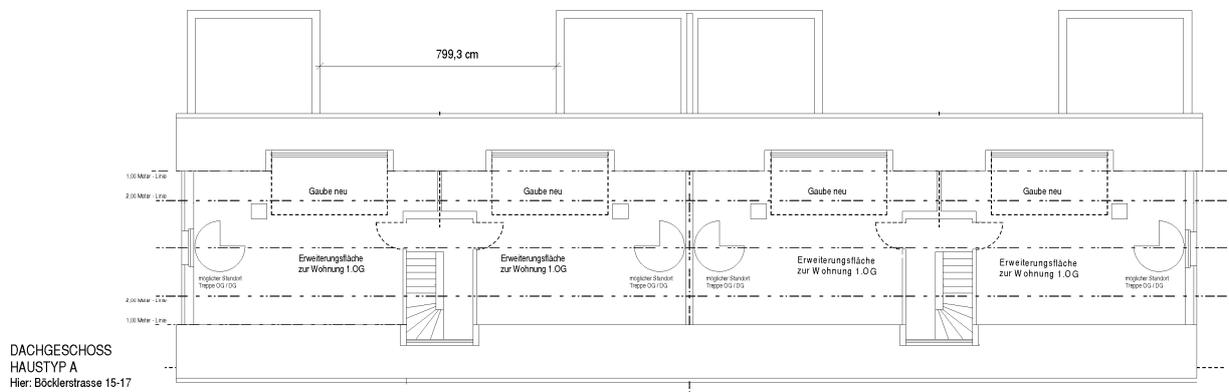
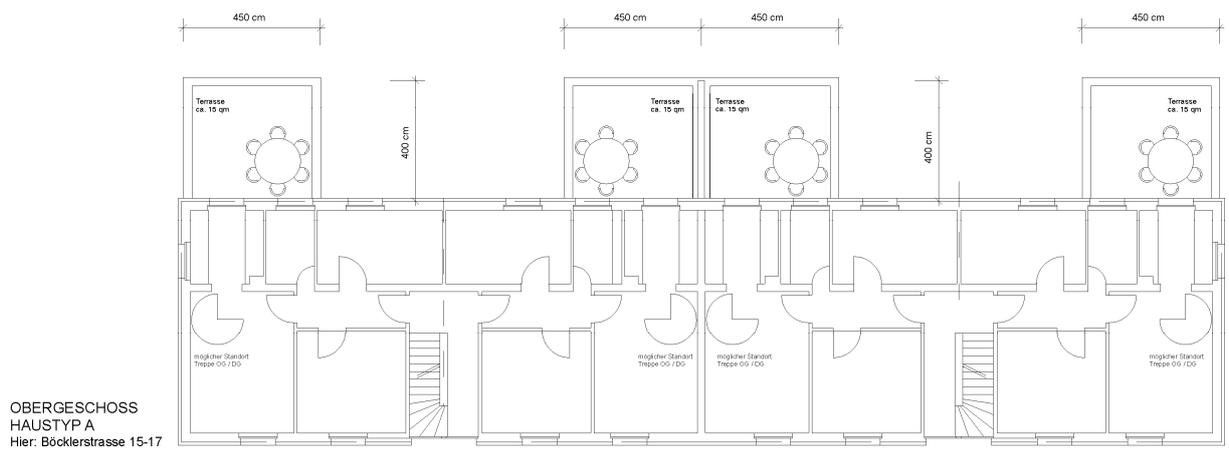
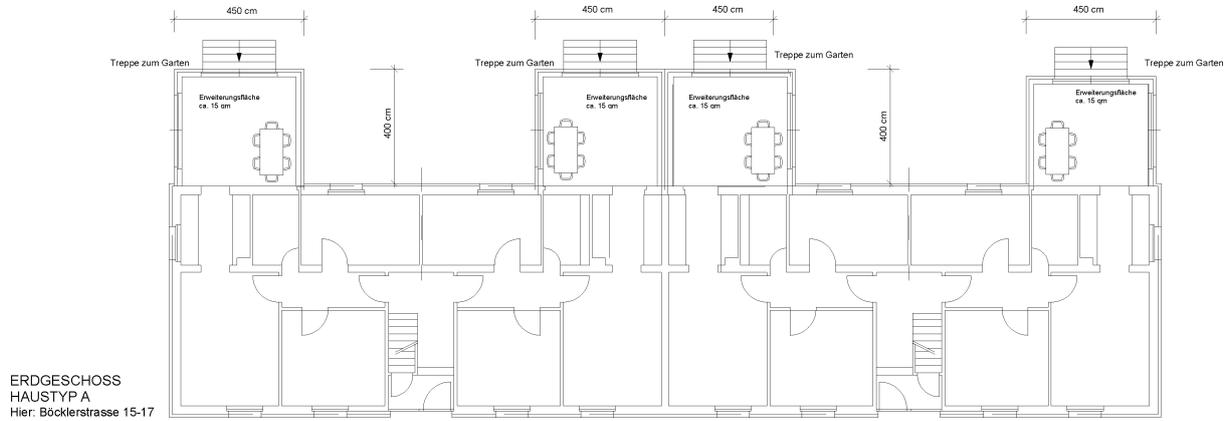
Auch in den Obergeschossen soll darüber hinaus ebenfalls der Wohnraum erweitert oder zumindest qualitativ aufgewertet werden können. Hier besteht die Möglichkeit des Dachgeschossausbaus. Für die im Zusammenhang mit diesen Ausbauten erforderlichen Gauben werden analog zu den Anbauten genau definierte Angaben zur Größe und Position sowie zu Material und Farbgestaltung gemacht, die in die vorstehend erläuterten Ansichten aufgenommen wurden. Zur weiteren Verdeutlichung dient ein Prinzipschnitt sowie eine Gartenansicht:

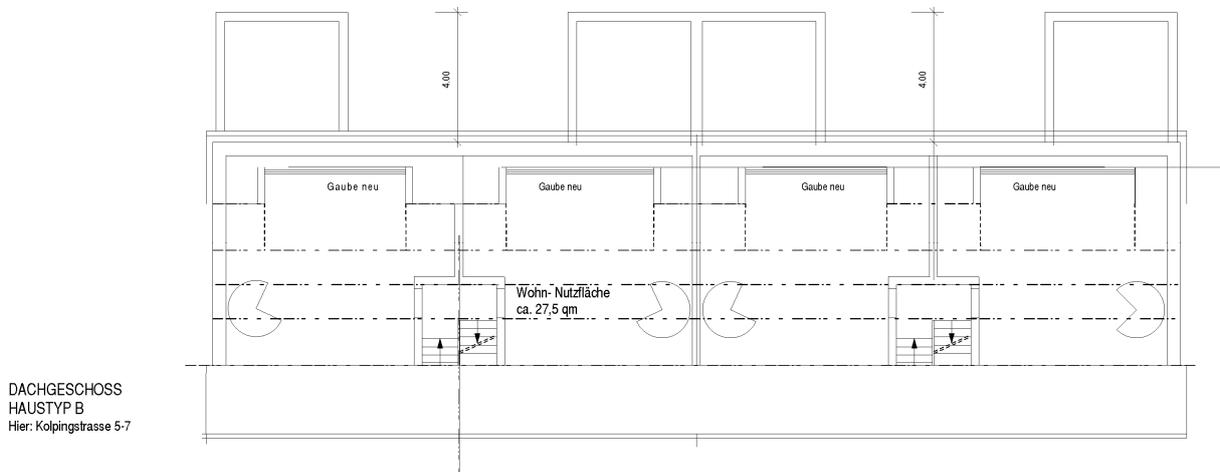
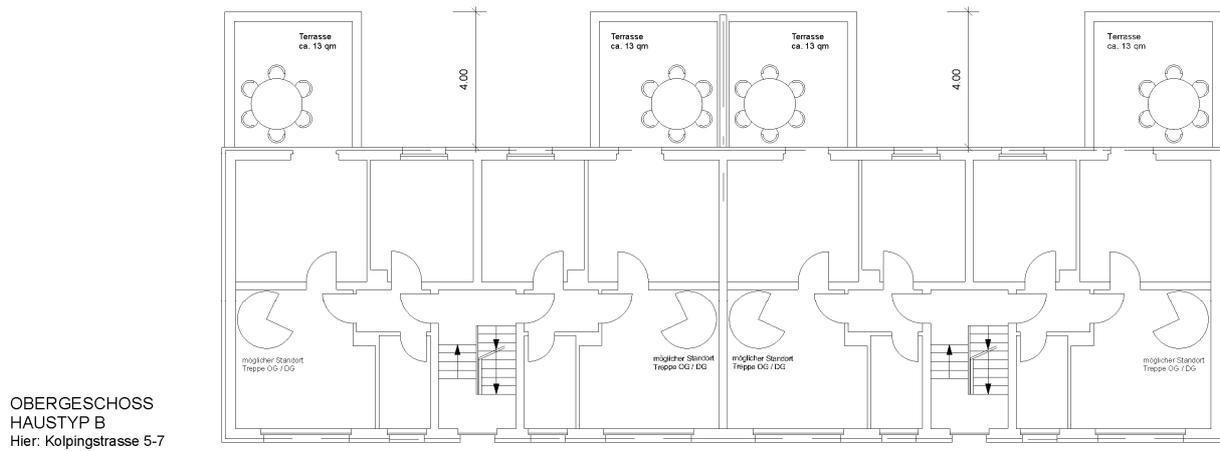
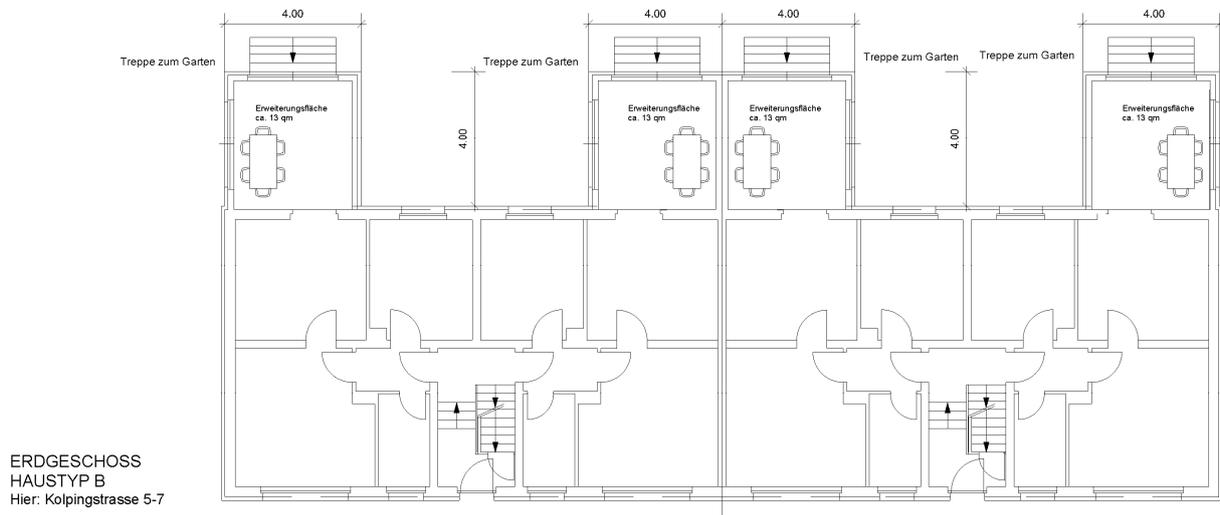


GARTENANSICHT

Am Beispiel Kolpingstraße 9 - 11

Das Gestaltungs- und Entwicklungskonzept des Architekturbüros müller + müller unterscheidet sich nach der Dachneigung von ca. 35° bzw. zwei im Plangebiet vorherrschenden Haustypen und macht exemplarisch Vorschläge für neue Grundrissgestaltungen einschließlich der erwähnten Anbauten:





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

6.4 Gestaltungsfestsetzungen

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

Aus dem Bestand abgeleitet, wird eine Palette von acht Fassadenfarben vorgegeben sowie die Fassadenart Putz festgelegt. 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 innerhalb einer gewissen Bandbreite möglicher Variationen bestimmt.

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 Abchlusses 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.

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 weist zusätzliche Stellplatzanlagen innerhalb der Wohngebiete aus, 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 ein möglichst konfliktfreies Eingliedern der Stellplatzanlagen in die die Häuser umgebenden Grünflächen sind Festschreibungen zur Begrünung jeweils entlang der Ränder der Stellplatzanlagen erfolgt. Um ein weitgehend einheitliches Bild zu errei-

chen und einen „Flickenteppich“ aus nicht überdachten und bedachten Stellplätzen (Carpots) zu vermeiden, sind letztere nur in Gruppen ab drei Anlagen zulässig.

Die Stellplatzflächen sollten im versickerungsfähigen Aufbau angelegt werden, um einerseits die Umwelt zu schonen, andererseits aber auch die vorhandenen Entwässerungsanlagen zu entlasten. Entsprechende Regelungen sind als Bedingung zur Errichtung von Stellplatzanlagen Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages mit der als Vorhabenträger für die Neubauten fungierenden Wohnungsbaugesellschaft. Damit ist die Umsetzung dieses Planungszieles für einen großen Teil der Stellflächen gewährleistet. Da eine zunehmende Verwendung von Öko-Pflaster aufgrund der reduzierten Niederschlagsgebühr bei teilversiegelten Flächen bei allen übrigen Flächen angenommen werden kann, wird für private Einstellplätze keine Festsetzung zur Versickerungsfähigkeit des Belages in den Bebauungsplan aufgenommen; eine nicht unbedingt erforderliche Regelungsdichte soll vermieden werden.

Für die zwei neuen Baufenster an der Hindenburgstraße und der Kolpingstraße sind die erforderlichen Stellplätze in den Abstandsflächen vorgesehen. Da die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 2 begrenzt ist, genügen 4 Stellplätze. Um so wenig wie möglich Stellfläche im öffentlichen Straßenraum zu verlieren, sind je zwei Stellplätze hintereinander angeordnet.

Das am Ende der Wendeanlage der Ebertstraße neu ausgewiesene 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 Ausweisung 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 die Pflanzung der Sichthecken abgemildert.

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

Die Ausweisung 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.

Südlich der Reihenhäuser Böcklerstraße 2 – 12 verläuft ein sanierungsbedürftiger städtischer Mischwasserkanal in den Gartenflächen, der wegen der nicht zugelassenen Überbauung den planungsrechtlich möglichen Anbauten der Häuser 8, 10 und 12 im Wege ist. Eine Umverlegung der Kanalleitung ist unter Kostenbeteiligung der betroffenen Bauwilligen und sonstigen angeschlossenen Anlieger möglich. Die Lage des Kanals ist als Hinweis in der Planzeichnung vermerkt.

6.8 Lärmvorbelastungen

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Sportanlage Stadion Mühlenberg. Im Norden schließen sich gewerbliche Bauflächen an.

Durch ein Schalltechnisches Gutachten (Untersuchung und Bewertung der einwirkenden Geräuschimmissionen auf das Bebauungsplangebiet Nr. 86 „Düsterohl“ durch Sportanlagen (Mühlenbergstadion) und Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 47 bzw. Nr. 83 in Wipperfürth, GRANER+PARTNER INGENIEURE, Bergisch Gladbach, Mai 2008) wurde untersucht, ob die Anforderungen in schalltechnischer Hinsicht für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten erfüllt werden.

Zur Beurteilung der Vorbelastung sind die Richtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) heranzuziehen, die der Ausweisung der Wohngebiete, in denen die bestehenden oder geplanten Wohnhäuser stehen, entsprechen.

Für Allgemeine Wohngebiete WA gelten grundsätzlich gemäß TA Lärm und DIN 18005 als Richtwerte ein Tagwert (6:00 – 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und der Nachtwert (22:00 – 6:00 Uhr) von 45/40 dB(A). Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie und Gewerbelärm gelten, der höhere, wenn zusätzlich Verkehrslärmeinwirkungen bestehen.

Beim Lärm von Sportstätten gilt ein einheitlicher Nachtwert von 40 dB(A), für die Tagzeit wird unterschieden nach Ruhezeiten (an Werktagen zwischen 6:00 und 8:00 und 20:00 und 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 6:00 und 9:00, 13:00 bis 15:00 und 20:00 bis 22:00 Uhr) mit einem Richtwert von 50 dB(A) und Einwirkungen außerhalb der Ruhezeiten (55 dB(A)); für seltene Ereignisse (Turniere, Sportfeste u.d.m.) gelten jeweils um 5 dB(A) erhöhte Richtwerte:

		TA Lärm/DIN 18005/18. BlmSchV	TA Lärm/DIN 18005/18. BlmSchV
Baugebiets- typ	Immissionsart	Immissionswert tagsüber	Immissionswert nachts
WA	Gewerbe-/Sportlärm	55 dB(A)	40 dB(A)
WA	Verkehrslärm		45 dB(A)
WA	Sportlärm in Ruhe- zeiten	50 dB(A)	
WA	Seltene Sportereig- nisse	65 dB(A)	45 dB(A)
WA	Seltene Sportereig- nisse in Ruhezeiten	50 dB(A)	

Das Stadion Mühlenberg besteht aus einem Sportplatz mit Laufbahn. Gemäß der Nutzungszeiten wurde untersucht, welche Auswirkungen das werktägliche Training (Fußball und Leichtathletik), zwei sonntägliche Fußballspiele sowie besondere Veranstaltungen wie Sportfeste, Turniere und dergleichen auf die Wohngebiete des Bebauungsplanes haben. Außerdem wurde die Nutzung des dem Stadion zuzuordnenden Parkplatzes während der Nutzungszeiten berücksichtigt.

Ermittelt wurden Beurteilungspegel für das werktägliche Training von 35,6 dB(A) (zulässig wären 55 dB(A)), für die Sonntagsspiele 46,9 dB(A) (zulässig wären 55 dB(A) und Spitzenpegel von maximal 68,1 dB(A) (zulässig wären 85 dB(A)). Seltene Sportereignisse sind an 18 Kalendertagen des Jahres möglich. Die Parkplatznutzung bleibt wegen der von den Immissionsorten im Plangebiet abgewandten Lage ohne relevante Auswirkung.

Alle Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung werden deutlich erfüllt.

Der Gewerbelärm, der auf die nordöstliche Kante des Plangebietes einwirken kann, stammt von Gewerbe- und Industrieflächen, die zum größeren Teil durch die Bebauungspläne Nr. 47 Gewerbegebiet Talstraße und Nr. 83 Armaturenfabrik erfasst sind. Beide Bebauungspläne enthalten differenzierte Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz. Grundlage hierfür liefern jeweils Schalltechnische Prognosen.

Für den Bebauungsplan Nr. 47 Gewerbegebiet Talstraße erfolgte der vorbeugende Immissionsschutz durch die Festschreibung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel IFSP, die jedem Quadratmeter Baufläche ein bestimmtes Lärmkontingent zuordnen. Diese werden bezogen auf Immissionspunkte, die mit dem seinerzeit zuständigen Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt wurden, darunter auch mit dem Wohnhaus Kolpingstraße 24 das den Emittenten nächstgelegene Wohnhaus

dieses Bebauungsplanes Nr. 86. Auf Grund der weiter unten erläuterten Verkehrslärm-Situation und der Exposition zum vorstehend beschriebenen Sportplatz-Lärm wurde vom staatlichen Gewerbeaufsichtsamt ein Immissionszielwert für diesen Immissionsort festgelegt, der um 5 dB(A) über den Richtwerten der TA-Lärm bzw. der DIN 18005 liegt. Dies entspricht Belastungen, die z.B. die DIN 18005 für Verkehrslärm-Immissionen in Allgemeinen Wohngebieten und die TA-Lärm für Gewerbelärm in gemischt genutzten Baugebieten jeweils als Obergrenzen angeben; sie liegen unterhalb der Grenze der Zumutbarkeit gemäß § 5 Abs. 1 BImSchG für Wohnnutzungen und der wissenschaftlich allgemein anerkannten Schwelle der Gesundheitsgefährdung bzw. erheblichen Schlafbeeinträchtigung. Soweit eine historisch gewachsene Gemengelage vorliegt und die Zielwerte die Zumutbarkeitsgrenze nicht überschreiten, sind Zielwerte oberhalb der einschlägigen Orientierungswerte gemäß des Planungserlasses NW zulässig.

Für die Berechnung der IFSP, nach denen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 gegliedert ist, wurde eine Unterschreitung dieser Immissionszielwerte um 10 dB(A) gutachterlich empfohlen (Bericht Nr. 188/2-97, Büro für technische Beratung Dipl. Ing. Thomas Beierl, Ratingen im Februar 1997) und entsprechend in die Festschreibungen des Bebauungsplanes Nr. 47 eingestellt. Damit ist gesichert, dass die Immissionen aus dessen Geltungsbereich nicht durch Summation mit den Immissionen der weiteren angrenzenden Bebauungspläne bzw. Gewerbe- und Industrie-flächen zu einer Überschreitung der Immissionszielwerte führen können.

Da sich inzwischen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 mehrere unterschiedliche Gewerbebetriebe angesiedelt haben und dessen Geltungsbereich fast unmittelbar an den des Bebauungsplanes Nr. 86 grenzt, wurde eine Überprüfung der Immissionssituation an der Kolpingstraße im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 86 unter Heranziehung des Abstandserlasses NRW vorgenommen.

Der Abstandserlass führt alle in Nordrhein-Westfalen vertretenen Betriebs- und Unternehmenstypen in einer Abstandsliste und teilt diese in sieben unterschiedliche Abstandsklassen ein; bei Einhaltung der Abstände zu den Immissionsorten treten keine Beeinträchtigungen durch Gewerbeimmissionen auf.

Überprüft wurde die Zuordnung der in den Gewerbegebieten der Talstraße ansässigen Betriebe in die Abstandsklassen der Abstandsliste: alle dort betriebenen Unternehmen erfordern einen Abstand von mindestens 100 m zur Vermeidung von Immissionskonflikten. Der tatsächlich gegebene Abstand zu den nächstgelegenen Wohnhäusern des Bebauungsplanes Nr. 86 „Innenentwicklung Siedlung Düsterohl“ beträgt zwischen mindestens 180 und 350 m.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen der unterschiedlichen Betriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 47 erfüllen uneingeschränkt die Anforderungen an den Schallschutz, da größere als die geforderten Mindestabstände des Abstandserlasses NRW eingehalten werden; Immissionskonflikte, die von den Gewerbebetrieben in der Talstraße ausgehen können, sind für die Allgemeinen Wohngebiete des Plangebietes auszuschließen und werden durch die als wirksam festgestellten Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz des Bebauungsplanes Nr. 47 auch in Zukunft nicht erwartet.

Neben den Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 sind der Betrieb und die Anlagen der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG relevant. Eine Festlegung der von allen ihren Betriebsflächen ausgehenden Geräuschimmissionen wurde bisher noch nicht in einem förmlichen Bebauungsplan vorgenommen. Im Zuge von Genehmigungsverfahren für Anlagen der Firma z.B. nach BImSchG wurden ebenfalls die vorstehend erläuterten Immissionszielwerte (als Summenwert aller gewerblichen Immissionen) durch die staatlichen Gewerbeaufsichtsämter bestimmt.

Für ein Teilgebiet der Betriebsflächen (Werk II) existiert der seit 2004 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83 „Armaturenfabrik“. Er sieht für die Betriebsflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel vor. Wegen der besonders exponierten Lage der Wohnbebauung an der Kolpingstraße, insbesondere der östlich der Kolpingstraße gelegenen Wohnhäuser, die etwa zwischen 35 und 40 m über den Betriebsflächen der Firma Voss liegen, wurden auch hier für die Schalleistungspegel immissionsseitig die um 5 dB(A) erhöhten Zielwerte angesetzt.

Die Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG hat in den vergangenen Jahren im Rahmen von baulichen Erweiterungen, Sanierungen und Modernisierungen alle erforderlichen Vorkehrungen zur optimierten Minderung der Geräuschimmissionen vorgenommen. Grundlage der entsprechenden Eigenuntersuchungen sind flächenbezogene Immissionskontingente, die für das gesamte Betriebsgelände der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG festgelegt werden; dieses Gesamtkonzept (Werk I und Werk II) war seinerzeit auch Grundlage bei der Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Bebauungsplan Nr. 83, so dass der anteilige Immissionszielwert deutlich unterhalb des von den Gewerbeaufsichtsämtern bestätigten Zielwertes von 60/45 dB(A) tags/nachts angesetzt wurde. Bei dieser Festlegung wurde auch das erforderliche Kontingent für die Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 zur sicheren Seite hin berücksichtigt.

Im Sinne einer Momentaufnahme des Umstrukturierungs- und Entwicklungsprozesses des Unternehmens wurden die tatsächlichen Belastungspegel im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 stichprobenartig ermittelt.

Als Immissionsort wurde das bereits in anderen Verfahren herangezogene Wohnhaus Kolpingstraße 24 gewählt, da es dicht an einer Geländekante steht, von wo aus das gesamte Betriebsgelände der Firma Voss einsehbar wäre, wenn dieses nicht durch Bewuchs verhindert würde. Außerdem wurde die Messung auf das Wohnhaus Kolpingstraße 2 ausgedehnt, da es für die übrigen Wohnhäuser an der Kolpingstraße repräsentativ ist.

Die Messergebnisse der Tagesmessung am 14.05.2008 dokumentieren Mittelungspegel in den einzelnen durchgeführten Messperioden zwischen 47,2 und 48,8 dB(A), wobei in erster Linie die Verkehrsgeräusche der B 237 (Gummersbacher Straße) im Tal hinter den Betriebsflächen der Firma Voss gelegen, pegelbestimmend waren. Der für Gewerbelärm maßgebliche Grundgeräuschpegel wurde mit 43,8, 45,2, 44,6 und 44,6 dB(A) während der einzelnen Messperioden ermittelt. Maximalpegel von zwischen 57,5 und 64,1 dB(A) waren auf Vogelgezwitscher zurück zu führen; während der gesamten Tagmessung waren laut Aussage des Gutachters keine signifikanten Betriebsgeräusche ausgehend vom Betriebsgelände der Firma Voss wahrzunehmen.

Auch während der Nachtmessungen am 15.05.2008 war der Verkehrslärm pegelbestimmend, wobei die einzelnen Messperioden Mittelungspegel von 41,7 bzw. 41,0 dB(A) ergaben. Die Maximalpegel waren ebenfalls eindeutig auf Verkehrslärmeinwirkungen zurückzuführen, die charakteristische Geräuschsituation vor dem Wohnhaus Kolpingstraße 24 ergab einen Grundgeräuschpegel von 38,6 bzw. 38,2 dB(A).

Wie auch bei den Tagesmessungen wurden zur Nachtzeit keine signifikanten Geräuschimmissionen der Firma Voss festgestellt; alle Beurteilungspegel liegen unter den Immissionsrichtwerten (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts).

Auf Grund des Verkehrslärms kann im vorliegenden Fall eine Geräuschvorbelastung, die über 40 dB(A) nachts hinausgeht, für die Nord-, Ost- und Südfassaden der Wohnhäuser östlich der Kolpingstraße grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für die gegenüber dem Lärm abgeschotteten Westfassaden ist – ebenso wie im übrigen Plangebiet – eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – von tags / nachts 55 / 40 dB(A) gewährleistet. In jedem Falle aber werden die Orientierungswerte von tags / nachts 55 / 45 dB(A), die bei zusätzlichen Verkehrslärm-Einwirkungen gelten, eingehalten.

Minderungsmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg wie z.B. Lärmschutzwälle oder –wände blieben wegen der exponierten Höhenlage der Immissionsorte wirkungslos. Besondere Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind nicht erforderlich, da jede Baukonstruktion entsprechend dem Stand der Technik ausreichende Schalldämmmaße aufweist.

Derzeit werden die der Firma Voss bisher zugestandenene Immissionskontingente nicht ausgeschöpft; im Rahmen der Umsetzung des oben erwähnten Gesamtkonzeptes ist jedoch eine Zunahme der Geräuscheinwirkungen in bestimmtem Umfang zu erwarten. Dies ist besonders bei den erforderlichen baulichen und nutzungsbedingten Veränderungen im Werksteil I gegeben. Hier ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt.

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. Dadurch werden die für die Ermittlung der Immissionskontingente maßgebenden Immissionszielwerte für die bestehende und geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes so festgelegt, dass der Nachtwert gemäß der TA Lärm durch Immissionen der Firma VOSS Holding GmbH &

Co. KG 44 dB(A) nicht überschreiten darf (1. Offenlage: 43 dB(A)). Dieser Wert eröffnet dem Unternehmen in gewissem Umfang zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Bei Ausschöpfen dieses Zielwertes ist keine signifikante Erhöhung des Gesamt-Lärmpegels (Verkehrslärm und Gewerbelärm) im Sinne der TA-Lärm zu erwarten; der zulässige Orientierungswert für Verkehrslärm-Ereignisse während der Nachtzeit liegt bei 45 dB(A) und damit oberhalb des Zielwertes.

Der Immissionszielwert von 44 dB(A) wird auch in einen Bebauungsplan für das angrenzende Gewerbegebiet übernommen, dessen Aufstellung zur Zeit vorbereitet wird.

Der mit diesem Bebauungsplan begründete Immissionszielwert liegt mit 1 dB(A) deutlich unterhalb des Zielwertes (3 dB(A) bedeuten eine Verdoppelung der Schallimmissionen), der von den Gewerbeaufsichtsämtern bisher am nächstgelegenen Immissionsort Kolpingstraße 24 festgelegt wurde; damit ist eine langfristige Verbesserung der Lärmsituation für die Immissionsorte im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angelegt. Dies entspricht den Vorgaben und Zielen des Planungserlasses NRW.

7. Planauswirkung

Flächenbilanz

Bruttobaufläche (WA):	ca. 53.100 m ²
davon Nettobauland:	ca. 10.850 m ²
Flächen für Nebenanlagen (St, 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.

8. Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 25.10.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innentwicklung) aufgestellt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 07.09. bis 14.09.2007. Es sind 7 Stellungnahmen eingegangen, die alle gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt wurden.

Die Stellungnahmen betrafen folgende Sachverhalte:

- Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten
- Ausweisung zusätzlicher Stellplätze und Flächen für Garagen/Carports
- Zulässigkeit von Wintergärten und konstruktiv eigenständigen Balkonen im 1. OG
- Erweiterung der Farbgestaltungsmöglichkeiten bei den Fassaden
- Terminierung der Bürgerbeteiligung
- Entwicklungsmöglichkeiten der Obergeschosswohnungen
- Normierte Anbauten berücksichtigen nicht die baulichen und statischen Gegebenheiten

Gegenüber dem Vorentwurf wurden aufgrund der zu berücksichtigenden Stellungnahmen sowie zwischenzeitlich erfolgter Abstimmungen Anpassungen im Entwurf vorgenommen:

- Ausweisung der Baugebiete WA1 bis WA4
- drei weitere Baufenster
- zusätzliche Flächen für Stellplätze/Carports und Garagen und deren Begrünung
- Ausweisung von zwei anzulegenden Obstwiesen an der Ebertstraße
- Ein- und Ausfahrtverbot an der Nord-Westgrenze des Plangebietes zum Hermann-Löns-Weg/Hindenburgplatz
- Geh- und Fahrrecht zum Anschluss des WA2 an die Verkehrsfläche der Ebertstraße
- Festsetzungen zu den Anbauten
- Festsetzung zu den Obstwiesen
- Festsetzung zu dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Hinweis auf die Lärmvorbelastung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.06. bis 01.08.2008. Es sind 6 Stellungnahmen eingegangen. Eine Stellungnahmen bedarf keiner Abwägung, da sie zurückgezogen wurde. Die übrigen Stellungnahmen wurden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Die Stellungnahmen betrafen folgende Sachverhalte:

- Die östliche Bebauung der Kolpingstraße aus Sicht des Immissionsschutzes soll als unbeplanter Innenbereich dargestellt werden
- Anhebung des Immissionszielwertes
- Erstellung der Stellplätze im versickerungsfähigen Aufbau
- Vorhandener Mischwasserkanal im Bereich Böcklerstraße
- Seitenwände der Garagen/Carports

Gegenstand der 2. Planauslegung sind folgende Änderungsinhalte:

- Immissionszielwert (Kolpingstraße) heraufgesetzt von 43 dB(A) auf 44dB(A); wird als Hinweis neu formuliert
- seitliche Carportverkleidung zur Nachbargrenze wird ersetzt durch Einfriedung zugelassen als Stabgitterzaun
- der städtische Entwässerungskanal für die Häuser an der Böcklerstraße wird nachrichtlich dargestellt
- Festsetzung eines Gauben-/Firstabstandes bei 45° Dächern von mind. 1,00 m (35°-Dach: mind. 0,35 m) vergleichbar der Festsetzung in Neubaugebieten

Der Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl ist in der Sitzung des Rates am in der Fassung der 2. Planauslegung als Satzung beschlossen worden.

Wipperfürth, den.....