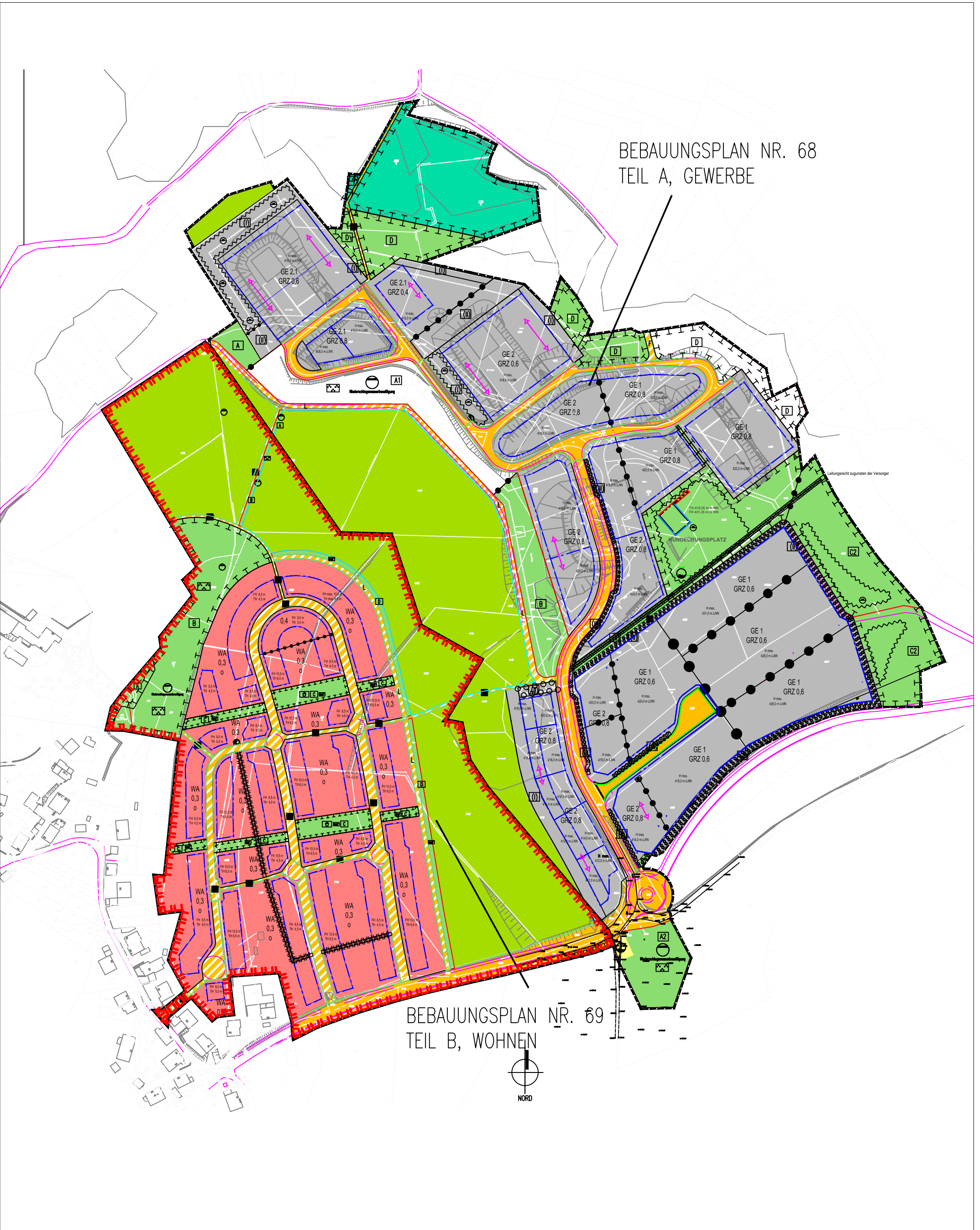


Bebauungsplan Nr. 69 "Konversion Griemeringhausen, Teil B (Wohnen)" und Bebauungsplan Nr. 68 "Konversion Griemeringhausen", Teil A (Gewerbe);



Abgrenzung: Aufhebung Nr. 69 "Konversion Griemeringhausen, Teil B (Wohnen)"



Bebauungsplan Nr. 69
"Korvision Griesmeringhausen, Teil B - Wohnen"

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

2. Mass der baulichen Nutzung

GRZ 0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

TH 6,5 m

maximale Traufhöhe

FH 10,0 m

maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

0

offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

Verkehrsberuhigung

Fußweg

L

land- und forstwirtschaftlicher Weg

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserversorgung

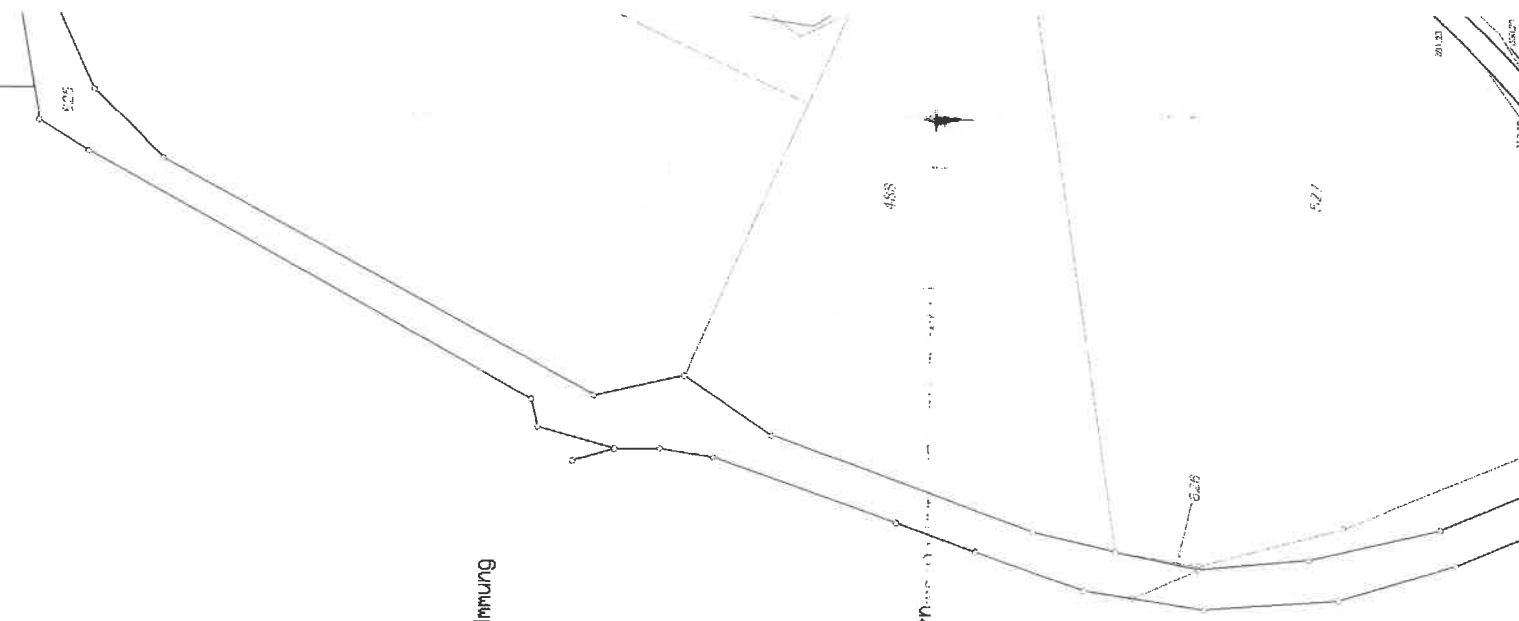
Elektrizität Trafostation

6. Grünflächen

private Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Kinderspielfeld



Bebauungsplan Nr. 69 "Konversion Griemeringhausen, Teil B - Wohnen"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 19 Abs.4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und sonstige befestigte Freiflächen, die wasserdurchlässig ausgebaut werden, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Hinterkante Gehweg der jeweilig zugeordneten Erschließungsstrasse in der Mitte des Gebäudes.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf max. 0,2 m über dem Straßenniveau liegen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

3. Bauweise

In der offenen Bauweise sind Hausgruppen nur bis zu einer Gesamtlänge von 24,0 m zulässig.

4. Flächen oder Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zuordnung

Die gem. Planzeichnung mit (A) und (B) gekennzeichneten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff durch die gem. Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Die gem. Planzeichnung (C) und (D) gekennzeichneten Ausgleichsflächen werden den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes als Gemeinschaftsausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

Maßnahmen

Auf den mit (A) gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Quellbereich einschließlich der oberhalb wachsenden Gehölze dauerhaft zu erhalten. Entwässerungsmaßnahmen, Überstauungen im Zuge der Anlage von Versickerungseinrichtungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf der Fläche unzulässig.

Auf den mit (B) gekennzeichneten Flächen für Versickerungsanlagen sind Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind maximal 3x/a zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Am Rande zum Wohngebiet ist an der Böschungsoberkante eine hochstämmige Obstbaumreihe in unregelmäßigen Pflanzabständen von 8 bis 15 m zu pflanzen.

Auf den mit (C) gekennzeichneten Flächen inmitten der Wohnbebauung sind Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind maximal 3x/a zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Je angefangene 200 qm Fläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Auf der mit (D) gekennzeichneten Fläche am Rande der Wohnbebauung ist eine hochstämmige Obstbaumreihe in unregelmäßigen Pflanzabständen von 8 bis 15 m zu pflanzen. Die Wiese ist maximal 3x/a zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

5. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzung von Straßenbäumen

Auf den öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigung" ist je angefangene 200 qm Straßenfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anlage von Laubholzhecken

Im Allgemeinen Wohngebiet ist entlang der Grundstücksgrenzen zu den gem. Planzeichnung festgesetzten Grünflächen, landwirtschaftlichen Wegen und zur Klosterstraße eine einreihige Laubholzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Fachgerechter Formschnitt der Hecken ist zulässig. Die Höhe der Hecke soll dauerhaft mindestens 1,2 m betragen.

6. Festsetzungen gem. § 86 BauNVO

Dächer

Die Hauptdachflächen der Gebäude sollen mit der Traufe parallel zur jeweilig zugeordneten Erschließungsstraße angeordnet werden.

Als Dachformen sind nur Satteldächer sowie Pultdächer gem. Abb. 1 mit einer Neigung von 23° bis 38° zulässig. Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind auch mit geringerer Dachneigung zulässig, wenn sie begrünt werden.

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende schwarze und graufarbige Materialien aus Betondachstein, Schiefer oder Tonziegel zu verwenden. Dachbegrünungen sowie Solardächer, soweit keine Blendwirkungen auf die Nachbargebäude entstehen, sind zulässig.

Die Traufüberstände dürfen maximal 0,7 m, die Ortsgangüberstände maximal 0,3 m betragen.

Zur Belichtung des Dachraumes sind je Dachfläche maximal 2 Dachflächenfenster oder Gauben zulässig. Sie sind in gleicher Höhe anzuordnen. Die Länge der Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

Fassaden

Die Verkleidung der Fassade mit spiegelnden Materialien, mit Keramik, Metallen, Kunststoffen und Bitumen sowie signalfarbene Anstriche sind unzulässig.

Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Strassenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Strasse sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,6 m und in den rückwärtigen Bereichen von 1,5 m zulässig. Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Maschendrahtzäune sind durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Mauern zum Abfangen von Böschungen sind zulässig, wenn sie bepflanzt oder berankt werden.

Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Erschließungsstrasse und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Müllgefäße sind so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Hinweise

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Er ist der Begründung beigelegt. Die Aussagen sind bei der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen

Straßenflächen

Die dargestellte  in den Straßenflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Pflanzliste

Für die Anlage von Baumreihen sollen die nachfolgend aufgeführten Mindestpflanzgrößen gewählt werden:
Bäume 1. Ordnung Stammumfang 18 bis 20 cm,
Bäume 2. Ordnung Stammumfang 14 bis 16 cm.

Für die Pflanzungen gem. Bebauungsplan sollen die nachfolgend aufgeführten Arten oder andere standortgerechte, heimische Pflanzen verwendet werden.

Bäume 1. Ordnung:

Winterlinde *Tilia cordata*
Spitzahorn *Acer platanoides*
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
Esche *Fraxinus excelsior*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Stieleiche *Quercus robur*

Bäume 2. Ordnung:

Rotdorn *Crataegus laevigata* "Pauls Scarlet"
Pflaumenblättr. Weißdorn *Crataegus x prunifolia*
Stadt-Birne *Pyrus calleryana* "Chanticleer"
Mehlbeere *Sorbus aria* und Sorten
Eberesche *Sorbus aucuparia* und Sorten
Schwedische Mehlbeere *Sorbus intermedia* und Sorten

Freiwachsende Hecken an den Grundstücksgrenzen, sofern sie 10% des Grundstücksanteils nicht überschreiten:

Felsenbirne *Amelanchier canadensis*
Zierquitten *Chaenomeles* l.s.
Forsythie *Forsythia intermedia*
Blut Johannisbeere *Ribes sanguineum*
Weinrose *Rosa rubiginosa*
Bibernellrose *Rosa pimpinellifolia*
Hunderose *Rosa canina*

Standortgerechte Gehölz- und Straucharten:

Hasel *Corylus avellana*
Kätzchenweide *Salix caprea*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Schlehe *Prunus spinosa*
Schneeball *Viburnum opulus*
Hunderose *Rosa canina*
Feldrose *Rosa arvensis*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Schneeball *Viburnum opulus*
Stechhülse *Ilex aquifolium*
Wildapfel *Malus sylvestris*
Traubenkirsche *Prunus padus*
Gau-Weide *Salix cinerea*
Bruch-Weide *Salix fragilis*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Roter Holunder *Sambucus racemosa*
Brombeere *Rubus fruticosus*

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 69, KONVERSION GRIEMERINGHAUSEN, TEIL B (WOHNEN)

Inhaltsangabe

1	ALLGEMEINES	2
1.1	PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
1.2	BISHERIGER PLANUNGSVERLAUF, PLANUNGSRECHT.....	2
1.3	LAGE, TOPOGRAFIE, BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNG	3
2	PLANUNGSZIELE	3
2.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	3
2.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	3
2.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	4
2.4	VERKEHRLICHE MAßNAHMEN.....	5
2.4.1	<i>Kraftverkehr</i>	5
2.4.2	<i>Wege</i>	5
2.5	FREIFLÄCHENKONZEPT / WOHNUMFELD	6
2.6	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUO NRW	6
3	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
4	SONSTIGES	9
4.1	NUTZUNGSKONFLIKTE.....	9
4.2	VERKEHRSELASTUNG.....	9
4.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
4.3.1	<i>Wasserversorgung, Energie</i>	10
4.3.2	<i>Schmutzwasser</i>	10
4.3.3	<i>Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung</i>	10
5	BODENORDNUNG, KOSTEN	10
6	BÜRGERBETEILIGUNG	11

1 ALLGEMEINES

1.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS

1989 wurde der Standort Marienheide mit drei militärischen Flächen von der Bundeswehr und den alliierten Streitkräften aufgegeben. Die bisher hier stationierte Raketeneinheit wurde in den süddeutschen Raum verlagert. Damit erwuchsen durch die Konversion der militärischen Nutzungen im Ortsteil Griemeringhausen und in Marienheide-Hermannsberg erhebliche Flächen- und Baulandpotentiale. In Folge der Entscheidung, auf der ehemaligen Abschußstellung Griemeringhausen ein Gewerbegebiet auszuweisen, ist es erforderlich, im direkten Umfeld Wohnbauflächen anzubieten. Die zwischen der Konversionsfläche und dem Ortsteil Griemeringhausen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bieten eine optimale Möglichkeit, dieser absehbaren Nachfrage im Rahmen einer geordneten Siedlungsentwicklung auch langfristig gerecht zu werden.

1.2 BISHERIGER PLANUNGSVERLAUF, PLANUNGSRECHT

Erstmalig befasste sich der Rat der Gemeinde Marienheide am 05.09.1989 mit der Planung für den Standort Griemeringhausen.

Am 25.07.1991 wurde die Oberbergische Aufbau GmbH (OAG) aus Gummersbach mit der Erarbeitung von Entwicklungskonzepten für diesen Standort beauftragt. Der Gemeinderat beschloss am 15.12.1992 die Konzeptvariante I „Erweiterung des Wohnsiedlungsbereiches mit Ergänzung eines Gewerbeansiedlungsbereiches, dazwischen liegend eine bandartige Grünfläche zur Abschirmung“.

Mit Ratsbeschluss vom 07.05.1996 wurde die Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) damit beauftragt, eine Rahmenplanung für die Wohn- und Gewerbegebiete zu entwickeln. Diese wurden am 21.10.1997 vom Rat der Gemeinde Marienheide beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 69 „Konversion Griemeringhausen, Teil B“ (Wohnen) wurde am 15.12.1998 vom Rat der Gemeinde Marienheide gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Bau GB durchzuführen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Verbindungsorgan der Gemeinde Marienheide, dem „Rundblick“, am 17.02.1999.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.03.1999 bis einschließlich 12.03.1999. Zusätzlich fand am 10.03.1999 in der Gesamtschule Marienheide ein öffentlicher Erörterungstermin statt.

1.3 LAGE, TOPOGRAFIE, BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNG

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt östlich des Ortsrandes von Griemeringhausen und besteht nahezu vollständig aus landwirtschaftlichen Flächen (Grünland, z.T. Ackerland). Das Zentrum der Gemeinde Marienheide liegt ca. 2 km, das Oberzentrum Gummersbach ca. 12 km und die Stadt Meinerzhagen ca. 8 km entfernt.

Angrenzend im Orsteil Griemeringhausen befinden sich Wohngebäude mit privaten Gartenflächen sowie ein forstwirtschaftlich genutzter Betrieb an der Klosterstraße. Das Plangebiet weist ein Gefälle von 4% bis 10% auf und bildet eine große Grünlandmulde aus. In deren Sohle befinden sich ein Teich sowie Baum- und Gehölzbestand.

2 PLANUNGSZIELE

2.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines attraktiven Wohngebietes, das sich an der Topografie sowie der örtlichen Bau- und Siedlungsstruktur orientiert und in Abschnitten realisiert werden kann. Dabei soll insbesondere die Verflechtung des Baugebietes mit dem Ortsteil Griemeringhausen, dem Gewerbegebiet und der umgebenden Landschaft berücksichtigt werden.

Geplant ist eine Ringstraße als Haupteerschließung, die von der Klosterstraße in nördliche Richtung führt und beidseitig in offener Bauweise angebaut wird. Sie soll durch eine talseitige Stichstraße ergänzt werden. Erschließung und Bebauung sollen den Höhenlinien folgen und sich so weitgehend an den topografischen Gegebenheiten orientieren. Im Sinne der abschnittsweisen Realisierung sollen 3-4 Quartiere mit einem jeweils funktionsfähigen Verkehrs- und Freiraumkonzept entstehen, die sich nach Bebauung der gesamten Erweiterungsfläche zu einem homogenen Gesamtkomplex zusammenfügen.

Die Wohnbauflächen sollen in Abschnitten mit einer Größe von ca. 1,2-1,5 ha Baufläche (je ca. 20-30 Baugrundstücke) erschlossen werden. So soll gewährleistet werden, dass nach Bedarf eine maßvolle Erweiterung realisiert werden kann und auch längerfristig die Option zur Befriedigung weiteren Wohnbauflächenbedarfes offengehalten wird.

2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dementsprechend soll das Baugebiet gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Unter Wahrung des Wohncharakters des Gebietes sind auch Nutzungsarten zulässig, die das Wohnen nicht stören. Es handelt sich dabei um dem Wohnen zugeordnete Nutzungen, die der Verbesserung der Infrastruktur des Gebietes dienen und wohnverträgliche Erwerbstätigkeiten im Gebiet erlauben. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen. Auch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können zugelassen werden, sofern sie nicht den Wohngebietscharakter stören.

Da der typische Betrieb einer Tankstelle mit Zu- und Abfahrtsverkehr und die damit einhergehenden Emissionen das Wohngebiet erheblich in seiner Qualität beeinträchtigen würden, werden Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet ausdrücklich ausgeschlossen.

2.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximalen Höhe von Erdgeschossfußboden, Traufe und First geregelt werden. Da die Hanglage des Gebietes und die deshalb auf den Wohnbaugrundstücken erforderlichen Auf- und Abböschungen erfahrungsgemäß zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen bzgl. der Geschossigkeit gem. BauO NRW führen, ist die Festsetzung der maximalen Geschosszahl oder der Geschossflächenzahl als städtebauliche Kennziffer ungeeignet. Durch die Festsetzung von Gebäudehöhen soll das städtebauliche Erscheinungsbild vor allem auf den straßenzugewandten Seiten der Gebäude bestimmt werden. Daher soll als Bezugspunkt die Hinterkante Gehweg dienen.

- Bergseits der Erschließungsstraßen sollen - durch die Festsetzung einer Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (FFH) von 0,2 m, einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m - zwei Geschosse, ein kleiner Sockel sowie ein geringer Kniestock in Erscheinung treten. Somit sind ein bis zwei Vollgeschosse gem. BauO NRW möglich.
- Talseits der Erschließungsstraßen sollen – durch die Festsetzung einer FFH von 0,2 m, einer maximalen Traufhöhe von 4,5 und einer Firsthöhe 8,5 m – ein Vollgeschoss, ein kleiner Sockel sowie ein Kniestock von ca. 1,0 m in Erscheinung treten. In den rückwärtigen Gartenbereichen werden sich die Gebäude aufgrund der Hängigkeit des Grundstücks im Regelfall zweigeschossig darstellen.
- Die Höhenfestsetzungen variieren geringfügig in den Straßenabschnitten, die orthogonal zu den Höhenlinien verlaufen. Hier sollen Traufhöhen von 5,0 und Firsthöhen von 9,5 gelten, um zwischen den rechts und links angrenzenden differierenden Gebäudehöhen zu vermitteln.

Gemäß Bebauungsplan ist im Sinne des Bodenschutzes eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche ausgeschlossen. Falls die befestigten Freiflächen wie Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen wasserdurchlässig ausgebaut werden, sind sie jedoch nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Falls dem entsprochen wird, ist die zulässige GRZ von 0,3 für alle o.a. baulichen Anlagen ausreichend.

Die Bauweise wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der offenen Bauweise bestimmt. Die offene Bauweise soll eine Maßstäblichkeit der Neubebauung in Anlehnung an die Kleinteiligkeit der bereits in Griemeringhausen vorhandenen Bebauung gewährleisten. Daher wurde auch die Zulässigkeit von Hausgruppen auf eine maximale Länge von 24,0 m beschränkt, so daß maximal 3-4 Reihenhäuser in einer Hausgruppe ermöglicht werden.

Die relativ geringe Tiefe der Baufenster mit überwiegend 13,0 m – 14,0 m soll dafür sorgen, dass auch ohne die Festsetzung einer Baulinie eine annähernd einheitliche Gebäudeflucht entlang der Straßen entsteht. In Ergänzung zu den festgesetzten Gebäudehöhen soll so ein

harmonischer öffentlicher Straßenraum ohne auffällige Versprünge im Erscheinungsbild der Gebäude erzielt werden.

Die Ausweisung zusammenhängender überbaubarer Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen soll für ausreichende Flexibilität bzgl. der Befriedigung unterschiedlicher Ansprüche an Grundstücks-, Haus- und Wohnflächengrößen sorgen.

Im Bereich der Wendeanlagen soll durch die Ausweisung verhältnismäßig eng geschnittener überbaubarer Flächen eine bauliche Fassung der kleinen Platzsituationen geschaffen werden.

2.4 VERKEHRLICHE MAßNAHMEN

2.4.1 KRAFTVERKEHR

In den ersten beiden Bauabschnitten soll die Erschließung jeweils über zwei parallele Stich(sammel-)straßen mit Pkw-Wendeplätzen erfolgen, die über schmale Wohnwege miteinander verbunden sind, um den Ansprüchen z.B. der Müll- und Schneeräumfahrzeuge zu genügen. In dem dritten Bauabschnitt sollen die parallelen Straßen im Ringschluß miteinander verbunden werden. Jeder Bauabschnitt erhält eine Ortsrandeingrünung, die zu einem späteren Zeitpunkt als Grünzäsur innerhalb des gesamten Entwicklungsgebietes bestehen bleibt. An die Sammelstraße wird talseits eine Stichstraße angebunden.

Die Straßenquerschnitte sollen gemäß Planzeichnung für die Sammelstraßen 7,5 m und für die Stichstraße 5,5 m betragen. Die Straßen sollen als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Zur Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung sollen Stellplätze und Straßenbäume wechselseitig im Fahrbahnbereich untergebracht werden.

Die Verbindungswege zwischen den Pkw-Wendeanlagen in den Bauabschnitten I und II sollen eine Breite von 3,5 m erhalten.

Die Straßenverkehrsflächen im Wohngebiet sollen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigung ausgewiesen werden

Die Klosterstraße soll im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden.

2.4.2 WEGE

Ein Wegesystem (Wegebreite 2,0 m) soll die Wohngebiete mit dem Gewerbegebiet, dem Altort von Griemeringhausen, dem Bolzplatz und der umgebenden Landschaft verbinden. Dabei soll besonderer Wert auf die gute fußläufige Erreichbarkeit der Funktionsbereiche Arbeiten (Gewerbegebiet) und Versorgung (geplanter Laden an der Griemeringhauser Strasse) gelegt werden. Weitere Aspekte des Fußwegesystems sind die Verflechtung der Bauabschnitte und die Durchlässigkeit der Wohngebiete für die Bewohner des Altortes. Beabsichtigt ist außerdem der Ausbau eines straßenbegleitenden Weges entlang der Klosterstraße, um die notwendige Verbindung zum Ortskern von Marienheide zu erstellen.

Am westlichen Rand des Wohngebietes soll ein landwirtschaftlicher Weg mit einer Breite von 3,0 m zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erstellt werden.

2.5 FREIFLÄCHENKONZEPT / WOHNUMFELD

Der Ortsrand soll durch einen ortsrandbegleitenden Weg mit Obstbäumen gekennzeichnet werden. Hierzu soll im Bebauungsplan eine schmale (3,5 m) private Grünfläche mit einem Pflanzgebot für Obstbäume ausgewiesen werden. Der Grünstreifen darf punktuell von landwirtschaftlichen Fahrzeugen überfahren werden. Diese Ortsrandsituation soll eine Ablesbarkeit des Ortsrandes im Sinne eines wahrnehmbaren Überganges zwischen Ort und Landschaft bei gleichzeitig guter Nutzbarkeit (spazieren gehen, Obst pflücken) erzielen.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten privaten Grünzäsuren (Gemeinschaftsausgleichsflächen) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen im Rahmen der abschnittsweisen Realisierung des Wohngebietes jeweils als temporäre Ortsrandeingrünung dienen. Da die Gesamtentwicklung des Wohngebietes langfristig angelegt ist, sollen so jeweils intakte, landschaftlich geprägte Ortsränder geschaffen werden. Diese Grünflächen können zur wohnungsnahen Erholung und nachbarschaftlichen Kommunikation im Sinne von Quartiersgrün (Liegewiese, Kinderspielplätze, Treff) genutzt werden. Später sollen sie als verbindendes Grün zwischen den Bauabschnitten verbleiben. Ergänzend sollen diese Flächen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

Die Grünlandmulde nördlich des geplanten Wohngebietes soll auch langfristig nicht bebaut werden. Diese Senke mit Siefen verläuft als deutlich wahrnehmbare Zäsur in der Siedlungsstruktur bis in den Talbereich des Ortsteils Griemeringhausen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll in der Mulde eine vielfältig nutzbare Grünfläche entstehen, die der naturnahen Oberflächenentwässerung der Wohnbaugebiete (Teich) dienen soll. Diese Fläche soll außerdem Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der ökologischen Belange erhalten. Fußwege sollen zur Verbindung der Wohngebiete und der geplanten Landeise geschaffen werden.

Aufgrund der unterschiedlichen, sich überlagernden Funktionen der Grünfläche und der Errichtung von Anlagen zur Oberflächenentwässerung soll der intensiv genutzte Teil dieser Fläche in der Grünlandmulde als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Die Ausweisung dieser Fläche als private Grünfläche ist angesichts der abschnittsweisen Realisierung des geplanten Wohngebietes, der zu integrierenden Oberflächenentwässerung auch des südlich angrenzenden, geplanten Baugebietes sowie der beabsichtigten Nutzbarkeit für alle Einwohner Griemeringhausens nicht sinnvoll. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche hingegen kann die erstmalige Herrichtung sowie die langfristige Erhaltung der Funktionen gewährleisten.

2.6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUO NRW

Aufgrund der exponierten, weithin sichtbaren Lage in der Landschaft sollen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft getroffen werden. So sollen ausschließlich geneigte Pult- und Satteldächer mit schwarzer oder schwarzgrauer, nicht glänzender Dacheindeckung zulässig sein. Dachfenster und Aufbauten sollen nur in begrenzter Anzahl und bestimmter Anordnung zulässig sein, um die Dachlandschaft nicht in erheblichem Maße zu stören.

Durch die festgelegte Ausrichtung der Hauptfirstrichtung parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße, durch die Vorschriften zur Ausbildung von Ortsgang und Traufüberstand sowie durch die Vorgaben zur Vorgartengestaltung und –nutzung soll die gestalterische Leitidee des harmonischen öffentlichen Straßenraumes (s. Kapitel 3.2) unterstützt werden. Durch die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung soll sich außerdem eine durchgängige Traufstellung der Gebäude am Ortsrand ergeben, so dass die Ortsrandausbildung mit der geplanten Ortsrandeingrünung und der Kulisse der dunklen Dacheindeckungen einen einheitlichen, zurückhaltenden Eindruck vermittelt.

Die Fassadenmaterialien sollen ebenfalls das Landschafts- und Ortsbild nicht erheblich stören. Daher sollen spiegelnde sowie signalfarbene Materialien oder Anstriche sowie Kunststoff-, Keramik-, Metall- und Bitumenverkleidungen ausgeschlossen werden. Demgegenüber sind zahlreiche Materialien zur Fassadengestaltung wie beispielsweise Putz-, Holz-, Klinker- oder Natursteinverkleidungen zulässig, so dass eine angemessene gestalterische Vielfalt im Baugebiet erhalten bleibt.

Einfriedungen sind ebenfalls im Sinne einer harmonischen Gestaltung des Baugebietes sowie der Freiflächen nur bis zu einer bestimmten Höhe und nur mit bestimmten Materialien zulässig. Insbesondere soll der landschaftsbezogene Eindruck nicht durch überdimensionierte, geschlossene Mauern oder andere Sichtschutzzäune nachhaltig beeinträchtigt werden.

3 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Wesentliche Elemente der Eingriffsminimierung sowie zur Umsetzung der Ziele aus der Naturschutzgesetzgebung sind bereits im städtebaulichen Entwurf erarbeitet und in den Bebauungsplanentwurf übernommen:

- Um die Biotopqualitäten des alten Ortsrandes von Griemeringhausen (z. T. größere Grünlandparzellen und Wiesen mit älteren Obstbäumen) zu bewahren, sollen Grünverbindungen zu den verbleibenden Landschaftsräumen hergestellt werden. Sie stellen gleichzeitig als innere Ränder die fußläufige Durchlässigkeit der Wohngebietserweiterung sicher.
- Die während der militärischen Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68 unterbrochenen Wegeverbindungen zwischen Griemeringhausen und Linge/Höfel sollen wiederhergestellt werden. Einher geht die verbesserte Wegeausstattung mit einer verbesserten Erholungsnutzung. Insbesondere die ortsnahe Kurzzeit- und Feierabenderholung soll durch eine verbesserte Erreichbarkeit der Waldflächen gefördert werden. Hierzu sollen Flächen für ein inneres Wegenetz durch das geplante Wohngebiet bereitgestellt werden, die auch die bereits vorhandene Bebauung in Griemeringhausen mitberücksichtigen und Anschluss an die Wegeverbindungen im benachbarten Bebauungsplan Nr. 68 haben.
- Um eine Einbindung in das dörflich - landschaftliche Umfeld Griemeringhausens zu gewährleisten, sind Beschränkungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise vorgesehen.
- Die für den Kaltluftabfluß bedeutsamen Rinnenlagen und Geländehohlformen sollen erhalten werden. Hier ist keine Bebauung geplant.
- Gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen wird zwischen den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr.68 und den geplanten Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 69 ein mindestens 100 m breiter Streifen freigehalten, um lufthygienische Belastungen der Wohngebiete auszuschließen.
- Um die vorhandenen semiterrestrischen Standorte und dazugehörigen Biotopstrukturen strukturell zu ergänzen, sollen die für die Niederschlagswasserversickerung vorgesehenen Flächen in den vorhandenen Rinnenlagen platziert werden.

Die in das Strukturkonzept des Bebauungsplanes eingearbeiteten Ziele werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag weiter ausgearbeitet. Im Einzelnen wird dabei Folgendes angestrebt:

- Die inneren Grünverbindungen sollen eine Vegetationsausstattung erhalten, die sowohl Belange des Biotop- und Artenschutzes als auch der Freiraumnutzung (beispielsweise freies Kinderspiel) miteinander verbindet.
- Die privaten Grün- und Freiflächen sollen von den öffentlichen Grünflächen bzw. Gemeinschaftsausgleichsflächen durch Laubholzhecken abgegrenzt werden.
- Der äußere Rand des neuen Wohngebietes soll eine Vegetationsausstattung erhalten, die typische Elemente von Ortsrandlagen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen aufweist. Hierdurch soll gleichzeitig eine Anreicherung der angrenzenden Grünländer und eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden.

4 SONSTIGES

4.1 NUTZUNGSKONFLIKTE

Die Nutzung des Baugebietes im Sinne des § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet verursacht keine erheblichen Immissionen und beeinträchtigt die bereits vorhandene Bebauung nicht.

Von den benachbarten Nutzungen gehen ebenfalls keine unverträglichen Immissionen aus, so dass Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind. Das geplante Gewerbegebiet hält einen Immissionsschutzabstand von mindestens 100 m gegenüber der geplanten Wohnbebauung ein. Zusätzlich sollen im Gewerbegebiet Betriebe auf der Grundlage des Abstandserlasses (MBL.NW 1994 S.1338) ausgeschlossen werden, die ein störendes Immissionsverhalten erwarten lassen.

Der forstwirtschaftliche Betrieb Klosterstrasse 23 nutzt seine Liegenschaft für die Unterbringung seines Fuhrparks. Aufgrund der geringen Größe des Betriebs und des Fuhrparks sowie der baulichen Gestaltung des Betriebsgeländes mit einer hofartigen, abschirmenden Bebauung Richtung geplantem Wohngebiet sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

4.2 VERKEHRSELASTUNG

Das geplante Wohngebiet verursachte genauso wie die in Griemeringhausen gleichzeitig geplanten Wohn- und Gewerbegebiete eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Klosterstrasse. Eine Abschätzung der voraussichtlichen Kfz-Belastung an der Kreuzung Brucher Str., Klosterstraße läßt eine Belastung/Spitzenstunde (7-8 Uhr) von ca. 310 Kfz/h erwarten. Die Klosterstrasse, die vom Bund als Zufahrt zur Nike-Abschußstellung gebaut worden ist, genügt den Ausbauansprüchen einer Ortsentlastungsstrasse in Trassierung und Querschnitt völlig.

Die Schätzung der voraussichtlichen Kfz-Belastung berücksichtigt die zeitnahe Erschließung der Wohngebiete und des Gewerbegebietes nicht. Durch die günstige Zuordnung (Entfernung ca. 100 - 200 m) ist mit einer Veränderung des Modal-Split des Berufsverkehrs zugunsten des nicht motorisierten Verkehrs zu rechnen.

Die geschätzten Belastungszahlen lassen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Anlieger der Singernstraße, der Klosterstraße und der Brucherstraße erwarten.

4.3 VER- UND ENTSORGUNG

4.3.1 WASSERVERSORGUNG, ENERGIE

Das Baugebiet soll an die Versorgungsnetze in Griemeringhausen angeschlossen werden. Zur Gewährleistung der Stromversorgung soll im Wohngebiet ein Standort für eine Trafostation (5,0m x 3,0m) ausgewiesen werden.

4.3.2 SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser soll im Trennsystem abgeleitet und an die vorhandenen Kanäle in der Griemeringhauser Straße und der Klosterstraße angeschlossen werden.

4.3.3 NATURNAHE REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens (gem. Bodengutachten Dr. Wohlfahrt) sowie der starken Hangneigung soll auf eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verzichtet werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von privaten Dach- und befestigten Freiflächen sowie den Straßenflächen soll im Trennsystem abgeleitet und in der Mulde in einem Becken gesammelt werden. Zum Teil soll das Wasser versickert, zum Teil gedrosselt in den Siefen abgeleitet werden.

Aus hydraulischen Gründen ist es erforderlich, in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes Kanäle über die privaten Grundstücksflächen zu legen. Zur Sicherung der Trassen sollen daher im Bebauungsplan Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit mit einer Mindestbreite von 3,0 m planungsrechtlich gesichert werden.

5 BODENORDNUNG, KOSTEN

Bodenordnung und Erschließung soll möglichst durch einen privaten Erschließungsträger durchgeführt werden. Kosten für die Gemeinde würden in einem solchen Falle nicht entstehen.

6 BÜRGERBETEILIGUNG

Herr Nies

1. Wohnbebauung schließt zu nah an das Dorf an

Zu 1.

Im Bauausschuß wurden zwei grundsätzlich verschiedene Strukturalternativen vorgestellt und diskutiert. Der mehrheitlich beschlossenen Alternative liegt folgendes Ziel zugrunde: „Leitidee der durch den Bauausschuß ausgewählten Alternative 1 ist die städtebauliche Ergänzung und Fortsetzung der bereits in den westlich angrenzenden Wohngebieten vorgesehenen Baustruktur. Erschließung und Bebauung folgen den Höhenlinien und passen sich so weitgehend an die Topografie an“ (Erläuterungsbericht zur Rahmenplanung, S. 36 f). Als Abgrenzung der Neubebauung gegenüber dem Altort von Griemeringhausen wurde die derzeitige Parzellenstruktur der vorhandenen, bebauten Grundstücke am Ortsrand von Griemeringhausen berücksichtigt. Im Bereich der Grünlandmulde wurde darüber hinaus eine größere zusammenhängende Freifläche erhalten.

Ein größerer Abstand zwischen dem Altort und dem Neubaugebiet ist sowohl funktional wie auch städtebaulich nicht sinnvoll. Zum einen ist eine schmale Grünfläche zwischen Altort und Neubebauung landwirtschaftlich kaum zu bewirtschaften, eine öffentliche Grünfläche kommt ebenfalls nicht in Betracht. Zum anderen soll gerade durch die Verzahnung von Altort und Baugebiet eine Integration in die Siedlungsstruktur erfolgen. Ein größerer Abstand - und damit eine Verschiebung Richtung Gewerbegebiet - würde zu einer wenig geordneten Ortsentwicklung führen.

Frau Berges

1. Versickerung der Dachflächenwässer auf den Grundstücken; gutachterliche Prüfung

Zu 1.

Die Versickerung der privaten, unverschmutzten Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken wird vom Landeswassergesetz (§ 51 a LWG) vorgeschrieben. Hierzu sind Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit der Böden erforderlich, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt werden.

Falls eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist, ist es vorrangiges Ziel, die Niederschlagswässer der privaten und öffentlichen Flächen gemeinsam gedrosselt abzuleiten und möglichst naturnah zentral zu versickern oder rückzuhalten und dem Vorfluter zuzuführen.

Herr Toma

1. Verlust von Biotopen durch die Anlage von Wegen
2. Müllverschmutzung entlang der Wege

Zu 1.

Der Verlust von Biotopen durch die Anlage von Wegen ist vor allem im Tal- und Böschungsbereich zu verzeichnen. In deutlich geringerem Umfang werden Natur- und Landschaft im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zwischen Wohn- und Gewerbegebiet beeinträchtigt.

Die Wege im Bereich der Grünlandmulde dienen insbesondere der fußläufigen Verbindung des Neubaugebietes mit dem geplanten Versorgungsschwerpunkt sowie mit den übrigen Wohngebieten von Griemeringhausen. Die Fußwege zwischen dem Neubaugebiet und dem Gewerbegebiet dienen der kurzen fußläufigen Verbindung mit dem pot. Arbeitsplatz zwecks Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr. Nicht zuletzt dienen die Wege auch als Spazierwege für die Wohngebiete des Altortes in die umgebenden Landschaft.

Aufgrund der o.a. Bedeutung der Wege für die Ortsentwicklung im Sinne der Rahmenplanung, ist der Verlust von Biotopen durch die Anlage von Wegen hinzunehmen. Die daraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan gem. § 1 a BauGB ermittelt, beschrieben, bewertet und ausgeglichen.

Zu 2.

Das allgemeine Problem der Müllverschmutzung entlang von Fußwegen ist mit den Mitteln des Planungsrechts nicht zu lösen. Es betrifft grundsätzlich alle öffentlichen Flächen. Es kann sich dabei also nicht um ein besonderes Problem handeln, dass in einem Allgemeinen Wohngebiet eine unzumutbare Belästigung oder Störung darstellt. Daher kann der Anregung, auf öffentliche Wege zu verzichten, nicht entsprochen werden.

Herr Linde

1. Wege zwischen dem Wohngebiet und den Gewerbegebieten behindern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in erheblichem Maße

Zu 1.

Der Weg zwischen dem Wohngebiet und der derzeitigen Einfahrt zur Nike Abschussstellung ist Teil der überörtlichen Wegeverbindung Griemeringhausen-Hövel und dient auch der kurzen Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten im Sinne einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Der Verzicht auf diesen Weg würde einen Umweg über die Klosterstraße von ca. 500 m erfordern. Die Länge des Teilstücks zwischen dem Wohngebiet und dem Kuppenwald, das somit die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen schneidet beträgt demgegenüber lediglich 35,0 m. Ein sinnvoller Kompromiss könnte sein, diesen Weg an die Flurstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 163 und 781 zu legen, um das Fl.-Nr. 781 nicht zu zerschneiden.

Unverzichtbar ist die Trasse in der Talsohle der Grünlandmulde, da diese vorraussichtlich auch als Rinne für die naturnahe Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes erforderlich sein wird. Der Weg zum Bolzplatz kann als unbefestigter Trampelpfad entlang des Zau-

nes und der Flurstücksgrenze verlaufen und muss nicht ausgebaut werden. Nach Maßgabe der Entwässerungsplanung können die beiden Wege evt. auf der Trasse des Weges zum Bolzplatz gebündelt werden.

Die Wegeverbindung zwischen dem westlichen und östlichen Wohngebiet dient der Verflechtung der Siedlungsstruktur. Er begrenzt vorraussichtlich die Ausgleichs- und Entwässerungsflächen im Bereich der Talmulde, die zukünftig nicht mehr im Sinne einer normalen Bewirtschaftung seitens der Landwirtschaft genutzt werden wird. Die genaue Lage dieser Wegeverbindung kann noch nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrags und der Entwässerungsplanung in Abstimmung mit den Landwirten verändert werden.

Herr Berges

1. Belastung der Klosterstraße durch den zusätzlichen Verkehr
2. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung auf der Klosterstraße

Zu 1.

Die Klosterstraße ist in Querschnitt und Trassierung für die Anbindung der Neubaugebiete gut geeignet. Die Verkehrsbelastung ist derzeit gering, auch vor dem Hintergrund, dass der militär. Verkehr und der Schleichverkehr Richtung Höfel entfallen sind.

Durch die Baugebiete entsteht zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr. Die geschätzten Belastungszahlen sind für die Klosterstraße aufgrund ihres Ausbaustandards problemlos zu bewältigen.

Zu 2.

Im Einmündungsbereich der Gewerbegebieterschließung in die Klosterstraße ist die Errichtung eines Kreisverkehrs als verkehrsberuhigende Maßnahme geplant.

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im weiteren Verlauf der Klosterstraße westlich der Griemeringhauer Strasse betreffen nicht Inhalt und Verfahren des Bebauungsplans. Die Problematik sollte jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan vermerkt werden und bei baulichen Maßnahmen an der Klosterstraße berücksichtigt werden.

Herr Bleicker

1. zunehmende Verkehrslärmbelästigung

Zu 1.

Die Belastung durch den Verkehrslärm kann zur Zeit nicht als unzumutbar betrachtet werden. In Folge der Aufgabe der militärischen Nutzung sowie der Schließung des „Schleichwegs“ in der Verlängerung der Klosterstraße Richtung L 97 handelt es sich bei dem Verkehr nur um Ziel- und Quellverkehr aus Griemeringhausen.

Eine Abschätzung der voraussichtliche Kfz-Belastung an der Kreuzung Brucher Straße/ Klosterstraße ergibt zukünftig in der Spitzenstunde (7-8 Uhr) 423 Kfz/h.

Die geschätzten Belastungszahlen lassen keine unzumutbare Verkehrslärmbelästigung erwarten.

Diese Schätzung berücksichtigt die zeitnahe Erschließung der Wohngebiete und des Gewerbegebietes nicht. Durch die günstige Zuordnung (Entfernung ca. 100 m) ist mit einer Abnahme des motorisierten Berufsverkehrs zu rechnen.

Die geschätzte Kfz-Belastung wird vor dem Hintergrund, dass sowohl das Gewerbegebiet wie auch die Wohngebiete in Abschnitten realisiert werden sollen, kurz- und mittelfristig nicht erreicht werden. Für das Gewerbegebiet ist ein Entwicklungszeitraum von 10 Jahren (drei Abschnitte) und für die Wohngebiete von 20 Jahren (5-6 Abschnitte) realistisch. Erst dann ist mit der geschätzten Kfz-Belastung zu rechnen, die jedoch vor dem Hintergrund der zu dem Zeitpunkt voraussichtlich realisierten Ortsentlastungsstraße zu betrachten ist. Diese wird zu einer Abnahme der Kfz-Belastung aus den Neubaugebieten führen, jedoch zu einer Zunahme von gebietsfremden Durchgangsverkehr. Vor dem Hintergrund des Bebauungsplans kann jedoch nur die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Neubaugebiete abgeschätzt werden, nicht aber die Belastung nach Durchbau der Ortsentlastungsstraße. Hierfür ist eine Gesamtbetrachtung der Verkehrsbelastungen im östlichen Bereich von Marienheide erforderlich, die auch zu einer neuen Bewertung der Betroffenheit der Anlieger der o.a. Straßen führen kann.

Anmerkung (25.1.2000): Die geschätzten Belastungszahlen wurden nach Überprüfung des Nutzungskonzeptes auf 310 Kfz/Spitzenstunde korrigiert.

Helga und Jürgen Klitsch, Griemeringhauser Straße 227, 51709 Marienheide

Dora Busse, Griemeringhauser Straße 25, 51709 Marienheide

1. Durchschneidung des Grundstücks durch die geplanten Wege
2. Beeinträchtigung der Privatsphäre

Zu 1.

Ein Ziel des Rahmenplans ist die Schaffung einer Wegeverbindung als Alternative zur Klosterstraße. Zur Zeit gibt es keinen direkten Fußweg zwischen Griemeringhausen und Marienheide. Der Talbereich entlang des Baches stellt eine sehr attraktive Möglichkeit zur Realisierung dieser Verbindung dar. In dem Zusammenhang ist auch die Weiterführung dieses Weges in die Neubaugebiete sowie in das geplante Gewerbegebiet beabsichtigt. Im Bereich der o.a. Grundstücke soll der vorhandene Bach offengelegt und renaturiert werden.

Um das Grundstück nicht zu durchschneiden, gibt es zwei Möglichkeiten: Dies ist zum einen die Neuordnung der Grundstücke in dem Bereich, zum anderen die Verlegung der Trasse unmittelbar an die Grundstücksgrenze.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Angesichts der beabsichtigten Durchführung von Wegebau- und Entwässerungsmaßnahmen ist vor dem Hintergrund der planerischen Konfliktbewältigung die Aufnahme dieses Bereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sinnvoll.

Zu 2.

Hier ist die Erforderlichkeit des Weges für die Allgemeinheit gegenüber dem Wohl des Einzelnen abzuwägen. Als kleiner Teil des Weges Höfel-Gewerbegebiet - Neubaugebiete - Alttort - Marienheide ist dieser Abschnitt zur Schaffung einer durchgängigen Verbindung unver-

zichtbar. Die genaue Lage des Weges kann geringfügig variieren, eine echte Trassenalternative ist jedoch nicht zu erkennen.

Anmerkung: Der angesprochene Teilbereich liegt nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und muß daher im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt werden.

Joachim Toma, Griemeringhauser Str. 25 d, 51709 Marienheide

1. Beeinträchtigung der Privatsphäre durch öffentlichen Weg entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze
2. Weg als potentiellles Hundeklo

Zu 1.

Der hier angesprochenen Weg verbindet das östliche Neubaugebiet mit dem geplanten Versorgungsschwerpunkt (Laden, Dienstleistung). Damit ist er für die Bewohner des Neubaugebietes von Bedeutung. Außerdem erhöht der Weg die Akzeptanz des Versorgungsschwerpunktes und stützt so die erforderliche Auslastung, die für die Ansiedlung insbesondere eines Ladens zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung notwendig ist. Die Akzeptanz eines verhältnismäßig kleinen Ladens würde deutlich sinken, wenn die Erreichbarkeit und Auffindbarkeit dahingehend verschlechtert wird, dass die potentiellen Kunden doch auf den Pkw zurückgreifen. Kurze Wege sind ein wichtiger Standortfaktor. Auf den Weg entlang der o.a. Grundstücksgrenze kann daher nicht verzichtet werden.

Zu 2.

Das allgemeine Problem der Verschmutzung entlang von Fußwegen ist mit den Mitteln des Planungsrechts nicht zu lösen. Es betrifft grundsätzlich alle öffentlichen Flächen. Es kann sich dabei also nicht um ein besonderes Problem handeln, dass in einem Allgemeinen Wohngebiet eine unzumutbare Belästigung oder Störung darstellt.

Anmerkung: Der angesprochene Teilbereich liegt nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und muß daher im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt werden.

Rudolf Linde, Kattwinkel 8, 51709 Marienheide (Verhandlungsniederschrift)

1. Anpassung der geplanten Wege an die vorhandenen Grundstücksgrenzen - Vermeidung der Zerschneidung der landwirtschaftlichen Flächen
2. statt des Weges zum Bolzplatz nur Trampelpfad, um die Bewirtschaftung der Felder nicht zu beeinträchtigen

Zu 1.

Der Weg zwischen dem Neubaugebiet und der derzeitigen Einfahrt zur Nike-Abschussstellung kann an die Flurstücksgrenzen (Fl.-Nr. 781/163) angepasst werden.

Inwieweit der Weg in der Talsohle an die Grundstücksgrenzen (Fl.-Nr. 430/444 und 430/443) angepaßt werden kann, ist erst nach der Planung der Entwässerung abschließend zu klären. Aus Sicht der Rahmenplanung bestehen dagegen keine Bedenken.

Zu 2.

Der Anregung, den Weg zum Bolzplatz nur als Trampelpfad auszubilden, sollte gefolgt werden, falls die Benutzbarkeit gewährleistet wird - d.h., dass der Weg nicht umgepflügt wird und der Verkehrssicherungspflicht genügt werden kann. Falls dieser Weg jedoch mit dem Weg entlang der Entwässerungsrinne gebündelt wird, sollte er als Hauptwegeverbindung befestigt werden.

Ernst Adolf Hausmann, Ahornstraße 19, 58540 Meinerzhagen

1. Ausweisung zusätzlicher Baumöglichkeiten im nordwestlichen und südöstlichen Bereich der Flurstücke 0756 und 0753

Auf dem Flurstück-Nr. 753 ist keine Baumöglichkeit gegeben, zumal Teile des Grundstücks als Zuwegung benötigt werden.

Gegen die Ausweisung einer zusätzlichen Baumöglichkeit im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 0756 bestehen grundsätzlich keine Bedenken; es muss geprüft werden, inwieweit diese in den Rahmenplan zu integrieren sind.

Hans Nies, Griemeringhauser Str. 44, 51709 Marienheide

1. Querschnitt der Griemeringhauser Straße ermöglicht keine verkehrliche Anbindung des gepl. Wohngebietes

Für Kfz ist keine Anbindung des Neubaugebietes an die Griemeringhauser Straße vorgesehen. Beabsichtigt ist lediglich eine Fußwegeanbindung.

Fam. Bohrmann, Klosterstraße 57, 51709 Marienheide

Fam. Bartoszewicz, Klosterstraße 53, 51709 Marienheide

Uwe und Anke Heck, Klosterstraße 51, 51709 Marienheide

Fam. Holger Zipperling, An den Leyen 13, 51709 Marienheide

Uta Nötzel, Klosterstraße 55, 51709 Marienheide

Klaus Bleicker, Brucher Str. 15, 51709 Marienheide

Edith Albertz, Klosterstraße 32, 51709 Marienheide

Fam. Berges, Klosterstraße 32, 51709 Marienheide

Herbert Pflitsch, Klosterstraße 47, 51709 Marienheide

Rolf Meiers, Singernstr. 14, 51709 Marienheide

Rühmland und Lydia Jensen, Singernstr. 16 A, 51709 Marienheide

Herta und Herbert Wirth, Brucher Str. 24, 51709 Marienheide

Adeline Schlick, Brucherstr. 21, 51709 Marienheide

Adelheid Börsch, Klosterstraße 66, 51709 Marienheide

Josef Berjak, Singernstraße 24, 51709 Marienheide

Marianne u. Michael Volk, Singernstr. 18, 51709 Marienheide

Waltraud u. Kurt Nötzel, Singernstraße 39, 51709 Marienheide

Wesolowski, Singern 8, 51709 Marienheide

Reise, Singernstr. , 51709 Marienheide

Berthold Schmitt, Brucherstr. 13, 51709 Marienheide

Werner Köser, Neuenhauser Str. 2, 51709 Marienheide

1. Fehlende Rücksichtnahme auf die Bewohner der Klosterstraße, Singernstraße, Brucherstraße, Griemeringhauser Straße sowie der Hangbebauung im Wippertal durch die Verstärkung der bereits sehr hohen Verkehrs- und Lärmbelastigung
2. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
3. Minderung der vorhandenen Lärmbelastigung
4. Bedenken gegen Änderung der Gemeindestraße „Klosterstraße“ in eine Landstraße mit Weiterführung nach Wilbringhausen-Meinerzhagen

Stellungnahme

Durch die geplante Ortsentlastungsstraße Marienheide-Griemeringhausen-Höfel-L97/ L306 ergibt sich eine bessere Anbindung des Siedlungsschwerpunktes Marienheide sowie des geplanten Gewerbegebietes auf dem Konversionsstandort. Insbesondere deswegen, weil die L 306 als Autobahnzubringer zur A 45 auf kurzem und direktem Wege erreichbar ist. Bisher sind hierfür erheblich Umwege über die hochbelastete B 256 bzw. die nicht verkehrsgerecht ausgebaute L 97 entlang der Lingesetalsperre erforderlich. Ein Ausbau der L 97 ist aufgrund der technischen und topographischen Schwierigkeiten mittel- und langfristig nicht machbar.

Im Jahr 1997 ist der erste Teilabschnitt der Verbindung B 256 über die Klosterstraße, Griemeringhausen bis zur L 97 oberhalb Höfel als Hauptverbindung fertiggestellt worden. Dieser erste Bauabschnitt ist als Ortsumgehung Marienheide im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes mit Bewilligungsbescheid vom 18.11.1993 gefördert worden.

Die Klosterstraße selbst, die vom Bund als Zufahrt zur Nike-Abschussstellung gebaut worden ist, genügt den Ausbauansprüchen einer Ortsentlastungsstraße in Trassierung und Querschnitt völlig.

Kurzfristig ist der Ausbau des Wirtschaftsweges zwischen der Klosterstraße und der L 97 geplant, die Fördermittel hierfür sind beantragt.

Die Klosterstraße eignet sich auch vor dem Hintergrund der Nutzung als zukünftige Ortsentlastungsstraße als Anbindung der geplanten Baugebiete an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz. Hierzu gibt es keine Alternative.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen ist insbesondere vor dem Hintergrund des akuten Flächenmangels im Gemeindegebiet von hoher Dringlichkeit. Die Wohngebiete sind demgegenüber als eine Bevorratung von Wohnbauland zu sehen, die der Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs dienen. Es ist nicht beabsichtigt, die Flächen kurzfristig vollständig zu entwickeln. Vielmehr sieht der Rahmenplanung vor diesem Hintergrund eine abschnittsweise Realisierbarkeit vor.

Die geschätzte Kfz-Belastung wird vor dem Hintergrund, dass sowohl das Gewerbegebiet wie auch die Wohngebiete in Abschnitten realisiert werden sollen, kurzfristig nicht erreicht werden. Für das Gewerbegebiet ist ein Entwicklungszeitraum von 10 Jahren (drei Abschnitte) und für die Wohngebiete von 20 Jahren (5-6 Abschnitte) realistisch. Erst dann ist mit der geschätzten Kfz-Belastung zu rechnen, die jedoch vor dem Hintergrund der zu dem Zeitpunkt vorraussichtlich realisierten Ortsentlastungsstraße zu betrachten ist. Diese wird zu einer Abnahme der Kfz-Belastung aus den Neubaugebieten führen, jedoch zu einer Zunahme von gebietsfremdem Verkehr.

Vor dem Hintergrund des Bebauungsplans kann jedoch nur die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Neubaugebiete abgeschätzt werden, nicht aber die Belastung nach Durchbau der Ortsentlastungsstraße. Hierfür ist eine Gesamtbetrachtung der Verkehrsbelastungen im östlichen Bereich von Marienheide erforderlich, die auch zu einer neuen Bewertung der Betroffenheit der Anlieger der o.a. Straßen führen kann.

Zu 1.

Die Verkehrsbelastung kann zur Zeit nicht als unzumutbar betrachtet werden. Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung sowie durch die Schließung des „Schleichwegs“ in der Verlängerung der Klosterstraße Richtung L 97 kann es sich bei dem Verkehr nur um Ziel- und Quellverkehr aus Griemeringhausen handeln.

Aufgrund der angenommenen Nutzungskennziffern für das Gewerbegebiet mit 7,5 ha Nettobauland bei einer GFZ von ca. 0,8-1,2 ist mit einer Zahl von 500 -1000 Arbeitsplätzen zu rechnen. Hier wird der durchschnittliche Wert von 750 Arbeitsplätzen angenommen. Es wird sich bei den Betrieben vorwiegend um Handwerks- und produzierende Betriebe mit nur geringfügigem Publikumsverkehr handeln. Großflächiger Einzelhandel wird ausgeschlossen. Bei einer Anwesenheit von ca. 85 % (Krankheit, Urlaub, Montage-Arbeiten) und einem Modal-Split von ca. 75 % MIV und 25% sonstige Verkehrsmittel, entstehen ca. 956 Pkw-Fahrten / Tag im Querschnitt. Dieser Anteil soll durch die zeitnahe Erschließung der Wohngebiete in direkter Nachbarschaft gesenkt werden. Bei einem Lkw/Lieferwagen-Anteil von ca. 20 % = 191 Lkw/Tag kann somit eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (dTV) von ca. 1147 Kfz angenommen werden. Die überwiegend geringe Parzellengröße und daraus resultierende geringe Größe der Gewerbebetriebe läßt nur einen geringen Anteil Schwerlastverkehr erwarten.

In beiden geplanten Wohngebieten (Ost und West) sind bei ca. 126 Wohnbaugrundstücken im Endausbau ca. 400 Einwohner zu erwarten. Bei zwei Pkw/Haus mit je zwei Fahrten/Tag kann mit ca. 500 Pkw/Tag im Querschnitt gerechnet werden.

Abschätzung der voraussichtliche Kfz-Belastung an der Kreuzung Brucher Str., Klosterstraße/ Spitzenstunde (7-8 Uhr): 423 Kfz/h

- *Spitzenstunde im Berufsverkehr / Gewerbegebiet gem. Tagesganglinie EAR 91 (7-8 Uhr, 28 % Zielverkehr, 4 % Quellverkehr, 16 % dTV) 184 Kfz*
- *Bewohner, Neubaugebiet gem. Tagesganglinien EAR 91 (7-8 Uhr, 15 % Quellverkehr, 2 % Zielverkehr, 8,5 % dTV) 42 Kfz*
- *vorhandene Belastung Spitzenstunde (gem. Zählung vom 3.8.1999) 197 Kfz*

Die Schätzung der voraussichtlichen Kfz-Belastung berücksichtigt die zeitnahe Erschließung der Wohngebiete und des Gewerbegebietes nicht. Durch die günstige Zuordnung (Entfernung ca. 100 m) ist mit einer Veränderung des Modal-Split bzgl. des Berufsverkehrs zugunsten des nicht motorisierten Verkehrs zu rechnen.

Die geschätzten Belastungszahlen lassen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Anlieger der Singernstraße, der Klosterstraße und der Brucherstraße erwarten.

Anmerkung (25.1.2000): Die geschätzten Belastungszahlen wurden nach Überprüfung des Nutzungskonzeptes auf 310 Kfz/Spitzenstunde korrigiert.

Zu 2.

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im hier angesprochenen Bereich der Klosterstraße und der Singernstraße betreffen nicht Inhalt und Verfahren des Bebauungsplans. Die Problematik sollte jedoch in die Begründung des Bebauungsplans Eingang finden und bei baulichen Maßnahmen an den o.a. Straßen berücksichtigt werden.

Im Einmündungsbereich der Gewerbegebieterschließung in die Klosterstraße ist die Errichtung eines Kreisverkehrs als verkehrsberuhigende Maßnahme geplant.

Zu 3.

Die Minderung der vorhandenen Lärmbelastung im hier angesprochenen Bereich der Klosterstraße und der Singernstraße betrifft nicht Inhalt und Verfahren des Bebauungsplans.

Zu 4.

Eine Verlegung der Landstraße L 97 auf die geplante Ortsentlastungsstraße ist nach Aussage des Rheinischen Straßenbauamtes Gummersbach z.Zt. nicht beabsichtigt.