

Stadt Gummersbach

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 111 „Berstig – Am Belvedere“

und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ / 3. Änderung und Nr. 107 „Berstig - Friedrichstr.“
im Geltungsbereich
des Bebauungsplanes Nr. 111 „Berstig – Am Belvedere“

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

erstellt durch:



EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung	4
2 Verfahren	4
3 Lage des Plangebietes	5
4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation	6
4.1 Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP)	6
4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.3 Geltendes Planungsrecht	7
5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand	7
5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	7
5.2 Verkehr	8
5.3 Ver- / Entsorgung	8
5.4 Emissionen / Immissionen	8
5.5 Altlasten	9
5.6 Naturhaushalt / Ökologie	9
5.7 Infrastruktureinrichtungen	10
5.8 Denkmalschutz / Baukultur	10
6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen der Planung	10
6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption	10
6.2 Bodenschutzklausel gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB	11
6.3 Umwidmungssperre gemäß §1a (2) Satz 2 BauGB	11
6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete	11
6.5 Auswirkungen der Planung	11
6.5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	11
6.5.2 Verkehr	11
6.5.3 Ver-/ Entsorgung	15
6.5.4 Immissionen	15
6.5.5 Altlasten	18
6.5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	18
6.5.7 Infrastruktureinrichtungen	18
6.5.8 Denkmalschutz / Baukultur	19
6.5.9 Wirtschaft	19
6.5.10 Sachgüter	19
6.5.11 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte oder städtebaulichen Planungen	19
7 Bebauungsplaninhalt	19
7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	19
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)	19
7.1.2 Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	19
7.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe)	20
7.3 Bauweise, Baugrenze, Baulinie (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	20
7.4 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	20
7.4 Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)	20
7.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB) 20	20

7.6 Pflanzbindungen (gemäß § 9 Nr. 25 BauGB)	20
7.5.1 Anzupflanzende Einzelbäume (gemäß § 9 Nr. 25 a BauGB).....	20
7.6.2 Erhaltungsbindung (gemäß § 9 Nr. 25 b BauGB).....	21
7.5 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW	21
8 Umweltbericht	21
9 Flächenbilanz (Umfang in ha)	22
10 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung	22
11 Aufzuhebende Bebauungspläne	23
12 gesonderte Abwägungsmaterialien	23

1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung

In die Liste des Baulandmanagements der Stadt Gummersbach wurde der Baubereich „Berstigkopf“ in 2001 aufgenommen. Die fußläufige Nähe zur Innenstadt, die günstige Erreichbarkeit von Angeboten des ÖPNV und die vorhandene äußere Erschließung qualifizieren diese Flächen als Wohnstandort. Die Fläche war ursprünglich für die Errichtung eines Amtsgerichts vorgesehen. Durch Erweiterung des bestehenden Amtsgerichts im Stadtzentrum wurde die Neubauabsicht verworfen und das Land Nordrhein Westfalen hat das angekaufte Grundstück an eine Wohnungsbaugesellschaft verkauft. Aufgrund der besonderen angrenzenden Lage zur Innenstadt von Gummersbach soll hier ein Angebot von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Bereitstellung von Wohnbauland in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt als Siedlungsschwerpunkt von Gummersbach ist Ziel dieses Bauleitplanverfahrens. Die Stadt Gummersbach reaktiviert zur Zeit im Rahmen der Regionale 2010 mit finanzieller Unterstützung des Landes NRW eine ca. 18 ha große industrielle Brachfläche im unmittelbaren Anschluss an die Innenstadt. Der am 17. Oktober 2006 beschlossene Rahmenplan sieht neben der sich bereits im Bau befindlichen neuen Fachhochschule die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, die Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung neuer Unternehmen und die Schaffung von standortbezogenen Wohnbaugrundstücken vor.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Berstig – Am Belvedere“ bietet die Chance die Funktion der Innenstadt von Gummersbach, als Mittelzentrum und zentraler Dienstleistungsstandort der Region, durch die Bereitstellung von Wohnungsbaugrundstücken, nachhaltig zu stärken. Durch seine zentrale Lage und die Einbettung in einen freizeitbezogenen landschaftlichen Freiraum ist der Planbereich besonders geeignet, ein neues Wohnquartier als Angebotsplanung darzustellen. Hierzu wird die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche, im Rahmen der 106. Flächennutzungsplanänderung, in eine Wohnbaufläche geändert. Die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Bezirksregierung Köln am 05.06.2007 genehmigt.

Es ist zwar davon auszugehen, dass sich durch die demographische Entwicklung die Zahl der Einwohner der Stadt negativ verändern wird, gleichzeitig wird aber die Zahl der Haushalte weiter zunehmen (s. hierzu die allgemeinen Veröffentlichungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung). Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in zentraler Lage berücksichtigt diese Annahme. Gleichzeitig soll durch die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken an einem besonderen Standort (s. oben) der zu verzeichnenden Abwanderung von Einwohnern aus Gummersbach entgegengewirkt werden.

2 Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 14.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Projektplan mit Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand im Zeitraum vom 26.04.2006 bis 10.05.2006 (einschließlich) statt. Die Behörden und Nachbargemeinden wurden hierüber mit Schreiben vom 18.04.2006 informiert.

Am 14.09.2006 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in gleicher Sitzung den Offenlagebeschluss gefasst. Die

Offenlage des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 13.12.2006 bis 15.01.2007 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2006 von der Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.06.2007 über das Ergebnis der Offenlage beraten und eine Änderung des Bebauungsplanes nach der Offenlage beschlossen. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, wurde die Änderung gem. § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB durchgeführt. In gleicher Sitzung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

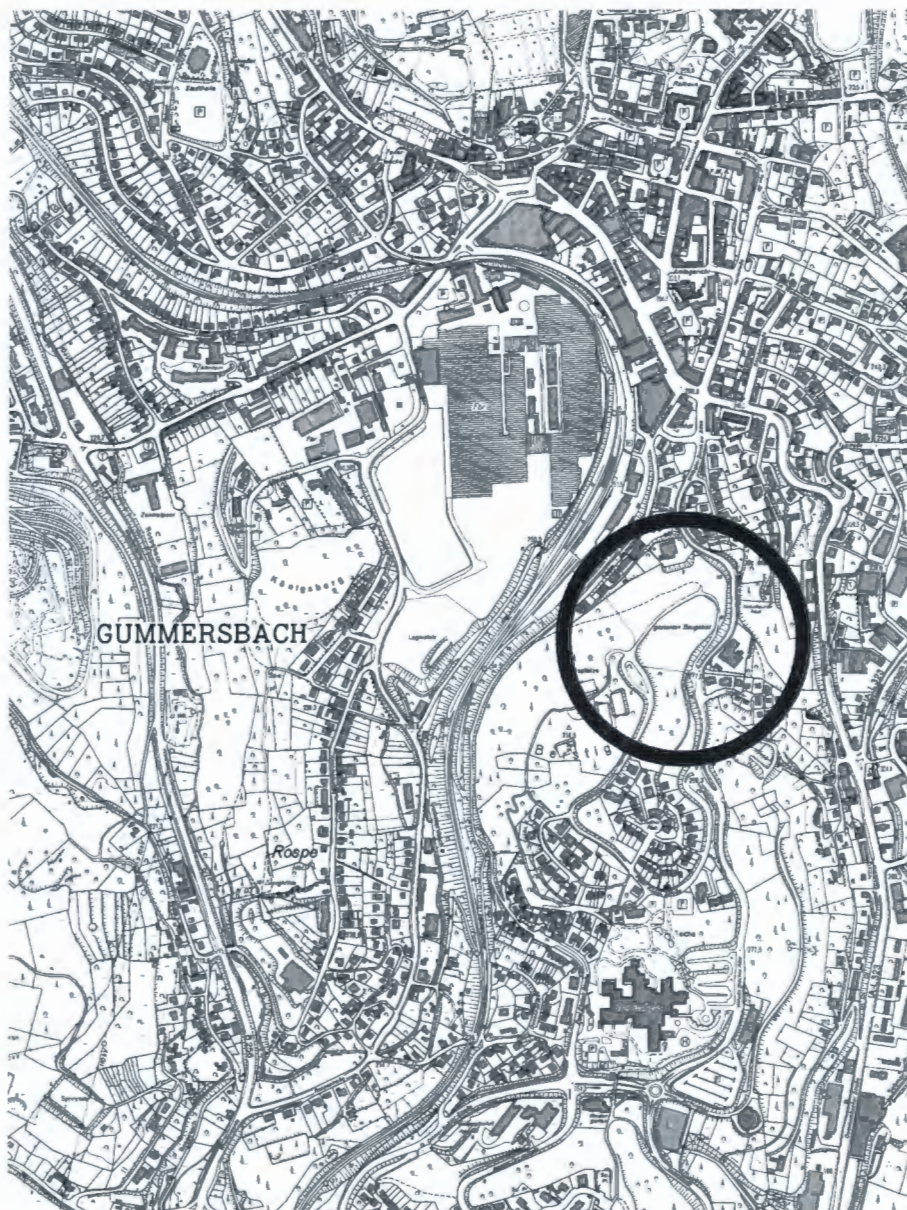
3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Wohnbebauung Kleine Bergstr.
- im Osten: Wilhelm-Breckow-Allee
- im Süden: öffentliche Grünfläche
- im Westen: öffentliche Grünfläche (Tennisplatzanlage)

Im größeren Zusammenhang betrachtet, liegt das Plangebiet südlich der Innenstadt und grenzt nördlich an bestehende Baugebiete der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme „Gummersbach-Berstig“ an. Es stellt eine Erweiterung der Innenstadt als Wohnstandort dar.

Übersichtsplan, verkleinerter Ausschnitt aus der DGK 5



4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation

4.1 Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im aktuellen Gebietsentwicklungsplan vom 21.05.2001 ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- Mischbaufläche
- Öffentliche Verkehrsfläche -Parkplatz-
- Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Grünanlage/Park
- Flächen für den hauptörtlichen Verkehr

Im Rahmen der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes sind diese Darstellungen wie folgt geändert worden:

- Wohnbaufläche
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Grünanlage/Park
- Flächen für den hauptörtlichen Verkehr

In seiner Sitzung am 14.02.2007 hat der Rat der Stadt die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Bezirksregierung Köln hat diese am 05.06.2007 genehmigt.

4.3 Geltendes Planungsrecht

Die rechtswirksamen Bebauungspläne setzen folgende Nutzungen im Geltungsbereich des BP 111 fest

Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ , 3. Änderung Berstig

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Kreisfunktion-
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Freizeit
- Fläche für die Forstwirtschaft
- öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Parkplatz-

Nr. 107 „Berstig – Friedrichstr.“

- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand

5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich heute überwiegend als ehemals forstwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Größere Flächenanteile des Fichtenbestandes wurden 2005 im Rahmen der Waldbewirtschaftung gefällt und die Fläche anschließend gemulcht. Diese Fläche ist heute aufwuchsfrei. Der im Norden zur Innenstadt steil abfallende Hang ist heute mit Birken und Buchen bestockt.

Die Peter-König-Str. erschließt von Süden das Plangebiet und endet im südwestlichen Bereich des Plangebiets in einer großzügig angelegten Wendeanlage. Diese Verkehrserschließung existiert in der Ausbauqualität einer Baustraße. Die vorhandenen Wirtschafts- / Fußwege sind unbefestigt. Der Aussichtspunkt „Belvedere“ ist als unbefestigte Platzfläche hergerichtet. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Wilhelm-Breckow-Allee als innerörtliche Hauptverkehrsstraße.

Im äußersten Norden des Plangebietes liegt ein kleinerer Grundstücksbereich, der zu einem außerhalb des Plangebietes liegenden Bürogebäude (Mischgebiet) gehört.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen im Westen und Süden mit Laub- und Nadelgehölzen bewachsene Flächen an. Diese werden forstwirtschaftlich und gleichzeitig als öffentliche Grünflächen genutzt. Innerhalb dieser Flächen liegt westlich eine kleinere Tennisplatzanlage. Östlich der Wilhelm-Breckow-Allee schließt sich Wohnbebauung sowie ein Bürogebäude an. Nördlich an das Plangebiet grenzen die Ausläufer der Innenstadtbauung in Form von 2 bis 3-geschossigen reinen Bürogebäuden, gemischt genutzten Gebäuden und auch Häusern mit reiner Wohnnutzung an.

Das weitere städtebauliche Umfeld ist im Süden geprägt durch Wohnbebauung und im Westen durch Erholungsflächen in Form von forstwirtschaftlich genutzten öffentlichen Grünflächen. Die südlich gelegenen Wohnbauflächen wurden in den 80er Jahren in Form von verdichteten Eigenheimen und kleinteiligen Mehrfamilienhäuser errichtet. Die nördlich des Plangebiets liegenden Flächen besitzen eine typische Mischgebietsnutzung als Teil der Innenstadt. Diese bebauten Bereiche liegen topografisch deutlich tiefer als das Plangebiet.

5.2 Verkehr

Die vorhandene Peter-König-Str. bindet das Baugebiet durch bestehende Wohnungsbaugebiete über die Wilhelm-Breckow-Allee an das weitere örtliche Straßennetz an. Alternativ besteht eine Erschließungsmöglichkeit durch eine Anbindung an die Wilhelm-Breckow-Allee.

In unmittelbarer Nähe befinden sich an der Wilhelm-Breckow-Allee zwei Bushaltestellen von Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs. In ca. 300 – 500m Entfernung befindet sich der zentrale Busbahnhof sowie der Bahnhof der schienengebundenen Regionalbahnverbindung „Köln-Marienheide“.

5.3 Ver- / Entsorgung

Durch Erweiterung der in der Peter-König-Str. und der in der Wilhelm-Breckow-Allee vorhandenen Wasser-, Strom-, Gas- und Kommunikationsleitungen kann der Planbereich ausreichend versorgt werden.

Die Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer ist durch das bestehende Trennsystem, als vorhandene äußere Erschließung, gegeben. Die Schmutzwässer können schadlos der Kläranlage Krummenohl zugeleitet werden. Die Regenabwässer können über das vorhandene Regenrückhaltebecken „Kalversiefen / Dellenfelderstr.“ entsorgt werden.

5.4 Emissionen / Immissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken nachfolgende Immissionen ein:

- Geräuschemissionen der Wilhelm-Breckow-Allee

Die errechneten Geräuschemissionen liegen zwischen 40 und 65 dB(A) für den Tagwert und zwischen 35 und 55 dB(A) für den Nachtwert (bei einer Abstufung in 5 dB(A) Schritten).

- Geräuschemissionen der Tennisplatzanlage

Die zulässigen Richtwerte werden unterschritten

s. auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 11

5.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.6 Naturhaushalt / Ökologie

Derzeit ist das Plangebiet bis auf die vorhandenen Straßen baulich ungenutzt (s. auch Pkt.5.1). Durch die forstwirtschaftliche Nutzung überwiegender Flächen hat der Planbereich nur bedingt eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Gesamtbereich wird und wurde hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die bisherigen Bau- und Erschließungstätigkeiten der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig beeinträchtigt. Eine höhere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben nur der am nördlichen Rand des Plangebietes gelegene Steilhang, sowie die Böschung zur Wilhelm-Breckow-Allee. Diese Bereiche sind Bestandteil eines größeren Waldbestandes im nördlichen Teil der „Berstig“. Diese Hangkanten haben auch Bedeutung für das Landschaftsbild, da sie topografisch die tiefer gelegene Bebauung der Innenstadt von der Umgebung abgrenzen.

s. auch Umweltbericht: Hauptteil

Hinsichtlich des „Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung“ ist das bestehende Planungsrecht zu bewerten. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 besteht derzeit Planungsrecht in Form der unter Pkt. 4.3 genannten Bebauungspläne. Der Großteil des Plangebiets ist somit planungsrechtlich als Baufläche zu bewerten.

Der Bebauungsplan Nr. 111 greift mit ca. 100 qm Baugebiet bzw. Verkehrsfläche in die im Bebauungsplan Nr. 107 festgesetzte öffentliche Grünfläche ein. Die sonstigen als Baugebiet bzw. als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen überlagern die im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a / 3.Änderung festgesetzten Sondergebiete (GRZ 0,8; GFZ 2,2; Vollgeschosszahl V bzw. VII). Neue Eingriffe werden hier rechtlich nicht ausgelöst.

Die geplanten Wohnbauflächen stellen somit nur einen sehr kleinen flächenmäßigen Erst-Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 1a BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG dar.

5.7 Infrastruktureinrichtungen

Über die technische Erschließung (Baustraße, Leitungen) hinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.8 Denkmalschutz / Baukultur

Gebäude oder bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. eine baukulturelle Bedeutung haben, sind im Plangebiet nicht bekannt.

6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen der Planung

6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption

Wie unter Pkt. 1 -Planungsanlass- bereits dargelegt, soll durch die städtebauliche Planung ein Angebot an Wohnbauflächen in innenstadtnaher Lage geschaffen werden. Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld gehen von der Planung nicht aus.

Die Anbindung des Baugebietes an das örtliche / überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Peter-König-Straße. Die Planstr. 1.0 stellt die lineare Fortführung der bis in das Plangebiet hineingeführten Peter-König-Str. dar. Der Ausbaugrad ist dem Umfang der hieran angeschlossenen Wohnformen und zu erwartenden Wohneinheiten anzupassen. Am Anfang und Ende der Planstr. 1.0 sollen öffentliche Stellplätze angeordnet werden, ebenso am Einmündungsbereich der Planstr. 1.1 in die Planstr. 1.

Von dem Wendehammer der Planstr. 1 aus wird über eine gestaltete lang gestreckte Platzfläche der Aussichtspunkt „Belvedere“ rein fußläufig erschlossen.

Die heute bereits vorhandenen Fußwege werden außerhalb der Wohnbauflächen beibehalten. Hierdurch werden die Bedürfnisse von Spaziergängern (Fußweg 04) und Fußgängern Richtung Innenstadt (Fußweg 02) entsprochen.

Die Planstr. 1.1 ist als kurze Stichstraße zu Erschließung weniger östlich gelegener Grundstücke entsprechend als Anliegerstraße zu dimensionieren. Eine fußläufige Verbindung zum Fußweg 02 wird durch den geplanten Fußweg 03 erzielt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikationseinrichtungen kann von dem örtlich in der Peter-König-Str. und der Wilhelm-Breckow-Allee vorhandenen Bestand aus in das Plangebiet verlängert werden.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist in dem Abwasserbeseitigungsplan der Stadt Gummersbach eingestellt und kann über einen Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz erfolgen.

Die geplanten „Allgemeinen Wohngebiete“ werden durch die Schallimmissionen der Tennisanlage und der Verkehrsimmissionen der Wilhelm-Breckow-Allee beeinträchtigt. Durch Zuordnung der überbaubaren Flächen, der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Die durch die Verkehrsbelastung der Wilhelm-Breckow-Allee ausgelösten Lärmimmissionen sind ermittelt und in Relation zu den „Schalltechnischen Orientierungswerten“ der DIN 18005 – Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht gesetzt worden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bereichsweise

- im östlichen Planbereich Tagwerte von über 60 db(A)
- im östlichen Planbereich Nachtwerte von über 50 db(A)

erreicht werden.

Hierauf ist konzeptionell und unter Abwägung reagiert worden (s.Pkt. 6.5.4)

Die bestehende Tennisplatzanlage wirkt sich auf das Plangebiet nicht aus.

6.2 Bodenschutzklausel gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB

Die Planung berücksichtigt die Bestimmungen der Bodenschutzklausel. Die Umnutzung von bestehenden aber nicht ausgenutzten Baurechten stellt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden dar.

6.3 Umwidmungssperre gemäß §1a (2) Satz 2 BauGB

Die Planung nimmt keine landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen in Anspruch.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung nicht vor. FFH- sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Angaben zu Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet liegen ebenfalls nicht vor.

6.5 Auswirkungen der Planung

6.5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und deren Nutzung, im Wesentlichen in Form von Wohngebäuden, ergeben sich durch die beabsichtigte Wohnbebauung nicht. Die an die Wohnbauflächen angrenzenden forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in einer Tiefe von bis zu 35 m zu einem gestuften Laub-/Mischwald im Rahmen des bestehenden Beförsterungsvertrags umgebaut. Hierdurch wird der Sicherheitsabstand im Sinne der Verkehrssicherungspflicht gewährleistet.

6.5.2 Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes an das örtliche / überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Peter-König-Straße. Die Planstr. 1.0 stellt die lineare Fortführung der bis in das Plangebiet hineingeführten Peter-König-Str. dar. Der Ausbaugrad ist dem Umfang der hieran angeschlossenen Wohnformen und der zu erwartenden Wohneinheiten anzupassen. Jeweils am Anfang und Ende der Planstr. 1.0 sollen öffentliche Stellplätze angeordnet werden um den Bedarf an PKW-Abstellmöglichkeiten abzudecken, der nicht

auf den privaten Grundstücksflächen erbracht werden kann. Die hierfür benötigten Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Von dem Wendehammer aus wird über eine gestaltete lang gestreckte Platzfläche der Aussichtspunkt „Belvedere“ rein fußläufig erschlossen. Die heute bereits vorhandenen Fußwege werden außerhalb der Wohnbauflächen beibehalten. Hierdurch werden die Bedürfnisse von Spaziergängern (Fußweg 04) und Fußgängern Richtung Innenstadt (Fußweg 02) entsprochen.

Die Planstr. 1.1 ist als kurze Stichstraße zu Erschließung weniger östlich gelegener Grundstücke entsprechend als Anliegerstraße zu dimensionieren. Eine fußläufige Verbindung zum Fußweg 02 wird durch den geplanten Fußweg 03 erzielt.

Im Zuge der Planentwicklung wurden auch alternative Erschließungsmöglichkeiten untersucht. Insgesamt wurden folgende Erschließungsvarianten in der Vorplanungsphase untersucht:

A) Erschließung über die Wilhelm-Breckow-Allee

B1 u.B2) Erschließung über die Peter-König-Straße und über die Wilhelm-Breckow-Allee

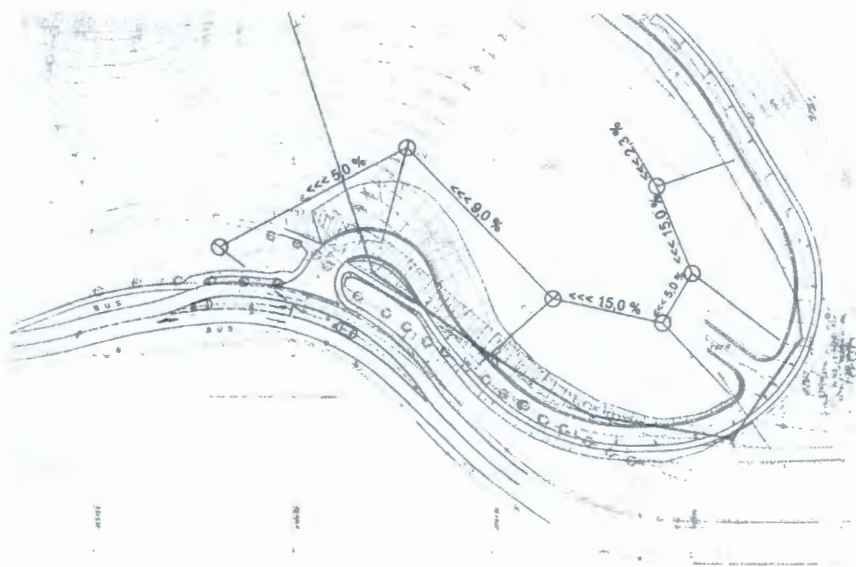
C) Erschließung über die Peter-König-Straße

	Kurzbeschreibung	Vorteile	Nachteile
Variante A	Erschließung des gesamten Plangebiets mittels einer direkten Anbindung an die WBA	<ul style="list-style-type: none"> - Keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohnnutzungen entlang der PKS - „schnelle“ Anbindung des Plangebiets an die örtliche Hauptverkehrsstraße. 	<ul style="list-style-type: none"> - die Knotenausbildung Erschließungsstr. - WBA bedingt eine Ausbildung nach Straßenbaurichtlinien. Die Anordnung eines Kreisverkehrs bedingt den Erwerb benötigter Grundstücksflächen - Durch die Knotenausbildung wird die Herstellung von Abgrabungen notwendig, wodurch sich die Bauflächen verkleinern und mit zusätzlichen Böschungen in ihrer Nutzung beeinträchtigt werden - Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der WBA als örtliche Hauptverkehrsstraße durch Abbiegevorgänge - Die notwendigen Längsneigungen sind erheblich (9-15% Steigung), wodurch die Qualität der Straße (Verkehrssicherheit, Winterdienst) eingeschränkt wird - Zusätzliche Schallimmissionen für das Plangebiet, die durch den steigungsreichen Abschnitt der Erschließungsstraße verursacht werden - Beeinträchtigung der Wohnbebauung an der WBA durch zusätzliche Schallimmissionen - Der bisher freigeführte Fußweg als fußläufige Hauptverbindung zur Innenstadt wird in seiner Qualität gemindert und ist dann als straßenbegleitender Gehweg in geringer Breite herzustellen - zusätzlicher finanzieller Aufwand.
Variante B1	Erschließung des Plangebiets ca. je hälftig über die PKS bzw. eine direkte Anbindung an die WBA	<ul style="list-style-type: none"> - Geringere Beeinträchtigung der Wohnnutzungen entlang der PKS durch Verteilung der Ziel- u. Quellverkehre 	<ul style="list-style-type: none"> - die in der Variante A aufgeführten Nachteile bleiben weiter bestehen, da eine abgesicherte Prognose über die Verkehrsverteilung nicht erstellt werden kann. Eine Reduzierung des Erschließungsumfanges kann daher nicht erfolgen

		<ul style="list-style-type: none"> - Herstellung einer verkehrstechnischen Verbindung zwischen PKS und WBA - Lediglich teilweise zusätzliche Immissionen für das Plangebiet. 	<ul style="list-style-type: none"> - erhöhte Kosten durch Herstellung einer „doppelten“ Anbindung an die örtliche Hauptverkehrsachse - Belastung des geplanten Baugebietes durch „Fremdverkehre“ aus dem Bereich PKS und Peter-Heuser-Strasse - Der bisher freigeführte Fußweg als fußläufige Hauptverbindung zur Innenstadt wird in seiner Qualität gemindert und ist dann als straßenbegleitender Gehweg in geringer Breite herzustellen.
Variante B 2	<p>Erschließung des Plangebiets über die PKS und zusätzlich über eine Einbahnstraßenregelung zwischen Neubaugebiet und einer direkten Anbindung an die WBA im Bereich der ehem. LZB.</p> <p>Die Steuerung der Einbahnstraßenrichtung kann jedoch nicht über Bebauungsplan festgesetzt werden, möglich ist nur eine entsprechend schmale Festsetzung der Verkehrsflächenbreite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Theoretische Möglichkeit eines gleichmäßig verteilten Zu- und Abflusses der Verkehrsmengen in bzw. aus dem Baugebiet und dadurch Halbierung der neuen Verkehrsmengen auf der PKS. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Benutzung des Einbahnstraßenabschnitts nur für das Neubaugebiet ist bauleitplanerisch und verkehrsordnungsrechtlich nicht regelbar. Daher sind auch Fremdverkehre in dem Neubaugebiet möglich - insgesamt wird die Möglichkeit von Durchgangsverkehren ermöglicht, wodurch das Neubaugebiet als auch die bestehenden Nutzungen an der PKS betroffen werden - Verlust an Bauflächen aufgrund der Ausbildung eines neuen Knotenpunktes - Zusätzliche Schallimmissionen für das Neubaugebiet - Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der WBA als örtliche Hauptverkehrsstraße durch Abbiegevorgänge - Der bisher freigeführte Fußweg als fußläufige Hauptverbindung zur Innenstadt wird in seiner Qualität gemindert und ist dann als straßenbegleitender Gehweg in geringer Breite herzustellen.
Variante C	<p>Erschließung des gesamten Plangebiets über die PKS.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Problemlose Verkehrsanbindung an die WBA über den bestehenden Knotenpunkt - Keine zusätzlichen Immissionen für das Plangebiet - Ausnutzung des bereits für die bestehenden Baurechte getätigten Erschließungsaufwandes. 	<ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche Beeinträchtigung der Wohnnutzungen entlang der PKS aufgrund von Schallimmissionen bedingt durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre.

Benutzte Abkürzungen: WBA: Wilhelm Breckow Allee
PKS: Peter König Straße

Die Varianten B 1+2 stellen unter dem Gesichtspunkt einer „Lastenverteilung“ keine Alternative dar. Durch eine Anbindung des geplanten Baugebietes an die Peter-König-Strund an die Wilhelm-Breckow-Allee ist nicht gewährleistet, dass sich die Verkehrsmengen entsprechend gleichmäßig verteilen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Wohnnutzung an der Wilhelm-Breckow-Allee / Am Kalversiefen sowie der Neubaubereich selbst durch diese Anbindungsvariante durch zusätzlichen Emissionen beeinträchtigt wird. Die Varianten B1 und B2 bedingen insbesondere eine neue Knotenpunktausbildung mit der WBA. Die einfachste Lösung mit Linksabbiegespur in der WBA wurde tiefbauplanerisch untersucht und ist nachfolgend mit Darstellung der hierdurch entstehenden neuen Böschungsbereichen (Bauflächenverlust) abgebildet:



Die Variante A hat, wie oben dargestellt, nur den Vorteil einer kürzeren Anbindung an die Wilhelm-Breckow-Allee gegenüber der Variante C. In der Variante C sind die geringsten Nachteile zu erwarten und eine besonders wirtschaftliche Lösung aufgrund Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur zu erzielen. Zusätzlicher finanzieller Aufwand für eine weitere Erschließung fällt nicht an. Insbesondere führt diese Variante nicht zu größeren Flächeninanspruchnahmen innerhalb des geplanten Baugebietes durch eine entsprechend zu dimensionierende Erschließungsstraße.

Durch das Ingenieurbüro Brilon-Bonzio-Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum wurde die heutige und zukünftige Verkehrsbelastung untersucht. Durch die geplante Wohnbebauung wird die Verkehrsbelastung auf der Peter-König-Str. je nach Abschnitt von

- ca. 110 Kfz/24 h auf 380 Kfz/24 h
- ca. 240 Kfz/24 h auf 510 Kfz/24 h
- ca. 730 Kfz/24 h auf 1000 Kfz/24 h
- ca. 970 Kfz/24 h auf 1240 Kfz/24 h

zunehmen. Insgesamt um eine Belastung von 270 Kfz/24 h im Querschnitt.

Gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen EAE 85/95 ist die Peter-König-Str. als Sammelstraße mit überwiegender Erschließungsfunktion einzustufen, die Fahrbahnbreite von 6.50m entspricht sogar dem Typ einer Hauptsammelstraße. Tatsächlich werden über die PKS ein Dialysezentrum, ein Krankenhausparkplatz, ein Schwesternwohnheim erschlossen sowie drei Anliegerstraßen angebunden. Eine direkte Anbindung von Wohnhäusern bzw. deren Stellplätze / Garagen erfolgt nur abschnittsweise und dann einseitig. Als geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme und zur Sicherung einer Querungsstelle (Fußweg) wurden Plateauaufpflasterungen eingebaut. Am heutigen Vollausbauende der PKS wurde ein verkehrsberuhigter Bereich auf einer Länge von ca. 100m ausgebildet.

Die gutachterliche Bewertung kommt zu der Feststellung, dass das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen beim heutigen Straßenquerschnitt der PKS problemlos aufgenommen werden kann. Die Funktionsfähigkeit des verkehrsberuhigten Bereichs nördlich der Einmündung der Peter-Heuser-Straße wird nicht beeinträchtigt.

In Anlehnung an die EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) kann ein solcher Fahrbahnquerschnitt eine Verkehrsmenge von 800 Kfz in der Spitzenstunde (Tabelle 17: Entwurfs-elemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlagen) aufnehmen. Eine Kapazität von 800 Kfz in der Spitzenstunde bedeutet eine Leistungsfähigkeit von ca. 13333 Kfz pro Tag (Tabelle A Anlage 1 zur 16. BImSchV). Die EAE 85/95 stellt zwar keine bindende Rechtsnorm dar, sondern es handelt sich vielmehr um eine allgemein anerkannte Regel der Technik, die entsprechend dem Straßen- und Wegegesetz NRW angemessen zu berücksichtigen ist. Die EAE 85/95 bietet dennoch Anhaltspunkte über die Leistungsfähigkeit einzelner Straßenquerschnitte.

6.5.3 Ver-/ Entsorgung

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die Planung nicht.

Durch das Geologische Büro Dr. H. Frankenfeld wurde das Plangebiet hinsichtlich der hydrogeologischen Gegebenheiten untersucht mit dem Ziel, das anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern. Resümierend stellt das Gutachten fest, dass eine Versickerung überwiegend nicht überall schadlos erfolgen kann. Die Entsorgung erfolgt daher über das vorhandene äußere Kanalnetz im Trennsystem.

6.5.4 Immissionen

Immissionen bedingt durch die Wilhelm-Breckow-Allee

Die zu erwartenden Immissionen aus der Stadtstraße „Wilhelm-Breckow-Allee“ (WBA) wurden sowohl für Tags als auch Nachts gutachterlich ermittelt. Die Beurteilung dieser akustischen Verhältnisse erfolgte auf der Grundlage der „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005 – Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“. Danach ist es Ziel, die für ein Allgemeines Wohngebiet genannten „Orientierungswerte“ im Sinne des Minimierungsgebots einzuhalten bzw. im optimalen Fall möglichst zu unterschreiten.

Es wurden nachfolgende Fallgestaltungen untersucht:

- Fall 1: UG bzw. Terrasse / Garten;
Berechnungshöhe 2m über heutigem Gelände
- Fall 2: tatsächliches EG, in der talseitigen Ansicht: Obergeschoß;
Berechnungshöhe 5m über heutigem Gelände

Die detaillierten Ergebnisse wurden in Isofonenplänen dargestellt.

Hinsichtlich der Bereiche in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden, sind die Möglichkeiten der konzeptionellen Berücksichtigung, des aktiven Schallschutzes und des passiven Schallschutzes zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.

Wie unter Pkt. 1 bereits ausgeführt, ist die Bereitstellung von Wohnbauland in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt als Siedlungsschwerpunkt von Gummersbach Ziel dieses Bauleitplanverfahrens. Eine ausschließliche Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005, und damit eine deutliche Verkleinerung des geplanten Wohnbaugebietes würden diesem Ziel entgegenstehen. Unter Abwägung der entgegenstehenden Ziele, hier der Bereitstellung von Wohnbauflächen und des

Vorbeugenden Immissionsschutzes ist daher durch passive Lärmschutzmaßnahmen für die Innenpegel zu gewährleisten. Neben den festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen können die zukünftigen Bewohner sich zunächst so organisieren, dass sie die besonders ruhebedürftigen Räume nach der lärmabgewandten Seite ausrichten, um gesunder Wohnniveaus sicherzustellen. Auf Grund der sonstigen Entwurfskonzeption können besonders ruhebedürftige Räume in den von der immissionsträchtigen Wilhelm-Breckow-Allee abgewandten Bereichen eingerichtet werden, da diese nach dem Erschließungskonzept nur solchen Erschließungsstraßen zugewandt sind, auf denen allenfalls marginaler Verkehr von nur einigen wenigen Anliegern zu erwarten ist. Dabei können die Bauherren möglichst störungsfreies Schlafen sicherstellen.

Für die Außenpegel werden die Einschränkungen der angemessenen Nutzung des Außenwohnbereiches unter Berücksichtigung des unter Pkt. 1 genannten Planungsanlasses in Kauf genommen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bewegt sich zwischen 1 und 5 dB(A). Durch Zuordnung und entsprechender Aufteilung bzw. Ausgestaltung der Außenwohnbereiche kann der einzelne Grundstücksnutzer die Außenpegel reduzieren. Die Zuordnung der überbaubaren Flächen lässt diese Möglichkeit zu.

Eine Nutzung des Außenbereiches innerhalb des Baugebietes WA3, in dem eine Immissionsbelastung größer/gleich 60 dB(A) vorliegt, scheidet aufgrund der topographischen Bedingungen (Steilböschung) und des aus anderen Gründen festgesetzten Erhaltungsgebotes gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB aus.

Um das Maß zur Festsetzung des passiven Schallschutzes, hier das bewertete Bauschalldämmmaß $R'_{w,res}$ festlegen zu können, sind Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt worden. Die so ermittelten Lärmpegelbereiche bilden die Abgrenzung zur Festlegung des erforderlichen Bauschalldämmmaßes.

Immissionen bedingt durch die Tennisplatzanlage

Die durch den regelmäßigen Spielbetrieb der Tennisanlage verursachten Geräuschimmissionen sind durch kurzzeitige Impulse (Schläger-Ball bzw. Ball-Boden-Geräusch) gekennzeichnet. Durch den Gutachter wurden Beurteilungspegel des regelmäßigen Spielbetriebs von 48 dB(A) am nächstgelegenen entstehenden Wohnhaus ermittelt. Dieser Wert liegt sowohl unter dem Richtwert ruhebedürftiger Zeit von 50 dB(A) als auch unter dem Richtwert nicht ruhebedürftiger Zeit von 55 dB(A). Es wurden auch besondere, unregelmäßig auftretende Ereignisse der Tennisanlage untersucht. Bei ganztägigen Turnierveranstaltungen sind die Lärmimmissionen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (SALVO) zu ermitteln. Hier sind die Sonderregelungen der SALVO nach §5 (5) zu Grunde zu legen. Die danach maximalen Spitzenpegel von 70 bzw. 65 dB(A) werden nachweislich um 15 dB(A) unterschritten.

Innere Erschließung

Für das Plangebiet selbst ergeben sich auf Grund der geringen Verkehrsstärken keine Anforderungen auf der Grundlage der 16. BImSchV. Durch die Planung werden auch keine Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgelöst, die eine Bewertung gem. 16. BImSchV erfordern.

Äußere Erschließung

Die durch das geplante Wohngebiet zunehmenden Verkehrsstärken lösen eine Zunahme der Verkehrsgeräusche für die angrenzenden Wohngebiete aus. Bei der prognostizierten Zunahme der Verkehrsstärke um 270 Kfz pro Tag werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete sowohl für den Tag- wie auch für den Nachtwert unterschritten. Für das Haus Peter-König-Str. 19, das innerhalb eines reinen Wohngebietes liegt, werden die Orientierungswerte für den Nachtwert (40 db(A)) um 1, 4 db(A) überschritten. Die genauen Werte sind der ergänzenden Untersuchung der Firma ACCON Köln GmbH, Bericht-Nr. ACB 0207-405382-247 „Beurteilung der Geräuschsituation im Bereich der Erschließungsstraße für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 Berstig – Am Belvedere in Gummersbach Berstig“ zu entnehmen.

Es dürfte als fehlerfrei gelten, die Zumutbarkeit der Verkehrslärmbelastung an den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auszurichten und diesen nach der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke zu bemessen. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass den Orientierungswerten der DIN 18005 keine abschließende Aussagekraft zukommt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den jeweiligen Gebietscharakter und durch die tatsächliche sowie eine planerische Vorbelastung bestimmt. Im Rahmen einer solchen Bewertung kann die DIN 18005 als „Orientierungshilfe“ oder als grober Anhalt herangezogen werden, wobei von den Orientierungswerten auch nach oben abgewichen werden kann. Eine Beurteilung der prognostizierten Schallpegel an den Grenzwerten der 16. BImSchV mit 59 db(A) tags und 49 db(A) nachts zeigt, dass an allen Immissionspunkten Überschreitungen nicht vorliegen.

Unzumutbare Belästigungen treten an den Wohnhäusern entlang der Peter-König-Str. nicht auf. Schallschutzmaßnahmen oder eine andere Erschließungsvariante sind nicht erforderlich.

6.5.5 Altlasten

Da keine Erkenntnisse über Altlasten bekannt sind, können entsprechende Auswirkungen nach heutigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

6.5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird durch die städtebauliche Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch die Planung werden nur geringfügige Erst-Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht. Diese werden durch die Verringerung der Flächeninanspruchnahme gegenüber dem bestehenden Planungsrecht mehr als ausgeglichen. Auf eine ausführliche quantitative und qualitative Bewertung kann daher verzichtet werden.

6.5.7 Infrastruktureinrichtungen

Infrastruktureinrichtungen sind von der Planung nicht betroffen.

6.5.8 Denkmalschutz / Baukultur

Auswirkungen auf bauliche Anlagen im Sinne des Denkmalschutzes, bzw. mit einer besonderen baukulturellen Bedeutung sind nicht zu erwarten.

6.5.9 Wirtschaft

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sind nicht erkennbar.

6.5.10 Sachgüter

Nennenswerte Auswirkungen auf Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die ehemalige forstwirtschaftliche Nutzung von Teilen des Planbereiches diente der Bewirtschaftung des Planbereiches bis zu seiner baulichen Nutzung.

6.5.11 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte oder städtebaulichen Planungen

Von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB liegen für das Plangebiet nicht vor.

7 Bebauungsplaninhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Wohnbauflächen WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Zielsetzung, an dieser Stelle Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

7.1.2 Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

Für eine Teilfläche am nördlichen Plangebietsrand wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Fläche überplant eine an dieser Stelle bereits existierende Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage gehört zu dem unmittelbar angrenzenden Gebäude der Innungskrankenkasse, welches planungsrechtlich im Mischgebiet des hier gültigen BP Nr. 96 liegt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung von Grundflächenzahl (0,4) und Geschoßflächenzahl (0,8) für alle Baugebiete einheitlich festgesetzt. Hierdurch wird eine gleichmäßige bauliche Dichte gewährleistet.

7.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe)

Aufgrund der topographischen Situation mit Fernwirkung und somit Einflussnahme auf das Landschaftsbild, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch eine Maximalhöhe der Gebäudefassade festgesetzt. Hierdurch wird ein wichtiger städtebaulicher Rahmen für die entstehenden Baukörpergrößen gesetzt und die Belange des Landschaftsbildes gewürdigt.

7.3 Bauweise, Baugrenze, Baulinie (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

7.4 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die Erschließung der Bauflächen zu ermöglichen. Die Dimensionierung orientiert sich an der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen).

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ dient der Sicherung des Aussichtspunktausbaues „Belvedere“. Die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung dient zur Unterscheidung zu den sonstigen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Erschließungsfunktion für Kfz kommt dieser Fläche nicht zu.

7.4 Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen binden das Baugebiet in den Freiraum ein. Die Festsetzung „öffentlich“ erfolgt zur Sicherung der Verfügbarkeit für die Allgemeinheit. In diese, über das Plangebiet hinausreichende Grünfläche, ist die Tennisplatzanlage als private Einrichtung eingebunden.

7.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die getroffene Festsetzung des bewerteten Bauschalldämmmaßes dient der Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes.

7.6 Pflanzbindungen (gemäß § 9 Nr. 25 BauGB)

7.6.1 Anzupflanzende Einzelbäume (gemäß § 9 Nr. 25 a BauGB)

Es werden anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt, um städtebaulich-gestalterische Wirkungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu erzielen (Betonung von Eckpunkten, Bildung von Straßenraum, Begrünung von Stellplätzen). Durch die Festsetzung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden die geplanten Standorte gegenüber dem Anspruch einer Grundstücksbebauung auf Grundstückszufahrten gesichert.

7.6.2 Erhaltungsbindung (gemäß § 9 Nr. 25 b BauGB)

Die festgesetzte Bindung für die Erhaltung der vorhandenen Bepflanzung sichert den Erhalt einer begrünten „Kante“ zwischen den festgesetzten „Allgemeinen Wohnbaugebieten“ und der öffentlichen Grünfläche.

7.7 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um ein einheitliches Erscheinungsbild der sich ergebenden Dachlandschaft zu garantieren. Hierdurch wird die landschaftsvisuelle Wirkung nachhaltig positiv beeinflusst.

- Festsetzungen zur Dachgestaltung / Dachdeckung

Das Plangebiet des BP 112 liegt im Bereich der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig, die durch eine rund 28 Jahre anhaltende Bautätigkeit geprägt ist. Es entstanden, von wenigen Ausnahmen abgesehen, Wohnhäuser und Gebäude mit weißen Fassaden und dunkelgrauen bis schwarzen Dacheindeckungen. Hintergrund für diese Vorgaben der gestalterischen Ausprägung der baulichen Anlagen waren einerseits historisch stadtgesterische Aspekte und andererseits landschaftsvisuelle Ziele. Ein weiteres wesentliches Ziel war es, eine siedlungseinheitliche Grundlinie für die Ausgestaltung der baulichen Anlagen zu erwirken.

Daher sollen auch im Bereich dieses Plangebiets die Gestaltungsleitsätze hinsichtlich der Dachgestaltung / Dachdeckung beibehalten werden und mittels Festsetzung zulässiger Farben für die Dacheindeckungen geregelt werden.

8 Umweltbericht

Die umweltrelevanten Tatbestände und Veränderungen aufgrund der Planung sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert. Dieser ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

BP 111 "Berstig-Am Belvedere"

9 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 4,1 ha auf.

Festsetzung der Nutzung	B I S H E R Fläche in ha BP 1 und 1a / 107 im Geltungsbereich des BPlan Nr. 111	N E U Fläche in ha BPlan Nr. 111
Sondergebiet, Zweckbestimmung Kreisfunktion	2,46	0,00
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Freizeit	0,06	0,00
Mischgebiet	0,00	0,06
Allgemeines Wohngebiet	0,00	1,80
öffentliche Verkehrsfläche	0,40	0,54
öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Parkplatz-	0,30	0,00
Fläche für die Forstwirtschaft	0,65	0,00
Grünfläche	0,23	1,70
Gesamtfläche in ha:	4,10	4,10

10 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

In dem Plangebiet sind neben den privaten Bauvorhaben folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Herstellung der Straßen- und Wegeflächen incl. Ver- und Entsorgungsleitungen und Beleuchtung
- Erstellung der Abwasserkanäle
- Bepflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum, Anlage von Pflanzbeeten
- Umbau der bestehenden Grünflächen in einen gestuften Mischlaubwald (ohne Hochstämme) im Bereich von 0-35m bis zur überbaubaren Fläche (Baugrenze)

Für die Stadt Gummersbach entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten trägt die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Zwischen der Stadt Gummersbach und der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH besteht ein Treuhandvertrag zur Abwicklung von Erschließungsmaßnahmen innerhalb der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig. Dieser ist auch für die

„Schlussabwicklung“ von Erschließungen anzuwenden. Ein besonderes Vertragsverhältnis ist daher nicht erforderlich.

Die zur Realisierung der geplanten Verkehrsflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen erforderlichen Grundstücke sind etwa zur Hälfte im Besitz der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Gummersbach, die die Ziele dieser Bauleitplanung unterstützt und mit trägt. Die sonstigen Flächen befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, die diese treuhänderisch für die Stadt Gummersbach verwaltet. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Gummersbach hat bekundet, dass sie die benötigten öffentlichen Flächen an die Entwicklungsgesellschaft als städtischen Treuhänder überträgt.

Sollte die beabsichtigte Bodenordnung aus derzeit nicht ersichtlichen Gründen scheitern, bildet der Bebauungsplan Nr. 111 „Berstig - Am Belvedere“ die rechtliche Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung auf der Grundlage des BauGB.

11 Aufzuhebende Bebauungspläne

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Berstig – Am Belvedere“ werden die Bebauungspläne Nr.

Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ / 3. Änderung Berstig, und Nr. 107 „Berstig – Friedrichstr.“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 aufgehoben. Die Aufhebung dieser Bebauungspläne soll auch dann ihre Rechtswirksamkeit behalten, wenn der Bebauungsplan Nr. 111 „Berstig – Am Belvedere“ für nichtig oder unwirksam erklärt werden sollte.

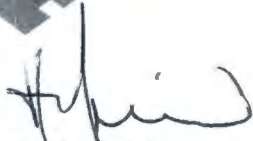
12 gesonderte Abwägungsmaterialien

- Gutachten der ACCON Köln GmbH, Bericht-Nr. ACB 0606-405120-247/2 „Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 „Berstig – Am Belvedere“ in Gummersbach-Berstig vom 08.08.2006
- ergänzende Untersuchung vom 21.02.2007 zum vorstehenden Gutachten
- Brilon-Bonzio-Weiser, Ing.-Gesellschaft für Verkehrswesen mbH - Bochum, Verkehrsuntersuchung Baugebiet Berstig – Am Belvedere in Gummersbach“, Schlussbericht Oktober 2006
- Dr. H. Frankenfeld, Nümbrecht, Geologisches Gutachten vom 22.09.1999, ergänzt am 24.09.1999
- Ergänzendes Gutachten der Firma ACCON Köln GmbH, Bericht-Nr. ACB 0207-405382-247 „Beurteilung der Geräuschsituation im Bereich der Erschließungsstraße für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 Berstig – Am Belvedere“ in Gummersbach Berstig vom 21.02.2007

-s. nächste Seite-



EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH


Hefner


i.A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.06.2007 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 111 „Berstig – Am Belvedere“ und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ / 3. Änderung Berstig und Nr. 107 „Berstig – Friedrichstr.“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Berstig – Am Belvedere“ beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter

Die Übereinstimmung der Färbung
mit dem Original wird bescheinigt
Gummersbach am 07.08.07

i.A. *Muse*



Stadt Gummersbach

