

## 1. Anlaß

Aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen ist eine Neuaufteilung der Wohnbauflächen und eine geringe Verschiebung der Planstraße 1 nach Norden geplant. Hiervon sind vom Gesamtplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ die bisherigen Wohnbauflächen B, C, D und E betroffen. Es wird ferner eine geringere Bebauungsdichte durch Änderung / Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung (Fassadenhöhen) und Änderung der Bauweise angestrebt. Diese Begründung befaßt sich ausschließlich mit den Modifizierungen in der Planzeichnung und in den Textlichen Festsetzungen, die durch die 1. Änderung des BP Nr. 160 bedingt sind. Der komplette Umfang der Textlichen Festsetzungen wurde beibehalten und nur die Modifizierungen aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ eingearbeitet.

## 2. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 21.03.1996 den Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ beschlossen. Mit Bekanntmachung am 18.10.1997 ist der BP Nr. 160 rechtskräftig geworden. Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 21.10.1997 beschlossen, den BP 160 zu ändern. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Da von der Änderung des BP 160 überwiegend Wohnbauflächen betroffen sind, ist eine Änderung gemäß § 2 BauGB - Maßnahmengesetz durchzuführen.

Der Planungsausschuß hat in gleicher Sitzung am 21.10.1997 beschlossen, die Änderung gemäß § 2 BauGB - Maßnahmengesetz durchzuführen und die Offenlage auf zwei Wochen zu verkürzen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 20.11.1997 bis 04.12.1997 (einschließlich) statt.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.11.1997 von der Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß hat sich in seiner Sitzung am 20.01.1998 mit den vorgebrachten Anregungen und Bedenken befaßt und dem Rat eine Abwägung sowie den Satzungsbeschluß empfohlen. Diese Begründung enthält das Ergebnis der durchgeführten Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der Offenlage.

## 3. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 160 / 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 160. Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft die zentral gelegenen Wohnbaugebiete im Geltungsbereich des BP 160 mit den Bezeichnungen „B“, „C“, „D“ und „E“.

## 4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den Planbereich der gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 160 geändert wird, Wohnbaufläche dar.

## 5. Darstellung der derzeitigen Gesamtsituation

Zu den Unterthemen	5.1	Städtebauliche Situation
	5.2	Erschließung, Ver- / Entsorgung
	5.3	Immissionen
	5.4	Altlasten
	5.5	Naturhaushalt / Ökologie

sind gegenüber der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ keine Veränderungen zu erläutern. Die planerischen Voraussetzungen zu diesen Unterthemen haben sich nur geringfügig verändert.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ sollen folgende Festsetzungen bzw. Plandarstellungen modifiziert werden:

### **A In der Planzeichnung:**

- Neuaufteilung und Neubezeichnung der Wohnbaugebietsflächen
- Geänderte Straßenführung (Planstraße 1 und 1.1)
- Neufestlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Baugebiet „C“, anstelle eines Geh- / Fahr- und Leistungsrechtes
- Geänderte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Neue Baufelderfestsetzung durch Baugrenzen
- Änderung der Festsetzungen zur Bauweise
- neue Standorte für Einzelbaumpflanzgebote
- geänderte Dachneigung
- Aufhebung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Neufestsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Erweiterung der Pflanzgebotsfläche -PG 1-
- Neufestsetzung verschiedener Geh- / Fahr- / Leitungsrechte

### **B In den Textlichen Festsetzungen**

- geänderte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- geänderte Festsetzungen zur Bauweise

Entsprechend ergeben sich nur wenige Veränderungen zu den in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ ausgeführten Unterthemen. Für den Planbereich der 1. Änderung sind folgende Planungsveränderungen festzustellen:

## **6.1 Nutzung**

In den geplanten Wohnbaugebietsflächen sind geringere Fassadenhöhen als Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt worden. Die Baugebietsflächen sind neu aufgeteilt worden, entsprechen aber von der Gesamtfläche der bisherigen Planung des Bebauungsplan Nr. 160.

## **6.2 Erschließung, Ver- / Entsorgung**

Die Planstraße 1.0, in dem Abschnitt wo sie als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, wurde mit einer Straßenbreite von 6,25 m geplant. Um eine Wohnstraßenqualität zu erreichen und das Angebot an öffentl. Parkplatzflächen zu vergrößern, sind im Vollausbau wechselseitig angeordnete Pflanzbeete und Parkplatzflächen geplant. Bindungen für das Anpflanzen von Straßenbäumen wurden ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Haupterschließungssystem bleibt unverändert. Die bisher geplante private Erschließung der inneren Bauflächen „C“ wird nun über eine öffentlichen Stichstraße erfolgen. Eine fahrtechnische Verbindung mit dem Mühlenbergweg wird dadurch nicht hergestellt. Dies entspricht auch der ursprünglichen Planungsabsicht. Die Schmutzwasser aus den Baugebietsflächen „B“ bis „E“ werden im Trennsystem dem Mischwasserkanal in der Bernberger Straße zugeführt. Das Oberflächenwasser aus den Baugebieten „C1“ und Teilen aus „B“ und „C2“ wird im südöstlichen Bereich der Baugebietsfläche „C1“ vor Ort versickert.

Dem aufgelassenen Steinbruch, mit seiner nachgewiesenen hohen Versickerungsfähigkeit, werden die Oberflächenwasser aus Teilen der Baugebietsflächen „B“ und „C2“ und vollständig die Oberflächenwasser der Baugebiete „D“, „E1“ und „E2“ zugeführt.

## **6.3 Immissionsschutz**

keine Veränderungen

## **6.4 Altlasten**

keine Veränderungen

## **6.5 Ökologie / Landschaft**

Eine neue ökologische Eingriffsbilanzierung ist nicht notwendig, weil durch diese 1. Änderung des BP 160 keine weitergehenden Eingriffe verursacht werden. Die geplanten Maßnahmen in ihrer Gesamtheit berücksichtigen die Belange von Natur und Landschaft ausreichend. Aufgrund der neuen Lage der Planstraßen 1 und 1.1 kommt es zu einer Verschiebung der Flächenverhältnisse zwischen Wohnbaugebietsflächen und Verkehrsflächen. Desweiteren wurde zur optischen Abschirmung der Verkehrsflächenaufweitung der Planstraßen 1 und 1.2 gegenüber den Wohnbaugebietsflächen „C1“ und „D“ eine kleine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In der nachfolgenden Aufstellung wird gezeigt, welche Flächennutzungen von der 1. Änderung betroffen sind und wie sich die Flächenverhältnisse verändern.

	BP 160 (rechtskräftig)	BP 160 / 1. Änderung	Veränderung
Verkehrsflächen	3.429 m <sup>2</sup>	3.636 m <sup>2</sup>	+ 207 m <sup>2</sup>
Wohnbaugebiets- flächen	20.337 m <sup>2</sup>	19.914 m <sup>2</sup>	- 423 m <sup>2</sup>
Grünflächen	5.843 m <sup>2</sup>	6.059 m <sup>2</sup>	+ 216 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>29.609 m<sup>2</sup></b>	<b>29.609 m<sup>2</sup></b>	

#### 6.5.1 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (gemäß § 8a BNatSchG)

Wie bereits unter 6.5 ausgeführt, werden durch die 1. Änderung des BP 160 keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen. Die in 6.5 dargestellte gegenseitige Verschiebung von Wohnbau- und Verkehrsflächen hat keine negative Auswirkung auf den Naturhaushalt zur Folge. Der Zunahme an Verkehrsfläche (100 %-ige Versiegelung) steht zwar eine Reduzierung an Wohnbaugebietsfläche ( 60 %-ige Versiegelung) theoretisch entgegen, diese ist jedoch differenziert zu betrachten:

- a) Die bisherige Planung sah eine private Erschließung der Baugebietsfläche „C“ vor. Aus planungsrechtlichen Gründen wurde die Fläche für die private Verkehrsfläche als Wohnbaugebietsfläche dargestellt. Nunmehr soll die Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden.  
Obgleich für Wohnbaugebietsflächen im allgemeinen eine geringere Versiegelung als für öffentliche Verkehrsflächen angenommen wird, ist hier praktisch keine höhere Versiegelung zu erwarten, da die Umsetzung als private oder öffentliche Verkehrsfläche jeweils eine 100 %-ige Versiegelung zu Folge hat.
- b) Ein Großteil der Wohnbaugebietsfläche wird durch Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung (geringere Fassadenhöhe) und durch die tatsächlich zu erwartende geringere Überbauung der Grundstücke gegenüber der bisherigen Planung einen geringeren Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellen. Konkret sind größere Gartenanteilsflächen zu erwarten und durch die reduzierten Fassadenhöhen wird das Landschaftsbild in geringerem Maße beeinflusst. Somit bleibt auch die Aussagekraft der Gegenüberstellung in der Tabelle auf S. 15 in der Begründung zum BP 160 voll erhalten.

## **7. Inhalte der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

### **7.1 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **7.1.1 Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe / Gebäudehöhe)**

In allen Wohnbaugebieten wurde die Höhe für bauliche Anlagen durch Festsetzung der Fassadenhöhe (FH) bestimmt, um eine städtebauliche Einfügung dieser Baukörper in das Gelände und die nähere Umgebung zu gewährleisten und um das Landschaftsbild nicht zu stark zu beeinträchtigen.

### **7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Aus städtebaulichen Gründen erscheint eine offene Bauweise und damit eine maximale Gebäudelänge von bis zu 50 m nicht gerechtfertigt.

Um eine gelockerte Bebauung in den Baufeldern „B“, „C2“, „D“, „E1“ und „E2“ zu erreichen, wird hier „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Dadurch können nur Gebäude mit einer max. Hausbreite von 14,00 m bzw. 22,00 m entstehen.

### **7.3 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ wird die Fläche mit dem Pflanzgebot 1 vergrößert. Im Bereich südlich der Planstraße 1 (gegenüber der Verkehrsflächenaufweitung) sowie als begleitender Pflanzstreifen südlich des Fußweges 2 zwischen Wendehammer und Platzausbildung.

## **8. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung**

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

- Vollausbau der Straßen, Fußwege, Parkflächen und Platzflächen einschl. Begrünung,
- Bau der Abwasserkanäle einschl. technischer Bauwerke und Herstellung der öffentlichen Wasserversorgung einschl. Versorgungsträgerleitungen,
- Ausgleichsmaßnahmen.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird dadurch gesichert, daß die geplanten öffentlichen Flächen der Stadt Gummersbach von den derzeitigen Grundstückseigentümern übertragen werden. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Gummersbach abgeschlossen. Sollte dies nicht durchführbar sein, so bildet dieser Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die Bodenordnung entsprechend dem Baugesetzbuch.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird mittels eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Gummersbach geregelt werden.

**9. Aufzuhebende Bebauungspläne**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ ist keine Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 160 verbunden.

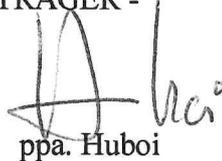
**10. Abwägungsmaterialien,**

die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung verwendet werden:

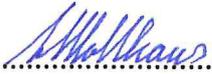
- Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 160, Büro Dr. Wohlfahrt / Burscheid August 1993.
- Untersuchung des Ablagerungsmaterials auf dem als Deponie genutzten Steinbruch „In der Kalkschlade“ in Gummersbach auf evtl. vorhandene Kontaminationen, Büro Dr. Wohlfahrt/Burscheid , August 1993
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 160 der Stadt Gummersbach (Entwurf), Büro Raderschall, Möhrer, Peters und Partner Bonn, 01.Juni 1994.
- Immissionsabschätzung gemäß DIN 18005 für die GE-Gebiete an der Kölner Straße (B 55). Entwicklungsgesellschaft Gummersbach, August 1993
- Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 160 „In der Kalkschlade“ in Niederseßmar, Geologisches Büro Dr. H. Frankenfeld, Nümbrecht,
  - 28.02.1995 erweitert am 06.09.1995 und
  - 14.09.1995.

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH M.B.H.  
- ERSCHLIESSUNGSTRÄGER -

  
Bierekoven

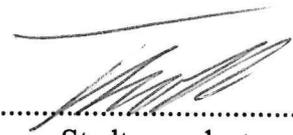
  
ppa. Huboi

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 11.02.98 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 160 / 1. Änderung „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ beizufügen.



.....  
Bürgermeister





.....  
Stadtverordneter