

Begründung

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
(Baugesetzbuch)**

zum

**Bebauungsplan
Nr. 204
„Strombach - Lobscheider Straße/Mitte“
der Stadt Gummersbach**

0. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 08.05.2000 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 204 „Strombach - Lobscheider Straße - Mitte“ gefasst.

Die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand vom 26.07.2000 bis 09.08.2000 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2000 darüber unterrichtet.

Über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung hat der bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 13.11.2000 beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 204 "Strombach-Lobscheider Straße/Mitte" hat in der Zeit vom 29.11. – 29.12.2000 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 29.11.2000 von der Offenlage unterrichtet.

In seiner Sitzung am 24.01.2001 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis zur Beschlussfassung und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

Die Stadt Gummersbach mit seinen Ortsteilen bildet einen regional wichtigen Wohn-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort auch bedingt durch die Nähe zum Ballungszentrum Köln aus, was zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen führt. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in direkter Stadtrandlage (Schaffung von Wohnbauland).

Die Verwaltung hat im Jahre 1993 den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen für den Zeitraum bis zum Jahr 2005 untersucht. Entsprechend dem Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre und einem prognostizierten Zuwachs bis zum Jahr 2005 wird von einem Bedarf von ca. 3.300 Wohnungen ausgegangen. Gleichzeitig hat die Verwaltung das Büro Tillmann und Partner, Dortmund, beauftragt, eine Wohnbauflächenprognose für die Stadt Gummersbach bis zum Zeitraum des Jahres 2005 zu erstellen. Die Untersuchung kam zum damaligen Zeitpunkt zum Ergebnis, dass über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ein Neubedarf an 33 Hektar Bruttowohnbauland besteht.

Die tatsächliche Entwicklung ist (zwar) nur tendenziell der Prognose gefolgt (die Wachstumsraten sind allerdings inzwischen geringer als 1990 angenommen, ausgefallen). Mit der Erschließung des südlichen Teils der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig durch die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH sowie durch verschiedene private Erschließungsmaßnahmen, konnte Mitte der neunziger Jahre der unmittelbare Bedarf an Wohnbauflächen (befriedigt) abgedeckt werden.

Die Planung weiterer Erschließungsmaßnahmen für den Wohnungsbau hat, angesichts des derzeit weitgehend ausgeglichenen Wohnraummarktes, Vorsorgecharakter mit dem Ziel, nach Bedarf Einzelabschnitte einer geordneten städtebaulichen Maßnahme ausführen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 204 dient dazu, einer solchen abschnittsweisen, bedarfsgemäßen Besiedlung den rechtlichen Rahmen zu bilden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 204 wird insbesondere eine Angebotsplanung zur Sicherung der Einwohnerzahl im Stadtgebiet und damit zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Stadt als Mittelzentrum und Auslastung der Infrastruktureinrichtungen als Ziel verfolgt. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Planung soll dem allgemein prognostiziertem Rückgang der Einwohnerzahl durch eine deutliche Angebotsplanung entgegen gewirkt werden.

Aus den v.g. Gründen ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 erforderlich.

Es ist die Ausweisung von ca. 6.140 qm neuer Wohnbauflächen im Bereich Gummersbach südöstlich der „Lobscheider Straße“ geplant. Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten, die zur Durchführung des Bebauungsplanes und der Erschließung anfallen.

Das Planungsbüro Helimann+Kunze wurde im Februar 1999 beauftragt den Bebauungsplan mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu erarbeiten. Für das Plangebiet wurde ebenfalls ein Bodengutachten und eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf den Verkehrslärm der „Lobscheider Straße“ erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten wurden im Bebauungsplan umgesetzt.

Parallel zur Bauleitplanung wurde die Erschließungsplanung durch das Ing.-Büro Donner+Marenbach in Wiehl erarbeitet.

1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich der „Lobscheider Straße“ in Strombach-Lope. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch Wohnbebauung entlang der „Lobscheider Straße“, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden durch Wohnbebauung umgeben.

Das geplante Baugebiet wird über die „Lobscheider Straße“ und die neue Planstraße „Wohnweg 1“ erschlossen. Das morphologische Erscheinungsbild der Landschaft wird durch die nordwest-südost-exponierte Hanglage mit einem Höhenunterschied von max. 3 m zwischen der „Lobscheider Straße“ im Nordwesten und der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Südosten geprägt. Das Plangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg und ein Hauptsammier für Schmutzwasser. Entlang des Wirtschaftsweges befinden sich 4 größere Einzelbäume.

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben

Die Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft als Folge der Ausweisung von Wohnbaufläche zu erwarten sind, befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen der „Lobscheider Straße“ überwiegend im Eigentum des Planungsträgers. Lediglich im Südosten ragt eine kleine Fremdfläche (Parzelle des Wirtschaftsweges) in den Planbereich hinein. Dieser parzellierte Wirtschaftsweg verläuft allerdings nicht in den dargestellten Grenzen, sondern gerade in Verlängerung der „Offenbachstraße“.

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Entwurf, Stand: August 1996) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 204 als „Wohnbaufläche“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ (Teilbereich im Osten entlang des Wirtschaftsweges) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 204 "Strombach-Lobscheider Straße - Mitte" ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 204 existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich heute gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

3.4 Naturschutzrechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung vom Vorhabenort keine besonders schutzwürdigen Biotope aus. Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die örtliche Biotoptypenkartierung ergaben keine Hinweise auf geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen. Nachweise über prioritäre Biotope und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen nicht vor.

4. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Plangebiet weitestgehend entsprechend der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan zu überplanen.

Die geplante Bebauung und die hiermit verbundenen Veränderungen der Oberflächen-gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen stellen nach § 8 in Verbindung mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Mit der Änderung der Nutzungsart bzw. Versiegelung von Bodenflächen durch die Er-richtung von Wohngebäuden, baulichen Nebenanlagen auf den Baugrundstücken, Straßen und Wegen, Zufahrten, Stellplätze, etc. wird die Gestalt und Nutzung der be-troffenen Grundflächen verändert.

Hierdurch kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und/oder auch nachhaltig beeinträchtigt werden.

Da auf Grund dieses Bebauungsplanes offensichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Anwendung der §§ 8 Abs. 2-9, 8 a Abs. 1-3 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung abschließend zu entscheiden.

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gemäß § 1 a Abs. 1 und 2, Nrn.1, 2 und 4 BauGB

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (Begrenzung der Bodenver-siegelung auf das notwendige Maß),
- die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG, Vermeidungsgebot und Ausgleichspflicht),
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen.....,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 i.d.F. von 1985, Abl. EG Nr. L 302) im Sinne des BNatSchG,
- die Vorschriften der §§ 19 a bis 19 f BNatSchG i.d.F. vom 09.05.1998 über die Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, 92/43/EWG vom 21.05.1992, Abl. EG Nr. L 206 v. 22.07.1992)

zu berücksichtigen.

4.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

4.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4

Für die Bauflächen sind die folgenden Festsetzungen getroffen:

abweichende Bauweise (max. Baukörperlänge bis 16 m), maximale Fassadenhöhe (Untergliederung in 4 Teilbereiche FH 1 bis FH 4), Grundflächenzahl GRZ 0,4, Ge-schoßflächenzahl GFZ 0,8, Dachneigung 38-45°, Satteldach und Walmdach.

Im Plangebiet ist die für die Neubaugebiete von Gummersbach ortstypische Bebauung mit freistehenden Häusern vorgesehen, die durch Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen eine Einbindung in die umgebenden Grünstrukturen erfahren soll (Grünvernetzung als unterstützende Maßnahme zur positiven Entwicklung des Kleinklimas).

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ergeben sich im Plangebiet vier neue Bauzeilen. Die geplante Bebauung wird ausschließlich über den neuen Wohnweg 1 ausgehend von der „Lobscheider Straße“ und den Wohnweg 2 erschlossen.

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung (Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen) und Höhenentwicklung harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil eines landschaftlich und städtebaulich überzeugenden neuen Siedlungsrandes bilden. Die Topographie des Geländes ist relativ flach.

Als Vorgabe für die Bebauung ist ein städtebaulich harmonisches höhenmäßig gestaffeltes Bild der Baukörper geplant. Dies soll u.a. durch die Festsetzung der maximalen Fassadenhöhe und der einzuhaltenden Dachneigungen im Plangebiet erreicht werden. Damit sich am östliche Ortsrand eine einheitliche Gestaltung bzw. städtebaulich überzeugende Ortsrandausbildung in Bezug auf die Fernsicht einstellt ist für diese Bauflächen die Firstrichtung festgesetzt.

Durch die enge Fassung der Dachneigung von 38 - 45° soll einer Überhöhung und einem starken Wechsel der Dachneigung (unruhige Dachlandschaft) der Baukörper und der Ausbildung einer städtebaulich möglichst gleichmäßigen Dachlandschaft in der Fernsicht Rechnung getragen werden.

Damit die benachbarte Struktur der Baukörper eingehalten wird, wurde die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit einer Beschränkung der Gesamtbaukörperlänge auf maximal 16 m getroffen. Bei der offenen Bauweise wäre eine Gesamtbaukörperlänge von bis zu 50 m zulässig, was der umgebenden Baustruktur nicht entsprechen würde. Die abweichende Bauweise und die Begrenzung der Fassadenhöhen der Baukörper wurde entsprechend des überwiegenden Teils der angrenzenden Bebauung für geplanten Bereiche festgesetzt.

Damit eine Anpassung an die Geschossflächen der benachbarten Bebauung erfolgt, wurde festgesetzt, dass bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in „nicht Vollgeschossen“ einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Würde diese Festsetzung nicht getroffen, wäre die Geschossfläche nur für die Vollgeschosse zu ermitteln. In vorliegendem Planungsfall wurde aber keine Geschossigkeit festgesetzt, sondern zur Beschreibung der Kubatur der Baukörper die Fassadenhöhe, die Dachneigung, die maximale Baukörperlänge und die überbaubaren Flächen. Durch die Festsetzung zur Geschossfläche soll bei einer maximalen Dachneigung von 45 ° vermieden werden, dass in „nicht Vollgeschossen“, wie z.B. dem Dach möglicherweise mehrere Ebenen errichtet werden, die zur einer Disharmonie in der städtebaulich beabsichtigten Baukörperausbildung störend wirken, und zwar in Bezug auf die Gesamthöhe der geplanten Gebäude. Dies würde den Dimensionen der benachbarten Bebauung nicht entsprechen.

Durch gestalterische Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Es sind gestalterische Festsetzungen bezüglich Dachüberstände, Dachausschnitte, Dachgauben und der Fassadengestaltung festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren

Umgebung einfügt. Mit den relativ offengehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung, Leitlinie an die benachbarte Bebauung vorgeschrieben werden.

Darüber hinaus sollen die grünordnerischen Festsetzungen auf den Privatgrundstücken (Standorte für Baumpflanzungen) dazu führen, dass sich nach wenigen Jahren des Aufwuchses von Bäumen der Eindruck einer in die Landschaft eingebundenen Wohnsiedlung einstellen wird.

Die genauen textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die durch die Bauvorhaben ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weisen insgesamt geringes bis mittleres Konfliktpotential (Biotopfunktionsverlust von Grünland und Grassäume, Bodenversiegelung/-beeinträchtigung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) auf. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher sowohl auf den Baugrundstücken als auch im übrigen Bereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Erhalt von Pflanzenbeständen und zur Begrünung bzw. Gestaltung der Freiflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt.

4.2.3 Grünflächen

Der östliche Bereich des Plangebiets zwischen Wirtschaftsweg bzw. der freien Landschaft und dem Allgemeinem Wohngebiet ist als private Grünfläche, Zweckbestimmungen Gras- und Krautflur bzw. Wiesen- und Krautflur festgesetzt.

4.2.4 Flächen für die Landwirtschaft

Der östliche Bereich des Plangebiets entlang des bestehenden Wirtschaftsweges ist gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

4.2.5 Wirtschaftsweg

Im Zuge der weiteren Planung wurde der Wirtschaftsweg im bestehenden Kataster festgesetzt. Der Verlauf des Wirtschaftsweg in der Örtlichkeit verläuft z.Zt. über ein Privatgrundstück. Die Planung greift in diesen Wirtschaftsweg nicht ein.

5. Planung

5.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele. Die festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 (Allgemeines Wohngebiet) als Höchst-

maß und die Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 (zulässig gem. BauNVO 1,2 als Höchstgrenze) entspricht der benachbarten Bebauung.

Die Überschreitungen der Grundflächenzahl richten sich nach der Baunutzungsverordnung (Überschreitung der GRZ um 50 % für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird). Diese Festsetzungen dienen ebenfalls der Einfügung in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung.

5.2 Inhalte des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag („LFB“), der als Anlage der Begründung zur Satzung beigefügt ist, werden hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 a BauGB folgende Prüf- und Arbeitsschritte aufbereitet, um eine sachgerechte Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den Rat der Stadt Gummersbach nach § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten:

- Erfassung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope und betroffener Waldflächen (Naturhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt, Landschaftsbild; differenziert nach Funktionen und Nutzungen).
(z.B. in § 6 Abs. 2 Nr. 1 LG NW);
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs (Prognose und Bewertung der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft).
(z.B. in § 6 Abs. 2 Nr. 2 LG NW);
- Prüfung der Möglichkeiten zur Vermeidung und/oder Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.
(z.B. in § 4 Abs. 4 Satz 1 LG NW);
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen.
(z.B. in § 6 Abs. 2 Nr. 3 LG NW);

Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes infolge Bodenversiegelung und sonstiger Bodenbeeinträchtigungen durch Bodenauf-/abtrag sind Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, wie z.B. Zufahrten, Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Begrünungs-, Gestaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund ihrer Bedeutung und Funktionen (Abschirmung des Baugebietes, orts- und landschaftsbildprägend, allgemeine Bedeutung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen) als erhaltenswert eingestuftes Gehölze (entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges) wurden zur Erhaltung nach § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes infolge Überbauung und zur inneren Durchgrünung des Baugebietes und zur Straßenraumgestaltung sind entlang der „Lobscheider Straße“ und auf privaten Grundstücksflächen entlang der Wohnwege und dem Fußweg Standorte für Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Die ökologische Bewertung der durch den Eingriff betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, auf den Boden und Wasserhaushalt zeigt, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen im B-Plan zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nur eine Teilkompensation in flächenmäßiger Hinsicht erzielt wird.

Mit der Zielsetzung einer Vollikompensation der durch den B-Plan ausgelösten Eingriffe wurden für den ökologischen Ausgleich geeignete Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan (in Strombach) mit einbezogen. Die Bereitstellung dieser Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist eigentumsrechtlich gesichert. Hierzu wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insgesamt durch die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan flächenmäßig zu 100% kompensiert.

Sicherung der Maßnahmen

Die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

Hierzu wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage zur Begründung) verwiesen.

5.3 Erschließung Straßenbau

Die Straßenbauplanung wurde parallel zum Bebauungsplan vom Ingenieurbüro Donner und Marenbach erstellt.

Zur Durchführung aller Straßenbaumaßnahmen wird zwischen dem Planungsträger und der Stadt Gummersbach ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

5.3.1 Geplante Verkehrsflächen

Das geplante Erschließungsgebiet wird über die „Lobscheider Straße“ über zwei neue Wohnwege (Wohnweg 1 und 2) erschlossen. Ausgehend vom Wendebereich des geplanten Wohnweges ist eine Fußweg in Richtung des bestehenden Wirtschaftsweges eingeplant.

Für die „Lobscheider Straße“ sind Flächen für den Ausbau der „Lobscheider Straße“ auf der baugebietszugewandten Seite auf Grundlage einer Vorplanungen der Stadt Gummersbach eingeplant. Die Flächen für den Ausbau befinden sich im Eigentum des Planungsträgers.

In einem Vorgespräch mit dem Rheinischen Straßenbauamt in Gummersbach wurde festgestellt, dass sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) befindet und somit keine Einwendungen gegen eine direkte Erschließung, Einmündung von der „Lobscheider Straße“ aus bestehen.

Alle sich im Eigentum des Planungsträgers befindlichen Verkehrsflächen gehen nach Durchführung der Erschließung durch den Planungsträger unentgeltlich in die Baulast der Stadt Gummersbach über.

5.3.2 Anbindung an übergeordnete Verkehrsflächen

Die Anbindung des neuen Baugebietes ist durch den Anschluss an die „Lobscheider Straße“ (L 321) in Richtung Gummersbach und Dieringhausen gesichert. Die L 321 ist so leistungsfähig ausgebaut, dass sie die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen in Bezug auf 12 neue Baugrundstücke aus dem Plangebiet aufnehmen kann.

5.3.3 Festlegung der Ausbaugrößen

Für den evtl. Ausbau der L 321 werden die notwendigen Flächen freigehalten. Die Ausbaubreite für den geplanten Wohnweg 1 beträgt 5,00 m und für den Wohnweg 2 3,50 m. Der Fußweg in Richtung des bestehenden Wirtschaftsweges ist in einer Breite von 2,50 m eingeplant. Die geplanten Wohnwege 1 und 2 werden als „Mischfläche“ geplant, so dass dieser sowohl dem Fußgänger als auch dem Straßenverkehr gleichrangig dient.

5.4 Entwässerung

Die Entwässerungsplanung wurde parallel zum Bebauungsplan vom Ingenieurbüro Donner und Marenbach erstellt. Ein Gutachten (hydrogeologische Untersuchung) wurde ebenfalls vom Ingenieurbüro Donner und Marenbach angefertigt. Das „Hydrogeologische Gutachten“ vom 08.06.1999 ist als Anlage zu dieser Begründung beigefügt.

Zur Durchführung aller Entwässerungsmaßnahmen wird zwischen dem Planungsträger und der Stadt Gummersbach ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

5.4.1 Allgemeines

Die Ortslage Lobscheid-Strombach entwässert im Mischsystem.

Dies ist auch für dieses Erschließungsgebiet vorgesehen. Die Planung ist entsprechend den gültigen ATV-Richtlinien aufgestellt.

Die Grundstücke erhalten Anschlussleitungen (DN 150). Auf den Privatgrundstücken sind seitens der Eigentümer Kontrollschächte in Grenznähe zu erstellen.

Grundsätzlich ist festgestellt worden, dass die vorhandene Kanalisation unter Berücksichtigung der derzeit angeschlossenen Flächen auf der Grundlage der Entwurfsdaten schon jetzt überlastet sind. Unter Berücksichtigung eines 10-minütigen Regens ($n = 0,5$)

ergeben sich Belastungsgrade der vorhandenen Kanäle zwischen 102 und 318 %. Im Bereich der "Talstraße" ergibt sich rechnerisch eine Überstauung der vorhandenen Schächte. Aus dem B-Plan-Gebiet muss deshalb die abzuleitende Wassermenge so reduziert werden, dass eine Verschlechterung der jetzigen Situation nicht eintritt. Die Angleichung aus dem System ist durch eine geeignete Drossel auf 5 l/s zu reduzieren. Hierfür ist ein Staukanal mit einer Länge von 40 m und einem Durchmesser von 1.400 mm geplant. Nach diesen Vorgaben ist eine Rückhaltung von rd. 65 m³ erforderlich. Durch die zusätzliche Ableitung von ca. 5 l/s in das Kanalsystem verändern sich die Belastungsgrade um ca. 1 %. Zusätzliche Überflutungen stellen sich hierdurch nicht ein.

5.4.2 Maßnahmen

Die ermittelten Durchlässigkeitswerte von $4,8 \times 10^{-7}$ m/s und $6,2 \times 10^{-7}$ m/s liegen über dem von der ATV A 138 empfohlenen Mindestwert von $5,0 \times 10^{-6}$ m/s, und somit ist es nicht möglich, das Oberflächenwasser zur Versickerung in den Unterrund zu verbringen.

Im Netzplan HS-West / Strombachtal ist der Bereich des B-Plan-Gebietes als Mischsystem ausgewiesen. Aus diesen Gründen wird dieses Baugebiet an die öffentliche Kanalisation im Mischsystem angeschlossen. Kanäle sind in den Wohnwegen vorgesehen.

Von dem Wohnweg 1 aus mündet der Kanal im geplanten Staukanal, der eine Länge von insgesamt 40 m aufweist. Er soll in PE-HD DN 1400 ausgeführt werden und verläuft neben dem Einmündungsbereich des Wohnweges 1 ca. 8 m, dann knickt er parallel zur Lobscheider Straße ab und verläuft straßenbegleitend 32 m in Richtung Strombach, wo er an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Lobscheider Straße anbindet. Die anzuschließende Fläche des Baugebietes beträgt ca. 0,31 ha. Es sind 12 Baugrundstücke angedacht.

In einer hydraulischen Berechnung wurde der Nachweis "Leistungsfähigkeit der Kanäle" erbracht. Die hieraus resultierenden Dimensionen liegen bei 200 und 250 m. Das Material der Kanalarhre ist in Ultra-Rib gewählt. Die Tiefenlage der Kanäle ist i. M. mit 1,70 m anzugeben. Auf die geplanten Bauparzellen werden Mischwasserhausanschlüsse in DN 150 mm verlegt. Die Straßenflächen erhalten in entsprechenden Abständen Straßenabläufe, die an die vorgenannte Kanalleitung angeschlossen sind.

Der Bodenaufbau lt. Untersuchungen zeigt folgende Bodenbeschaffenheit:

Tiefe: - 0,30 m	Oberboden
- 1,00 m	schluffiger, feinsandiger, schwach steiniger Lehm
- 1,80 m	schluffiger, feinsandiger, stark steiniger Lehm
ab - 1,80 m	Verwitterungsfelsen

Auf Grund der vorstehenden Bodenarten scheinen zusätzliche Maßnahmen zur Untergrundverbesserung nicht notwendig zu sein.

5.4.3 Wasserhaltung

Die Wasserhaltung im Erschließungsgebiet ist während der gesamten Baumaßnahme über die zu bauenden Kanalhaltungen und entsprechenden Schutzvorkehrungen wie Ableitungsgräben, Schiammabsetzbecken usw. vorzusehen.

5.4.4 Versorgungsleitungen

Gas-, Wasser-, Strom- und Telekomleitungen werden im Rahmen des Erschließungsplanung mitverlegt.

5.5 Löschwasser

Die notwendige Löschwassermenge ist durch das öffentliche Netz ausreichend bemessen. Das anstehende öffentliche Wasserleitungsnetz im Bereich der „Lobscheider Straße“ erbringt gemäß Auskunft der Stadtwerke Gummersbach ca. 1.500 l/min/2h (für Wohnbebauung notwendig: 800 l/min/2h). Die Löschwasserversorgung ist somit als gesichert anzusehen.

5.6 Schalltechnische Untersuchung

Für den B-Plan liegt ein Gutachten hinsichtlich der Verkehrsgeräuschsituation durch die Landesstraße L 321 (Bericht Nr. 933/809904/01 vom 11.10.1999) vor.

Da durch die nordwestlich im Plangebiet vorbeiführende Landesstraße L 321 Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten waren, wurde geprüft, ob an den geplanten Wohnhäusern passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Wegen der Topographie des Geländes, den Platzverhältnissen und der erforderlichen Höhe ist von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) abgesehen worden.

Das vorliegende Gutachten dokumentiert die hierzu durchgeführten Berechnungen und Beurteilungen und ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Als Ergebnis ist im Gutachten unter Punkt 5, 6 und 7 festgehalten (Auszug Gutachten, kursiv):

„...5 Schallminderungsmaßnahmen

5.1 **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Schallschirms (z.B. Lärmschutzwand) zwischen dem Verkehrsweg und der zu schützenden Bebauung sind lt. den Angaben des Auftraggebers aufgrund der Platzverhältnisse und der erforderlichen Höhe nicht gewünscht.

im folgenden Abschnitt werden Möglichkeiten aufgezeigt, den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden ausschließlich durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen...“.

„...5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

5.2.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden können passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

Zur exakten Auslegung der Mindestanforderungen z.B. nach DIN 4109 [3] oder VDI 2719 [4] ist die genaue Kenntnis von Nutzungsart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, Bauausführung usw. erforderlich. Da im derzeitigen Planungsstand nur die berechneten Außengeräuschpegel vorliegen, können die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen noch nicht exakt festgelegt werden. Hier empfiehlt sich die Festsetzung sogenannter „Lärmpegelbereiche“ (z.B. nach § 9 Abs. 5 BauGB).

Gemäß DIN 4109 [3] werden zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm **„Lärmpegelbereiche“** (I - VII) zugrundegelegt, die einem **„maßgeblichen Außenlärmpegel“** zugeordnet sind. Die **„maßgeblichen Außenlärmpegel“** sind die **Beurteilungspegel zur Tageszeit** und können damit direkt aus den entsprechenden Lärmkarten abgeleitet werden (Aufrundung der Fassadenpegel tags).

Der in DIN 4109 [3] vorgeschriebene Zuschlag von 3 dB zu den errechneten Werten (Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“) ist im Bereich der Gebäudefassaden bereits in den Lärmkarten enthalten. Tabelle 5.1 zeigt die Einstufung in Lärmpegelbereiche.

Tabelle 5.1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 [3]

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel lt. den Lärmkarten zur Tageszeit in dB(A)
I	≤ 55
II	56 - 60
III	61 - 65

Anhand dieser ggf. im Bebauungsplan festsetzbaren Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (z.B. Baugenehmigungsverfahren) aus DIN 4109 [3], Tabelle 8 - 10 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden.

5.2.2 Konkrete Ausführungsbeispiele für bestimmte Raumarten

Vorbehaltlich der beschriebenen Einzelfallprüfung sind bei ausschließlich passivem Schallschutz für übliche Bauausführungen von **Aufenthaltsräumen in Wohnungen**

(Raumhöhe etwa 2,5 m, Raumtiefe etwa 4,5 m oder mehr, Fensterflächenanteil bis 50 %) folgende Anforderungen zu stellen.

a. Lärmpegelbereiche I und II, 51 - 55 und 56 - 60 dB(A)

Keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen.

b. Lärmpegelbereich III, 61-65 dB(A)

Dies betrifft die Häuser der ersten Gebäudezeile zur Straße

- Außenwände: Keine weitergehenden Anforderungen
- Fenster, Fenstertüren: Keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten aufgrund der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Bauausführungen hinaus gehen (Schallschutzklasse 2)

- Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_w \geq 40$ dB erforderlich. Ausführungsbeispiel: Dacheindeckung auf Querlattung, Unterspannbahn, ≥ 60 mm Faserdämmstoffe, unterseitige Spanplatten oder Gipskarton mit ≥ 12 mm und ≥ 10 kg/m² auf Zwischenlattung.

Im Fall einer Büronutzung gelten jeweils die Anforderungen des nächstniedrigen Lärmpegelbereichs.

5.2.3 Hinweise zur Lüftung bei schalltechnisch wirksamen Fenstern

Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine "Stoßbelüftung" oder eine "indirekte Lüftung" über Flure oder Nachbarräume insbesondere nachts bei Schlafräumen nur unzureichend lösbar sind.

Da entsprechend DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, wird empfohlen, zumindestens an Schlafräumen, vor denen **nachts** Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Weiterhin sollte versucht werden, ruhebedürftige Nutzungen in die straßenabgewandten Gebäudeteile zu legen.

Hinsichtlich möglicher Rolladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters hierdurch nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der DIN 4109 [3] und der VDI 2719 [4] entnommen werden.

6 Planungsrechtliche Umsetzung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse im Bebauungsplan wird empfohlen, die Bereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte und die Lärmpegelbereiche II - III zu kennzeichnen.

Eine Festsetzung der konkreten Bauausführung sollte nur erfolgen, wenn die Randbedingungen wie Nutzung der Räume, Raumhöhen, Raumtiefen, Fensterflächenanteile für die zukünftige Bebauung bereits festliegen.

7 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten wurde die Verkehrslärmersituation an geplanten Wohnhäusern im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans „Strombach - Vor der Lope“ der Stadt Gummersbach untersucht.

Die Verkehrslärmersituation im Plangebiet werden durch den Verkehr auf der L 321 „Lobscheider Straße“ verursacht. Es erfolgte eine 4-Stundenverkehrszählung und eine Hochrechnung auf die DTV-Werte. Anschließend wurde eine Berechnung der Verkehrslärmersituation nach RLS-90 vorgenommen. Die Ergebnisse sind in Lärmkarten mit eingetragenen Fassadenpegeln dargestellt.

In der Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" werden die entsprechenden Orientierungswerte aus Beiblatt 1 für WA-Gebiete an einigen geplanten Wohnhäusern zur Tages- und Nachtzeit überschritten.

Es wurden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und Hinweise zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse im Bebauungsplan gegeben...“.

Auf die Erstellung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwall, wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da in der gesamten Ortslage entlang der L 321 keine solche Anlage bisher errichtet wurde.

Aus städtebaulicher und wohnumfeldgestalterischer Sicht wäre z. B. ein Lärmschutzwall entlang der L 321 als visuell störendes Element in der Ortslage anzusehen, weil sämtliche anderen angrenzenden Bebauungsbereiche zur Straße hin orientierte Gärten bzw. Freiflächen ausgebildet haben.

Darüber hinaus wäre es nicht möglich die geplante Anpflanzung einer Baumreihe (ökologische Maßnahme zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zur Straßenraumgestaltung, siehe Kap. 5.2 dieser Begründung) auf den geplanten Privatgrundstücken entlang der L 321 gestalterisch sinnvoll anzulegen.

In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer A 4 sind Festsetzungen zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen worden.

Die Lärmpegelbereiche II und III (gemäß „Schalitechnischer Untersuchung“) wurden in der Planzeichnung zu einem Lärmpegelbereich (LPB) zusammengefasst, da innerhalb der jeweiligen Grundstücksbereiche an verschiedenen Fassadenbereichen unterschiedliche Lärmpegelbereiche ermittelt wurden.

Hier sind an baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, an den Außenwänden und Fenstern Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz).

Das bewertete Bauschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) ist in der Planzeichnung eingetragen. Hier sind die nach Außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass das bewertete Bauschalldämm-Maß von 35 (dB) nicht überschritten wird.

6. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes

Gesamtgröße		9.714 m²
davon	Allgemeine Wohngebiete, Planung:	6.142 m²
	öffentliche Verkehrsflächen, Bestand:	2.272 m ²
	öffentliche Verkehrsflächen, Planung:	624 m ² 2.896 m²
	Private Grünfläche, Planung:	556 m²
	Flächen für die Landwirtschaft, Bestand:	120 m²

7. Kosten

Kosten sind für die Stadt Gummersbach nicht zu erwarten, da sämtliche Planungs- und Erschließungskosten durch den Planungsträger getragen werden. Es ist beabsichtigt einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB zur Herstellung der Erschließungs- und Entwässerungsanlagen sowie einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zwischen Planungsträger und der Stadt Gummersbach abzuschließen.

Für den Bebauungsplan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten für den Investor zu rechnen:

- Grunderwerb,
- Erschließungskosten,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
- Ausgleichsmaßnahmen einschl. Begrünung,
- Planungskosten,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Straßen- und Kanalbau,
- Straßenbeleuchtung.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da die für die Umsetzung des Bebauungsplanes benötigten öffentlichen Flächen sich im Eigentum des potentiellen Erschließungsträgers befinden, und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes kosten- und lastenfrei an die Stadt Gummersbach übertragen werden.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen benötigten Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum des Erschließungsträgers. Durch baulastmäßige Sicherung wird deren Verfügbarkeit langfristig gesichert.

Soweit die o.g. dargestellte Bodenordnung nicht umgesetzt werden kann, bildet der Bebauungsplan Nr. 204 die rechtliche Grundlage für bodenordnerische Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

9. Abwägungsmaterial

Folgende Einzelgutachten sind der Begründung als Anlage beigelegt:

- Hydrogeologisches Gutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung



Heilmann+Kunze Planergemeinschaft



heilmann + kunze
planergemeinschaft

rehwinkel 15
51580 reichshof

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.03.2001 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bauungsplane Nr. 204 „Strombach-Lobscheider Straße-Mitte“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter