

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 106

"Berstig - Mannsiefen West"

Begründung

A) Anlaß

Zur Erschließung weiterer Bauflächen für Einfamilienhäuser in innenstadtnaher Lage (Berstig) ist es notwendig, den Bereich zwischen der Dr.-Ottmar-Kohler-Straße, den Baugebieten "An der Burt" und "Zum Mannsiefen" sowie der Bahnlinie planerisch zu erfassen. Hierdurch werden zwei bestehende Baugebiete erweitert und die vorhandenen Erschließungsstraßen weiter ausgenutzt.

B) Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat deshalb in seiner Sitzung am 28. 11. 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 " **Berstig - Mannsiefen West**" bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a/3. Änderung (Berstig) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 sowie im Parallelverfahren die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (Berstig - Mannsiefen West) beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 15.01.1991 - 29.01.1991 stattgefunden.

Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.1991 zur Stellungnahme aufgefordert.

Über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 13.03.1991 beraten und beschlossen.

Auf dieser Grundlage hat der Rat in seiner Sitzung am 21.03.1991 den Offenlegungsbeschluß gefaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Berstig - Mannsiefen West" hat mit Begründung in der Zeit vom 23.04. - 27.05.1991 (einschließlich) öffentlich ausgehangen. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.03.1991 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat in seiner Sitzung am 24.09.1991 beschlossen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung zu den vorliegenden Anregungen und Bedenken.

C) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Entwicklungsmaßnahme **Gummersbach - Berstig**.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Planbereichsgrenzen der Bebauungspläne Nr. 104 "**Berstig - Am Albertsberg**" und Nr. 100 "**Berstig - An der Burt**";
- im Westen durch die Grenze der Entwicklungsmaßnahme **Gummersbach - Berstig** mit angrenzender Eisenbahntrasse Gummersbach - Köln,
- im Osten durch die Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 105 "**Berstig - Zum Mannsiefen**";
- im Süden durch die Bachsenke des Mannsiefen, die gleichzeitig die Grenze des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a / 3. Änderung (Berstig) darstellt.

D) Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird über die Straße "Zum Mannsiefen" und eine davon abzweigende Stichstraße erschlossen und stellt eine Erweiterung des Wohnbereiches "**Zum Mannsiefen**" dar.

Das Gelände bildet im Osten eine Kuppe und fällt nach Norden, Westen und Süden ab. Es ist zu etwa zwei Drittel bewaldet, im Norden und Süden überwiegend durch Fichten, im Westen durch Buchen und Eichen.

Durch das Plangebiet verläuft eine überörtliche Gasleitung der Thyssengas GmbH, Duisburg - Hamborn.

E) Planungsrechtliche Situation

Die im Plangebiet geltenden Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" / 3. Änderung (Berstig) setzen fest:

- a) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellung und Verwaltung,
- b) Flächen für die Forstwirtschaft,
- c) Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 16 BBauG,
- d) Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage".

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den Planbereich "**Berstig - Mannsiefen West**" folgende Flächen dar:

- a) Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Verwaltungseinrichtungen der privaten Wirtschaft,
- b) Wohnbaufläche,
- c) Grünfläche.

F) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Rahmenplanung der Entwicklungsmaßnahme **Gummersbach - Berstig** wird abschnittsweise in qualifizierte Bebauungspläne überführt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planbereich ist aus dem unter A) genannten Grund erforderlich.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, der Aufgabenstellung der Entwicklungsmaßnahme **Gummersbach - Berstig** zu entsprechen und stadtkernnahe Wohnbereiche zu erschließen. Dabei soll die flächensparende Bauweise in Form von Reihenhausergruppen und Doppelhäusern besondere Berücksichtigung finden. Im Planbereich sind 14 Wohneinheiten in Hausgruppen und 3 - 6 Wohneinheiten in freistehenden Eigenheimen vorgesehen.

Die Beibehaltung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "**Ausstellung und Verwaltung**" bzw. eine Entwicklung aus der Flächennutzungsplandarstellung "**Sonderbaufläche**" mit der Zweckbestimmung "**Verwaltungseinrichtungen der privaten Wirtschaft**" erscheint nicht sinnvoll, da solche An-

lagen in dem topographisch stark gegliederten Gelände nur mit erheblichem Landschaftsverbrauch zu realisieren wären. Ebenso wäre eine starke Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Durchgangsverkehr), welche mit dem Betrieb von Verwaltungseinrichtungen einhergehen würde, ein ungünstiger Einfluß für die bestehende Wohnbebauung "**Zum Mannsiefen**" und auch "**An der Burt**" (die bestehende Straße "Zum Mannsiefen" ist im Bebauungsplan Nr. 105 "**Berstig - Zum Mannsiefen**" als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt).

Es soll daher in Anpassung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 100 "**Berstig - An der Burt**" und Nr. 105 "**Berstig - Zum Mannsiefen**" für den Bereich "**Mannsiefen - West**" "Allgemeines Wohngebiet" (Flächennutzungsplandarstellung: Wohnbaufläche) festgesetzt werden. Dieses Wohngebiet wird zusätzlich aus folgenden Gründen erheblich kleiner als das nach geltendem Recht festgesetzte "Sondergebiet":

- a) Verringerung von zusätzlichem Verkehr in den bestehenden Wohngebieten,
- b) Erhaltung der wertvollen Eichen- und Buchenbestände,
- c) Anpassung der Straßenplanung und Gebäudestellung an die topographischen Gegebenheiten.

Dieser neue Baubereich entsteht in teilweise bewaldetem Gebiet. Um den notwendigen Ausgleich von neuen Bauflächen zu abgehenden Waldflächen zu sichern ist vorgesehen:

der erforderliche 30 m-Abstand zwischen Bebauung und Wald wird durch eine Umforstung auf eine höhenmäßig abgestufte Bepflanzung erreicht. Die Bepflanzungsart wird öffentlich-rechtlich gesichert;

der Ausgleich für ca. 1 ha WA- und Verkehrsfläche wird durch Anpflanzungen an den Waldrändern innerhalb und außerhalb des Plangebietes geschaffen.

G) Inhalt des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die geplanten Wohnbereiche wurden als "**Allgemeines Wohngebiet**" festgesetzt.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden ausgeschlossen, da der Planbereich mit ca. 17 Wohneinheiten zu klein ist, um einen ausreichenden örtlichen Bedarf zu gewährleisten. Die Grundlage für die Zulässigkeit von Läden gemäß § 4 BauNVO ist daher nicht gegeben. Die Grundversorgung ist durch die Innenstadt gesichert.

Der Ausschluß der nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen wird wie folgt begründet:

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes / sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Hierfür kann die notwendige Erschließung nicht sichergestellt werden. Wie die im Bebauungsplan Nr. 105 "**Berstig - Zum Mannsiefen**" als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzte Erschließungsstraße soll auch die davon abzweigende Stichstraße des Bereiches "**Mannsiefen - West**" als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt werden. Sie kann daher kein über den Anliegerverkehr hinausgehendes Verkehrsaufkommen aufnehmen.

b) Tankstellen

Tankstellenbetriebe werden ausgeschlossen, da die notwendige Erschließungskapazität fehlt (siehe Punkt a)).

c) Anlagen für Verwaltungen / Gartenbaubetriebe

Hierfür fehlt neben der Erschließungskapazität die notwendige Flächengröße. In dieses kleine Baugebiet, das vorwiegend dem Wohnen in kompakter Hausform dient, kann keine Einrichtung mit größerem

Flächenbedarf aufgenommen werden, da die Waldbestände weitestgehend zu erhalten sind.

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

2.1 Grundfläche

Ein Absehen von der Einhaltung der **zulässigen Grundfläche** gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, um ein dem Charakter des Baugebietes entsprechendes Mindestmaß an Freiflächen zu erhalten.

2.2 Vollgeschosse, Geschößflächenzahl

2.2.1 Aufgrund der topographischen Situation ist eine **1-geschossige Bebauung** festgesetzt. Die Lage der überbaubaren Flächen ermöglicht nahezu immer die Erstellung eines talseits sichtbaren Untergeschosses und somit eine erhöhte Ausnutzung der Bauflächen entsprechend der Aufgabenstellung der Entwicklungsmaßnahme **Gummersbach - Berstig**.

Mit der Begrenzung der **Erdgeschoßhöhenlage** (gemäß § 9 (1) i.V. mit § 9 (2) BauGB) soll eine gleichmäßige Anpassung der Einzelgebäude an die öffentliche Verkehrsfläche erreicht werden.

2.2.2 Aufgrund des hängigen Geländes entstehen Gebäude mit einem talseits sichtbaren Untergeschoß, welches kein Vollgeschoß ist aber größtenteils zu **Aufenthaltszwecken** genutzt werden kann. Damit diese Wohnbereiche bei der Berechnung der Geschößfläche berücksichtigt werden, sind **Aufenthaltsräume** einschließlich der Treppenräume unterhalb des definierten Erdgeschosses bei der Ermittlung der Geschößfläche mitzurechnen.

2.2.3 Die **Geschoßflächenzahl** wird, gestaffelt nach Gebäudetypen und der damit verbundenen Grundstücksgröße, festgesetzt. Dadurch wird auf kleinen Grundstücken die Erstellung einer ausreichend großen Wohnfläche möglich und die Gebäude auf relativ großen Grundstücken passen sich der Gesamtbebauung an.

3. **Bauweise** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1.1 Es werden relativ kleine **überbaubare Flächen** festgesetzt, um mit einem großen privaten Grünanteil der Lage des Plangebietes im direkten Übergang zum Wald Rechnung zu tragen.

3.1.2 **Baulinien** werden nur an den wichtigen, unbedingt notwendigen Kanten der überbaubaren Flächen festgesetzt. Diese Maßnahme dient der Umsetzung des städtebaulichen Zieles: "**Bildung eines Straßenraumes**", welches besonders bei der geringen Zahl von eingeschossigen Wohneinheiten von großer Bedeutung ist.

4. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Die Festsetzung eines Stauraumes von 5,00 m vor Garagen dient der zusätzlichen Unterbringung von Besucherverkehr.

4.2 Die Möglichkeit der Verringerung des Stauraumes auf bis zu 2,00 m soll gewährleisten, daß Garagen innerhalb von Gebäuden untergebracht werden können, ohne daß die Gebäude 5,00 m (siehe 4.1) von den Baugrenzen / Baulinien zurückspringen müssen.

4.3 Der Ausschluß von Garagen, PKW-Stellplätzen und Carports im rückwärtigen Grundstücksbereich ist notwendig, um dort eine vom Fahrverkehr freigehaltene, ruhige Zone zu erhalten und somit den Anforderungen an ruhige Wohnverhältnisse zu entsprechen.

4.4 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um die Erstellung von Garagen und damit das Unterbringen von Kraftfahrzeugen auf privatem Grundstück zu fördern.

4. a **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen für den Fahrverkehr sind dem Charakter des Baugebietes entsprechend als **verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Hierdurch wird der verkehrsberuhigte Bereich des Baugebietes "Zum Mannsiefen" ergänzt.

Die Erschließung der Häuser am südlichen Plangebietsrand erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg".

Waldwege, die Bestandteil des gesamten Wanderwege-Netzes der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig sind, wurden als nicht geometrisch festgelegte Wegerichtungen in den Bebauungsplan übernommen.

5. **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung**
gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

5.1 Die Dachflächenwässer der Gebäude am östlichen und südlichen Plangebietsrand sollen auf den Grundstücken verrieselt werden, um zumindest einen Teil des Niederschlagwassers dem Untergrund zuzuführen.

5.2 Die Abwässer der Gebäude am östlichen und südlichen Baugebietsrand werden über eine Pumpenanlage im Trennsystem in den höher gelegenen Teil des Baugebietes gepumpt und von dort in die Kanäle in der Straße zum Mannsiefen geführt. Die Oberflächenwässer aus dem Baugebiet werden über dieses Kanalnetz und das Regenrückhaltebecken "An der Burt" in den Rospebach geleitet.

Das Plangebiet ist im Entwässerungsentwurf des Hauptsammlers West enthalten.

5.3 Im Nordwestbereich des Baugebietes wird innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" ein Bereich für Recycling-Container festgesetzt.

5. a **Grünfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die das "Allgemeine Wohngebiet" umgebenden Wald- und Wiesenflächen werden innerhalb eines Bereiches mit 30 m-Schutzabstand zu den festgesetzten überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 106 sowie der angrenzenden Bebauungspläne als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da dieser Bereich nicht "Wald" im Sinne des Forstgesetzes ist (siehe auch 7.3).

5. b **Wald** gemäß § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB

Die Flächen des Plangebietes, die nicht Baufläche werden und nicht als Schutzabstand zur Wohnbebauung dienen, werden als Wald entsprechend der bestehenden bzw. geplanten Nutzung festgesetzt.

5. c **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Trasse der überörtlichen Gasleitung der Thyssengas GmbH, Duisburg-Hamborn, wird als **Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH** festgesetzt.

Die Fahrfläche als Zufahrt zu den privaten Stellplätzen und Garagen im Nordostbereich des Baugebietes wird mit einem **Fahrrecht zugunsten der Stadt Gummersbach** belegt, um die angrenzende Fläche für Recycling - Container bedienen zu können.

5. d **Gemeinschaftsgaragen** gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Um die erforderlichen Stellplätze für die Hausgruppen und Doppelhäuser erstellen zu können, sind im Nordost- und Südwestbereich des Baugebietes Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. Stellplätze festgesetzt.

6. **Beheizung** gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Die Beschränkung der Beheizung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes. Die Versorgung mit umweltverträglichem Erdgas ist für diesen Baubereich sichergestellt.

7. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

7.1 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 usw.). Die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume innerhalb der Baugebiete dient deren Durchgrünung und Anpassung an die das Plangebiet umgebenden Waldflächen.

7.2 Mindestens die Hälfte der **Vorgartenfläche** ist gärtnerisch zu gestalten, um nötige Grünbereiche entlang der versiegelten Straßenfläche zu erhalten und einer Versiegelung des gesamten Straßenbereich (von Haus zu Haus) entgegenzuwirken.

7.3 Innerhalb eines **30 m - Abstandes** von den überbaubaren Flächen wird eine Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB entsprechend dem dargestellten Pflanzschema festgesetzt, um in diesem Bereich einen Gehölzbestand zu erhalten, von dem keine Gefahr für die angrenzenden Gebäuden ausgeht.

8. **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die getroffenen Festsetzungen zur **Erhaltung von Bäumen** dienen der Erhaltung des vorhandenen wertvollen Gehölzbestandes über die Baumschutzsatzung hinaus.

9. **Landesrechtliche Vorschriften** gemäß § 9 (4) BauGB
(Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW)

Innerhalb des Plangebietes werden für einige wichtige Merkmale der Gebäude Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um damit eine Einfügung zukünftiger baulicher Anlagen in das Ortsbild zu erreichen.

- 9.1 Die Festsetzungen zur **Dachgestaltung** wurden aufgrund der bestehenden Bebauung in der Entwicklungsmaßnahme Berstig, die **Firstrichtung** aufgrund der städtebaulichen Gestaltung unter Berücksichtigung der Topographie getroffen.
- 9.2 Gestalterische Festsetzungen zur **Fassadengestaltung** sind getroffen worden, um das in überwiegenden Teilen der Entwicklungsmaßnahme Berstig vorhandene kleinteilige und gegliederte Erscheinungsbild der Fassaden auch in diesem Baugebiet fortzusetzen. Die Festsetzung der Farbe "weiß" basiert auf dem Gesamtkonzept der Entwicklungsmaßnahme Berstig, welches sich an ortstypischer Farbgebung orientiert und somit ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gewährleistet.
- 9.3 Gestalterische Festsetzung zu **Abfall-, Schrott- und ähnlichen**
- **Behältern** sowie zu Einfriedungen werden getroffen, um optisch negative
9.4 Auswirkungen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden.
- 9.5 **Werbeanlagen** sind unzulässig, weil sie das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes negativ beeinflussen würden und bei den festgesetzten Nutzungen nicht erforderlich sind.
- 9.6 Zur Erhaltung und Verbesserung des örtlichen Erscheinungsbildes sind gestalterische Festsetzungen zur Anordnung von **Antennenanlagen** getroffen worden.
- 9.7 Die Festsetzung über die einheitliche Gestaltung der **Bauwischgaragen** dient der Ortsbildpflege.
- 9.8 **Böschungen** sind ab 1,20 m Höhe mit Bermen zu versehen, um eine gegliederte Böschungsfäche zu erhalten. Die Festsetzung über die Begrünung der Gartenstützmauern dient der Auflockerung des Erscheinungsbildes.
10. **Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
gemäß § 9 (5) sowie § 9 (6) BauGB
Es werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Hinweis nach § 46 Landesforstgesetz
- Ferngasleitung der Thysengas GmbH, Duisburg-Hamborn
- Abgrenzung der Entwicklungsmaßnahme **Gummersbach - Berstig**

H) Flächenbilanz

(Umfang in ha)	BP 1 u. 1a 3. Änderung (Berstig)	BP 106 "Berstig - Mannsiefen West"
Sondergebiet	2,16 *	-
Allgemeines Wohngebiet	-	0,80
Verkehrsfläche	0,09	0,22
Grünfläche	0,70 **	1,22
Wald	-	1,38
Fläche für die Forstwirtschaft	<u>0,67</u>	<u>-</u>
	3,62	3,62

* davon Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: 0,40 ha

** Zweckbestimmung: Parkanlage

I) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

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

- Erstellung der Abwasserkanäle bis zum Anschluß an den Baubereich "Zum Mannsiefen" einschließlich Pumpenanlage
- Vollausbau der Planstraße 1. 2. 3 und des Fußweges
- Bepflanzung im Straßenbereich
- Fällen der Bäume innerhalb der Bauflächen sowie teilweise innerhalb eines Bereiches mit 30 - m Abstand von den überbaubaren Flächen sowie Aufforstung entsprechend dem Pflanzschema und dauerhafte Sicherung der Anpflanzung.

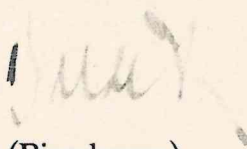
Die Kosten hierzu werden im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme
Gummersbach - Berstig getragen.

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

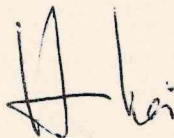
Gummersbach, den 23. September 1991

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH M.B.H.
-ENTWICKLUNGSTRÄGER-

ppa.:



(Bierekoven)

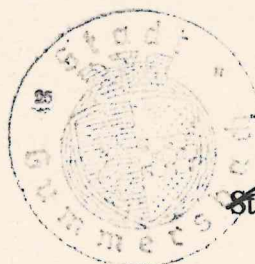


(Huboi)

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 24.09.1991 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 106 "Berstig - Mannsiefen West" beizufügen.



Bürgermeister



Stadiverordneter