

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 180

„WINDHAGEN - AM HELLBERG“

- BEGRÜNDUNG -

1. Planungsanlaß

Der Rat und die Verwaltung der Stadt Gummersbach haben sich in den Jahren 1992 und 1993 intensiv mit der Frage der Bereitstellung von Wohnbauland befaßt. Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose aus dem Jahre 1991 und dem Abgleich mit der tatsächlichen Einwohnerentwicklung sowie dem Wohnungsbestand hat die Verwaltung in eigenen Untersuchungen einen Wohnungsfehlbestand bis zum Jahre 2005 von ca. 3.300 Wohnungen prognostiziert.

Gleichzeitig hat die Stadt Gummersbach das Planungsbüro Tillmann und Partner, Dortmund, mit der Erstellung einer Wohnbauflächenprognose für denselben Zeitraum beauftragt.

Auf der Grundlage verschiedener Eingangsparameter sowie der Einwohnerprognose 1991, des Wohnungsbestandes, der Wohnungsgröße, der Haushaltsgröße sowie des bestehenden Wohnbauflächenpotentials (Baulücken, in Bebauungsplänen festgesetzte Baugebiete, im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen) wurde durch die Wohnbauflächenprognose ein Mehrbedarf von ca. 33 ha Bruttowohnbauland errechnet.

Die Neuausweisung von Baugebieten ist daher dringend erforderlich, um das vorhandene und zukünftige Wohnbauflächendefizit abzubauen. Der Bebauungsplan Nr. 180 soll daher als 1. Abschnitt der Siedlungsentwicklung Windhagen-West aufgestellt und das Plangebiet kurzfristig erschlossen werden.

2. Verfahren

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 02.12.1996 festgestellt, daß die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Deckung des bestehenden dringenden Wohnbauflächenbedarfs dient. Darum soll das Aufstellungsverfahren gemäß § 2 BauGB-Maßnahmengesetz angewendet werden.

Die rechtskräftige 62. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 180 Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In seiner Sitzung am 02.12.1996 hat der Planungsausschuß die auf zwei Wochen verkürzte Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 24.01.1997 bis zum 07.02.1997 (einschließlich) statt.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.01.1997 von der Offenlage unterrichtet. Der Planungsausschuß hat sich in seiner Sitzung am 11. März 1997 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 Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 180 liegt zentral im Siedlungsgebiet Windhagen, westlich der Hauptverkehrsachse Hückeswagener Straße.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen an:

- im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten: Wohnbebauung
- im Süden: private Kleingärten
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. FNP - Darstellung

Die im Verfahren befindliche (derzeitiger Planungsstand: Planbeschluß) 62. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

4.2. Geltendes Planungsrecht

Die Bebauungspläne 1 und 1 a setzen derzeit in dem Plangebiet 9.400 qm „Gewerbegebiet“ und 220 qm „Mischgebiet“ fest.

5. Darstellung der derzeitigen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Das Gelände ist nach Süd-Ost hängig. Von West nach Ost durchzieht ein Wirtschaftsweg das Plangebiet. Dieser mündet schließlich in die Straße „Hellberg“.

5.2 Erschließung, Versorgung

Durch die von Osten her an das Plangebiet heranführende Straße „Hellberg“, ist eine günstige verkehrstechnische Anschlußmöglichkeit gegeben. Die Straße „Hellberg“ mündet nach ca. 135 m in die Haupterschließungsachse Hückeswagener Straße.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telefon ist über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Hellberg“ gesichert.

5.3 Entsorgung, Oberflächenwassersicherung

Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann dem Mischwasserkanal in der Hückeswagener Straße zugeführt werden.

Das im Plangebiet anfallende Straßenoberflächenwasser und Dachflächenwasser ist im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern.

Für die Sammlung von recyclebaren Abfällen ist im Plangebiet an geeigneter Stelle eine Fläche zur Aufstellung von Sammelbehältern vorzusehen.

5.4. Nutzungen

An baulichen Anlagen befinden sich im Plangebiet ein geschotterter Kfz- Stellplatz sowie ein Wirtschaftsweg.

Die vorhandenen Wiesenflächen werden intensiv als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

5.5 Immissionen

Verkehrslärm von der Hückeswagener Straße beeinflusst das Plangebiet.

5.6 Naturhaushalt / Ökologie

Das Plangebiet wird durch den Vegetationsbestand und die Topographie maßgeblich geprägt. Die potentiell-natürliche Vegetation - „Hainsimsen - Buchenwald“ - ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung völlig überformt. Die sich etwa mittig im Plangebiet von West nach Ost erstreckende Baumhecke prägt das Plangebiet sehr stark. Ansonsten ist das Plangebiet, bis auf wenige Einzelbäume im angrenzenden Randbereich, gehölzfrei. Landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen bestimmen weitestgehend den vorhandenen Naturhaushalt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

6.1. Nutzung

Wie unter Punkt 1. -Anlaß- bereits dargelegt, soll das Defizit an Wohnbaufläche mit der Ausweisung von Wohnbauflächen durch diesen Bebauungsplan reduziert werden. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden Einzel- und Doppelhäuser als Gebäudeformen ermöglicht.

Zur besseren ökonomischen und individuellen Ausnutzung der entstehenden Baukörper soll auf die Festlegung von Vollgeschossen verzichtet werden. Durch die Festlegung von Fassadenhöhen als maximale Höhenbegrenzung, wird die Höhe der Baukörper und damit die landschaftsvisuelle Wirkung geregelt.

6.2 Erschließung, Versorgung

Die von Osten her an das Plangebiet heranführende, vorhandene Straße „Hellberg“ soll nach 40 m Verlängerung im Plangebiet in einem Wendehammer enden. Von dieser Stichstraße bzw. vom Wendepplatz aus werden weitere Baugebietsflächen über ca. 3,75 m breite Wohnwege erschlossen. Diese Wohnwege werden schließlich als Fußwege nach Westen bzw. Süd-Westen weitergeführt und verbinden das Plangebiet fußläufig mit den künftigen Baugebietsflächen der Siedlungsentwicklung Windhagen-West, wie sie durch die 62. FNP-Änderung vorgesehen sind.

Die Zuwegung zu den von dem Landwirt Lück landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen und der Remise bleibt erhalten. Bis zur Erschließung der westlich an das Plangebiet angrenzenden geplanten Baugebietsflächen bleibt die Erschließung über den heute existierenden Wirtschaftsweg bzw. die darauf entstehende neue Straße bestehen.

6.3 Entsorgung, Oberflächenwasserversickerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird dem in der Hückeswagener Straße befindlichen Mischwasserkanal zugeleitet.

Die vom Baugrundlabor Batke / Bonn, erstellte „Untersuchung zur Durchführbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im geplanten Wohngebiet Windhagen-West, Gummersbach“ stellt fest, daß für das Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Alle anfallenden Niederschlagswasser auf den Baugebietsflächen sollen durch entsprechende Anlagen (Mulden oder Sickerschächte) in den Untergrund versickert werden. Die anfallenden Straßenoberflächenwasser nördlich der Baumhecke sollen in einer Mulde zwischen Straße und Baumhecke über eine belebte Bodenzone versickert werden. Die sonstigen anfallenden Straßenoberflächenwasser werden auf einer Fläche für die Abwasserbeseitigung in einem Mulden-Rigolen-System versickert.

Zur Aufstellung von Abfallsammelbehältern ist unmittelbar am Wendepplatz eine entsprechend festgesetzte Fläche vorgesehen.

6.4 Immissionen

Die durchgeführte Abschätzung der heutigen Lärmbeeinflussung auf das Plangebiet hat ergeben, daß die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Hückeswagener Straße können aufgrund der bestehenden Bebauung nicht vorgenommen werden. Um den Orientierungswert für die geplanten WA-Baugebiete nicht zu überschreiten, wird als ausreichend wirksame passive Schallschutzmaßnahme das bewertete Bauschalldämmmaß ($R'_{w, res}$) festgesetzt.

6.5 Landschaft / Ökologie

Durch die dargestellten überbaubaren Flächen (Wohnbauflächen) und Verkehrsflächen ergibt sich ein Eingriff in Gestalt und Nutzung der Grundflächen im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz NW. Als Funktionsverlust ergibt sich eine dauerhafte Beeinträchtigung auf einer Fläche von 8.696 qm.

Verkehrsflächen	960 qm
Wohnbauflächen	6.692 qm
Flächen für Ver- sickerungsanlagen und Wertstoffsammelbehälter	<u>1.044 qm</u>
	<u><u>8.696 qm</u></u>

Ferner werden 2.584 qm öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aus der gegebenen Situation - siehe hierzu Punkt 1: Anlaß - können diese Eingriffe nicht vermieden werden und sind an dieser Stelle akzeptabel, da an die bereits vorhandene äußere Erschließung angeschlossen werden kann.

Ziel bei der städtebaulichen Planung war es, die vorhandene landschaftsprägende Baumhecke in die Planung zu integrieren. Die Baumhecke wurde nur minimal in Anspruch genommen und wird als Grünelement in der städtebaulichen Anlage wirksam unter Schutz gestellt werden.

Die im September von der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stellt fest, daß durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet der Gesamteingriff zu 75 % ausgeglichen wird.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- 11 Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum bzw. zur Abgrenzung des Plangebietes nach Westen und Süden
- die Fläche westlich der Baumhecke zur Entwicklung einer ähnlichen Biotopstruktur zuzuführen und somit die ökologische Funktion der Baumhecke zu verstärken.
- auf der Fläche nord-westlich der Baumhecke eine Streuobstwiese anzulegen. Diese Fläche wird später mit der künftig nördlich anschließenden Grünfläche mit Spielplatz eine landschaftsvisuell wirksame Begrünung dieses Siedlungsbereiches darstellen.
- Pflanzgebote für artgerechte Hochstämme in den Baugebieten WA 1 und WA 4. Diese Baumanpflanzungen werden vom Erschließungsträger nach Bezug der Wohngebäude vorgenommen.

Die Zielsetzung, das Wohnbauflächendefizit durch die Realisierung dieses Plangebietes zu reduzieren, wird dem rein rechnerisch 100 %- igen Ausgleich der Eingriffe vorangestellt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes (gemäß § 9 (1) BauGB)

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

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die geplanten Wohnbereiche werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, um dem unter 1. Anlaß - genannten Grund entsprechen zu können.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden nur ausnahmsweise zugelassen, um im jeweiligen Einzelfall die Einflüsse aus dem durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden Verkehrsaufkommen, der Größenordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr, auf Zulassungsfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit und Einpassung prüfen zu können.

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

7.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe)

Auf Grund der topographischen Situation und der Wirkung auf das Landschaftsbild wird die Höhe der jeweiligen Bebauung durch eine Begrenzung der Fassadenhöhe festgesetzt (siehe auch 6.1).

7.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ausgeschlossen, um den Grund und Boden vor weiterer Versiegelung zu schützen, die wiederum in die Ausgleichsmaßnahmen einfließen müßte.

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

Um die entstehende Bebauung am Hang nördlich der Baumhecke kleinteilig zu halten, ist eine abweichende Bebauung mit einer maximalen Gebäudebreite festgesetzt worden. Hierdurch wird ein beschränktes Baukörpervolumen sichergestellt, so daß die entstehende „höhenmäßig herausgestellte“ Bebauung, in Kombination mit der Fassadenhöhenbeschränkung, das städtebauliche Bild und auch das Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst.

7.4 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Um die Bewirtschaftung und den An- und Abtransport von Abfallsammelbehältern zu ermöglichen, ist eine Fläche mit ausreichender Größe in zentraler Lage ihres Einzugsbereichs im Plangebiet vorgesehen.

Für die Straßenoberflächenwasserversickerung sind Flächen zur Abwasserversickerung vorgesehen.

7.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das Erschließungsprojekt stellt nach dem Landschaftsgesetz NW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es werden daher Flächen festgesetzt, auf denen durch geeignete Maßnahmen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können (siehe hierzu auch Punkt 6.5).

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

7.6.1 Die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen dient dazu, die entstehenden Freiflächen in einem Mindestmaß grünplanerisch einheitlich zu bestimmen und eine landschaftsbildwirksame Begrünung zu erzielen.

Die flächenabhängige Pflanzdichte soll die städtebauliche Anlage in diesen Bereichen mittels der standorttypischen Pflanzenauswahl in einem Mindestmaß prägen.

7.6.2 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). Ferner sind Einzelbäume zur Eingrünung des Baugebietes am West- und Südrand des Plangebietes festgesetzt worden.

7.6.3 Zum Ausgleich des Verlustes an Freifläche wird das Pflanzgebot PG 1 ausgesprochen. Durch die Neuanlegung entsteht eine baumbestandene Wiesenfläche, die höherwertigere Biotopsstrukturen als die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche bietet. Zur Ergänzung der Baumhecke wird das Pflanzgebot PG 2 festgesetzt. Dadurch wird die Biotopfunktion der vorhandenen Baumhecke wesentlich verstärkt.

7.7 Erhalt von Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25b

Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche zum Erhalt von Sträuchern dient dazu, die vorhandene markante Baumhecke in die städtebauliche Neuplanung zu integrieren. Sie stellt eine wirksam gliedernde Begrünung für das neue Baugebiet dar.

8. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Durch die Festsetzung zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen wird erreicht, daß diese emittierenden Nebenanlagen zur Straße hin ausgerichtet bleiben. Dadurch können im rückwertigen Grundstücksbereich ruhige Wohn- und Aufenthaltsfunktionen (Garten) gewährleistet werden.

9. Landesrechtliche Vorschriften gemäß § 9 (4) BauGB (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW)

9.1 Dachgestaltung und

9.2 Fassadengestaltung

Innerhalb des Plangebietes werden für einige wichtige Merkmale der Gebäude Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um damit ein städtebaulich einheitliches Ortsbild in dem neu entstehenden Baugebiet zu erreichen.

Das historisch gewachsene, kontrastreiche oberbergische Ortsbild wird aus städtebaulicher Sicht maßgeblich durch dunkle (schieferfarbene), steile Dächer und weiße (getünchte) Fassaden geprägt. Um für die weitere Siedlungsentwicklung in Windhagen-West ein durchgängiges Gestaltungskonzept zu erhalten, soll das kontrastreiche Zusammenspiel von weißen Fassaden und dunklen Dächern als städtebauliches Gestaltungselement für die neu entstehenden Baugebiete übernommen werden. Hierfür wurde ein anzuwendendes Spektrum für die Dach- und Fassadenfarbgestaltung erarbeitet. Hierdurch wird eine sich in das Landschaftsbild einfügende harmonische Fassaden- und Dachlandschaft erzielt. Der festgesetzte Farbenkanon ermöglicht einen Spielraum für die Farbgestaltung der Gebäude in dem angestrebten Hell-Dunkel-Kontrast.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Wandpfeiler und Balkone, sowie Einzelbauteile wie Fenster, Türrahmen, Geländer etc., bleiben in der Farbgebung freigestellt.

10. Flächenbilanz

(Umfang in ha)

Allgemeines Wohngebiet	0,67
Verkehrsfläche	0,09
Flächen für die Abwasser-/ Abfallentsorgung	0,10
Grünfläche	<u>0,26</u>
	1,12

Die Bebauungspläne Nr.1 und 1a setzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 180 bisher 0,09 ha Gewerbefläche und 0,002 ha Mischgebiet fest.

11. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Für den Bereich der neugeplanten Wohnbaugebiete und Verkehrsflächen sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich, da sich das für die Erschließung benötigte Gelände im Eigentum der Stadt Gummersbach befindet.

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

- Erstellung der Abwasserkanäle sowie Versickerungsanlagen,
- Erstellung der Wasserversorgungsanlagen,
- Vollausbau der Planstraßen und der Fußwege,
- Bepflanzung im Straßenbereich und Einzelbäume im privatem Grundstücksbereich,
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 180 entstehen durch die oben genannten Maßnahmen Kosten in Höhe von ca. 745.000 DM. Es ist beabsichtigt mit der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH einen Erschließungsträgervertrag abzuschließen. Soweit dieser Vertrag nicht abgeschlossen wird, sind die o.g. Kosten von der Stadt Gummersbach zu tragen.

12. Abwägungsmaterialien,

die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung verwendet werden:

- Wohnbauflächenbedarfsprognose Stadt Gummersbach 1991-2005, Dipl.-Ing. H.-G. Tillmann und Partner, Dortmund, November 1992
- Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, Oktober 1996
- Untersuchung zur Durchführbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im geplanten Wohngebiet Windhagen-West, Gummersbach, Baugrundlabor Batke, Bonn, 13. August 1996
- Immissionsabschätzung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Bebauungsplan Nr. 180 „Windhagen-Am Hellberg“, Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, 30.09.1996.

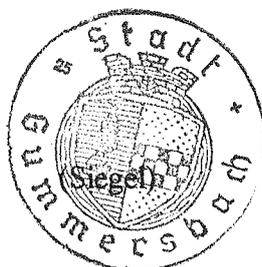
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH M.B.H.


Bierekoven


i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 17.03.1997 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 180 "Windhagen - Am Hellberg" beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter