

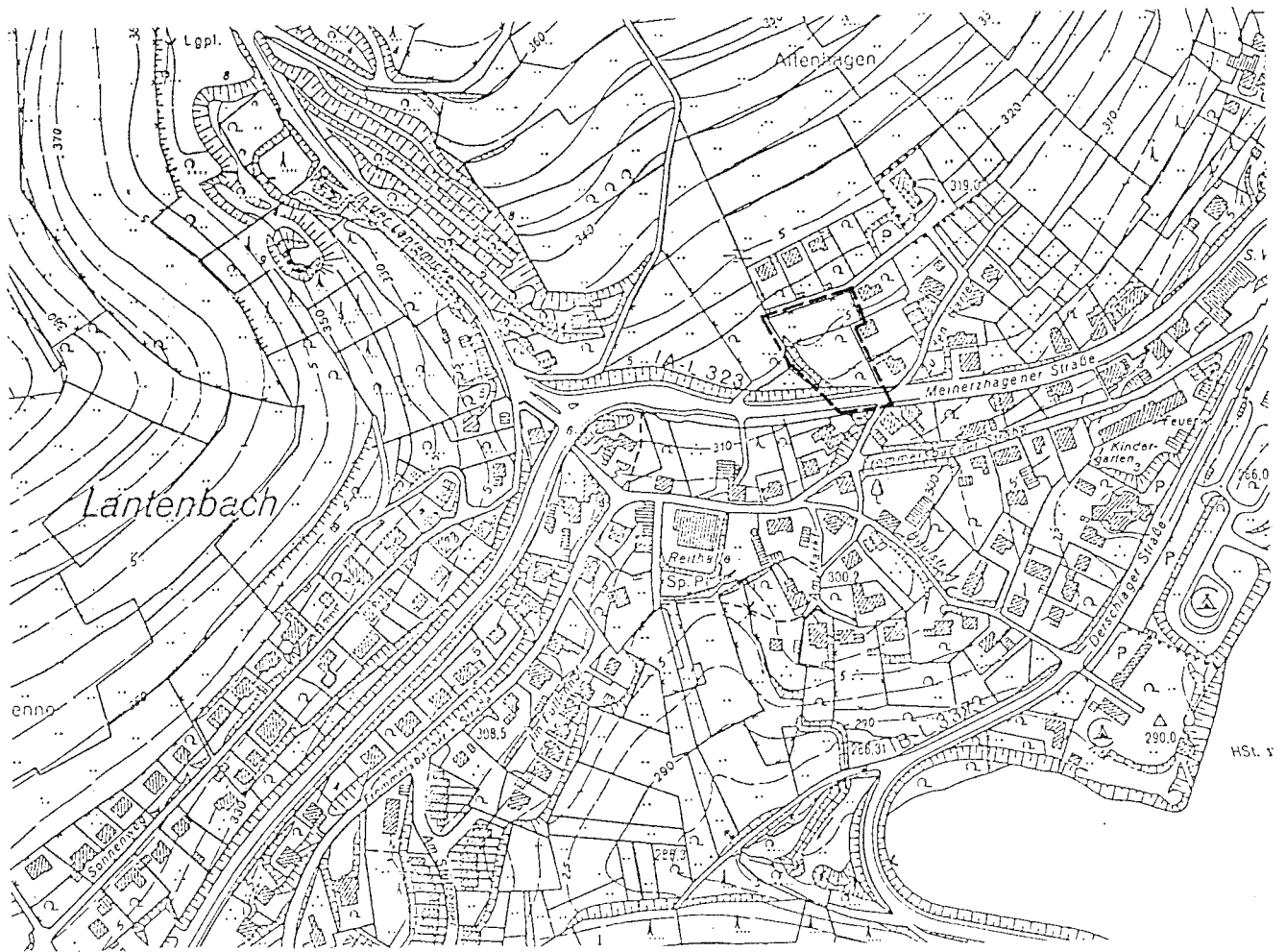
Stadt Gummersbach

Bebauungsplan

Nr.: 192

„LANTENBACH – NORD“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB



Anlagen:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) vom 17. Januar 1998
(Büro Walter Schröder, Marienheide)

Hydrogeologisches Gutachten vom 18. Dezember 1997
(Dr. Hartmut Frankenfeld, Nümbrecht-Rommelsdorf)

1. Planungsanlaß

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. Der oben genannte Bedarf ist in dem zurückliegenden Zeitraum nicht abgedeckt worden.

Um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu entsprechen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192, "Lantenbach-Nord", erforderlich.

2. Verfahren

Der Planungsausschuß der Stadt Gummersbach hat gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 25.11.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr.: 192 - "Lantenbach-Nord" - beschlossen.

Der Planungsausschuß der Stadt Gummersbach hat am 25.11.1997 gemäß §2 BauGB - Maßnahmengesetz die auf zwei Wochen Dauer verkürzte Offenlage des Bebauungsplanes, bei Anwendung des BauGB - Maßnahmengesetzes, beschlossen.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 21.Januar 1998 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 192 beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 192 - "Lantenbach-Nord" - entwickelt sich aus der Wohnbauflächendarstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Änderungen bzw. Berichtigungen des Flächennutzungsplanes sind daher nicht erforderlich.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 11.02. bis 25.02.1998 (einschl.) statt.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.01.1998 von der Offenlage unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 02.03.1998 (einschl.) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß am 17.03.1998 beraten. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß hat dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis zur Beschlußfassung empfohlen. Nach Fertigung eines Erschließungsvertrages hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß in seiner Sitzung am 17.06.1998 dem Rat empfohlen, den Satzungsbeschluß zu fassen.

Über das Ergebnis der Offenlage und den Satzungsbeschluß hat der Rat der Stadt daraufhin in seiner Sitzung am 23.06.1998 beraten und beschlossen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis über die Beschlußfassung zu den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweisen.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im inneren Bereich der Ortslage Lantenbach, direkt angrenzend an den alten Ortskern, im Innenwinkel zwischen "Meinerzhagener Straße" und der Straße "Zu den Gärten". Siehe hierzu die Kartenunterlage auf Seite 1 (Plangebiet ist umrandet).

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt hier für den Bereich des überplanten Gebietes "Wohnbaufläche" dar.

Derzeitige Gesamtsituation

5.1 Städtebauliche Situation/Nutzung

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Weideflächen) und Brachflächen geprägt. Außerhalb schließt Bebauung an.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die südlich am Plangebiet vorbeiführende Landstraße "Meinerzhagener Straße" (L323) ist die verkehrstechnische Anbindung gegeben. Die nördlich gelegene Straße "Zu den Gärten" ist eine Privatstraße. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telefon ist über die vorhandenen Leitungen in der "Meinerzhagener Straße" sichergestellt. Diese Versorgungsleitungen werden als Versorgungsstrang mittig in die neue Planstraße eingelegt.

Das Plangebiet ist der Kläranlage "Krummenohl" zugeordnet.

5.3 Immissionen

Die nach Landschaftsverband für die L 323 gegebenen Verkehrsmessungen führen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" im Plangebiet.

Aktive Schallschutzvorkehrungen können auf Grund der topographischen Verhältnisse nicht durchgeführt werden. Zur Gewährleistung möglichst ruhiger Wohnverhältnisse in allen WA-Gebieten wurde für die Baugebietsflächen in denen der Orientierungswert überschritten wird, das bewertete Bauschalldämmmaß (R'_{w, res}) als ausreichend wirksame Schallschutzmaßnahme in der Planzeichnung festgesetzt.

5.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 192 ist im Rahmen eines "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Büro Walter Schröder/Januar 1998) untersucht und bewertet worden. Gesichtspunkte, die einen Eingriff durch Bebauung ausschließen würden, liegen nicht vor. Aufgrund der nur geringen bis mittleren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bestehen gegen eine Bebauung keine Bedenken. Die Eingriffsfolgen sind unter Abwägung zu 70 % ausgleichbar.

5.5 Altlasten

Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

6. Ziel/Zweck der Planung, Auswirkungen

Die Nachfrage nach Wohnbaufläche soll durch diese Planung teilweise berücksichtigt werden.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist

- a) die Deckung von vorhandenem Bedarf an Wohnbauflächen in Lantenbach,
- b) eine geordnete Entwicklung zur Vermeidung städtebaulicher Mängel,
- c) Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Zur rechtlichen Absicherung des oben genannten Nutzungszieles ist die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" im Rahmen eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Festsetzung von Fassadenhöhen bzw. der Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge (abweichende Bauweise) wird eine Einfügung in die bestehende Bebauung gewährleistet und Belange des Landschaftsbildes berücksichtigt. Eine bauliche Verdichtung der Gesamtstruktur ist hier im zentralen Bereich von Lantenbach vertretbar, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Zuordnung zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Die Baugrundstücke werden im Süden durch die vorbeiführende Straße "Meinerzhagener Straße" und die geplante Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. In diesen Straßen sind die Versorgungseinrichtungen vorhanden bzw. werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme erstellt.

Belange des Immissionsschutzes liegen in Form von Schallbelastung aus Verkehrslärm vor. Hierzu werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Maßnahmen getroffen.

Das Schmutzwasser des Plangebietes sowie die Straßenentwässerung wird über einen neuen Kanal im geplanten Stichweg dem vorhandenen Kanal in der "Meinerzhagener Straße" zugeführt.

Die anfallenden Dachflächenwässer werden über einen neuen Kanal im geplanten Stichweg dem Regenwasserkanal in der "Meinerzhagener Straße" zugeführt. Der Nachweis über die Versickerungsmöglichkeit des Regenwassers auf dem Grundstück ist nicht zu führen. (siehe hierzu Hydrogeologisches Gutachten, Büro Dr. Hartmut Frankenfeld, vom 18.12.1997).

Durch den Bebauungsplan Nr. 192 wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsnotwendigkeit ergibt sich aus dem großen Wohnraumbedarf innerhalb der Stadt Gummersbach.

Die zulässige Nutzung der überbaubaren Flächen (Wohnbauflächen) und Verkehrsflächen stellt einen Eingriff in Gestalt und Nutzung der überplanten Fläche gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW dar. Gemäß dem § 1 BauGB unterliegt das Vorhaben der Eingriffsregelung. Zu diesem Themenkomplex ist ein ergänzender Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) in Text und Plan vom Büro Walter Schröder im Januar 1998 erstellt worden. Innerhalb des Plangebietes wird ein Streifen mit Pflanzgebot für Sträucher und die Pflanzung von Solitär-bäumen angelegt und entwickelt.

Die Bilanzierung der Eingriffsbewertung ergibt einen Ausgleich von 70,6 %. Das Defizit von 29,4 % kann auf dem überplanten Gelände nicht weiter verringert werden. Die Ursache des Defizites ist im hohen Ausnutzungsgrad der relativ kleinen Grundstücke zu suchen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt als "Allgemeines Wohngebietes" festgesetzt.

7.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Durch die getroffene Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Höhen der baulichen Anlagen) wird der unmittelbaren Umgebung und des baulichen Bestandes innerhalb des Plangebietes entsprochen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise dient dem Ziel der Einfügung der potentiellen Gebäude in die unmittelbare Umgebung.

7.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach Untersuchung der auftretenden Schallimmissionen wurde für die Teilflächen in dem WA-Gebiet jeweils ein bewertetes Bauschalldämmmaß festgesetzt. Die bauliche Umsetzung der entsprechenden schallhemmenden Maßnahmen gemäß DIN 4109 gewährleistet einen ausreichenden Schutz für die entsprechenden Nutzungen (siehe hierzu auch Punkt 5.3).

4 Pflanzbindungen

Zur Bewältigung der Belange von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan Nr. 192 Pflanzbindungen festgesetzt worden. Sie sind aus den Empfehlungen des erarbeiteten "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages" entwickelt.

Der vorhandene Streifen entlang des Siefens im westlichen Teil des Plangebietes erhält eine Bindung für die Erhaltung der dort vorhandenen Sträucher und Bäume mit der Ausnahme der dort vorhandenen, nicht standortgerechten, Fichten. In diesem Planbereich ist nach der Beseitigung der Fichten mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen aufzuforsten. Der schützenswerte einzelstehende Apfelbaum an der Nordgrenze ist während der Bauphase durch einen Käfig zu schützen und zu erhalten. Dieser Apfelbaum und der Apfelbaum am Siefen sollen einen Pflegeschnitt erfahren.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 192 beinhaltet wenige, jedoch für die Einfügung neuer Bauvorhaben in den angrenzenden Bestand wichtige Gestaltungsfestsetzungen. Durch die Gestaltungsfestsetzung wird eine angepaßte Architektur angestrebt. Die Festsetzungen sind aus den vorhandenen und für die Umgebung bestimmenden Gestaltungsmerkmalen abgeleitet.

8. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Im Planbereich ist keine Bodenordnungsmaßnahme notwendig.

Neben den privaten Bauvorhaben sind im Plangebiet folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erstellen der Abwasserkanäle
- Erstellen der Wasserversorgungsanlage,
- Versorgungseinrichtungen anderer Versorgungsträger,
- Vollausbau der Planstraße,
- Pflanzarbeiten (Kompensationsmaßnahmen) im privaten Grundstücksbereich entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Es ist beabsichtigt, zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 192 - "Lantenbach-Nord" - einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abzuschließen.

Planungsamt der Stadt Gummersbach
i.A.


Stücker

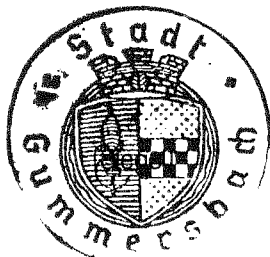
Abwägungsmaterialien:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Walter Schröder, Marienheide / Januar 1998
- Hydrogeologisches Gutachten, Büro Dr. Frankenfeld, Nümbrecht / 18.12.1997

* * * * *

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 23.06.1998 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 192 "Lantenbach-Nord" beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter