

# **B E G R Ü N D U N G**

**zur**

**3. Änderung des  
Bebauungsplanes**

**Nr. 160  
der Stadt Gummersbach**

**„Niederseßmar –In der Kalkschlade“**

**1. Anlaß**

Die Erschließungstrasse (Verlängerung Karhellstraße) wurde bei der Bebauungsplanaufstellung großzügig dimensioniert (5,50 m Fahrbahnbreite, Parkstreifen und Wendekreis), weil hier ursprünglich ein Kindergartenstandort vorgesehen war. Seitens des heutigen Grundstückeigentümers - der Kalkschlade Erschließungsträger GmbH - besteht das Interesse, die Baufläche „A“ für die Bebauung mit Einfamilienhäusern entsprechend planungsrechtlich zu optimieren. Bei der geplanten Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ist eine geringere Fahrbahnbreite ohne Parkstreifen und ein Wendehammer ausreichend. Die überbaubare Fläche kann im Randbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin angepasst werden. Innerhalb der Baufläche „C 1“ bleibt die Festsetzung „Fläche für Stellplätze“ unverändert. Der Planungsanlass wurde hier entgegen des Aufstellungsbeschlusses verändert.

**2. Verfahren**

Der Bau-/ Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.09.2002 beschlossen den BP 160 zu ändern und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung im Regelfall durchzuführen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar -In der Kalkschlade“ hat in der Zeit vom 30.10. – 02.12.2002 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2002 beteiligt. Über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 17.02.2003 beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Im Rahmen seiner Beratung hat der Ausschuss beschlossen, dass innerhalb des Baugebietes „C“ keine überbaubare Fläche aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt werden soll.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar -In der Kalkschlade“ hat in der Zeit vom 12.03. – 14.04.2003 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2003 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.05.2003 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

**3. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 160 / 3. Änderung liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 160 und zum Teil im Geltungsbereich des BP 160/ 1. Änderung. Die 3. Änderung betrifft den südwestlichen Teil des Plangebietes des BP 160 in seiner Urfassung und den Westrand des Plangebietes des BP160/1.Änderung.

#### 4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den Planbereich der gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 160 geändert wird, Wohnbaufläche dar. Diese 3. Änderung des BP 160 sieht hier überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ vor, so dass diese Festsetzung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt ist und eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird.

---

#### 5. Darstellung der derzeitigen Gesamtsituation

In der Urfassung des BP 160 wurden zu verschiedenen Themen Aussagen formuliert.

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 bzw. 160 / 1. Änderung „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ sollen folgende Festsetzungen geändert werden:

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

- Änderungen zur Verkehrsfläche (Flächenreduzierung der Strasse und der Wendeanlage; Aufhebung von Parkplatzflächen)
- Erweiterung der WA-Baugebietsflächen „A“ bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkehrsfläche bzw. privaten Grünfläche.
- Neuordnung der überbaubaren Flächen (Verschiebung der Baugrenzen in der Baufläche „A“ bzw.
- Neuordnung der Flächen mit der Festsetzung Pflanzgebot 1: Reduzierung bisheriger Flächen und Neufestsetzung von Flächen.
- Neuordnung von Einzelbaumpflanzungen.
- Neufestsetzung von zwei Geh-/Fahr- und Leitungsrechten.

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

- Ergänzung der Festsetzung zu -Dachdeckung-: Erweiterung um den Satz „Materialien mit spiegelnder oder glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.“
- Änderung der Festsetzung zu -Fassadengestaltung-: Hinzufügen folgenden Satzes: „Bis zu 25% einer Fassadenfläche können farblich abweichend gestaltet werden.“

Entsprechend ergeben sich nur wenige Veränderungen zu den in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ ausgeführten Unterthemen.

**6. Darstellung der städtebaulichen Planung**

**6.1 Nutzung**

In der Wohnbaugebietsfläche „A“ ist sind Art und Mass der baulichen Nutzung unverändert beibehalten.

**6.2 Erschließung, Ver- / Entsorgung**

Die Planstraße 2 wird ohne Parkstreifen mit einer Gesamtbreite von 7.00m festgesetzt. Die bisherige Wendeanlage wird durch einen flächensparenden Wendehammer ersetzt. Diese Reduzierungen der bisherigen Verkehrsfläche sind städtebaulich angemessen, da die Baufläche „A“ mit Einfamilienhäusern bebaut werden soll. Eine angemessene Erschliessungsstrasse und ein Wendehammer sind als Verkehrsflächen für diese Nutzung ausreichend. Der bisherige Fussweg 2 wird nun als befahrbarer Wohnweg (Planstr. 2.1) bis kurz vor die Platzfläche (ausserhalb des Plangebiets) herangeführt und sichert somit die Erschliessung der beidseitig angrenzenden Bauflächen.

Die Ver-/ Entsorgung entspricht weitgehend der Planung der Ursprungsfassung. Die Baufläche „A“ kann über den bereits vorhandenen Mischkanal in der Verlängerung der Karhellstr. (Planstr. 2) entwässert werden.

**6.3 Immissionsschutz**

keine Veränderungen

**6.4 Altlasten**

keine Veränderungen

**6.5 Ökologie / Landschaft**

Eine neue ökologische Eingriffsbilanzierung ist nicht notwendig, weil durch diese 3. Änderung des BP 160 keine wesentlichen weitergehenden Eingriffe verursacht werden. Die geplanten Maßnahmen in ihrer Gesamtheit berücksichtigen die Belange von Natur und Landschaft ausreichend.

In der nachfolgenden Aufstellung wird gezeigt, welche Flächennutzungen von der 3. Änderung betroffen sind und wie sich die Flächenverhältnisse verändern.

	BP 160 (Urfassung) + BP 160 / 1.Änd.	BP 160 / 3. Änderung	Veränderung
Verkehrsflächen	1322	1136	- 186
Wohnbauflächen	3986	4454	+ 468
private Grünflächen	4522	4240	- 282
<b>Gesamt</b>	<b>9830</b>	<b>9830</b>	

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

Wie bereits unter 6.5 ausgeführt, werden durch die 3. Änderung des BP 160 keine wesentlichen 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.

Konkret wird die private Grünfläche um ca. 282 qm reduziert werden. Um diesen neuen Eingriff zu kompensieren wurde am Südrand der Baufläche "C" ein Pflanzgebot festgesetzt. Weitere Massnahmen sind nicht geplant, da unter Berücksichtigung der Gesamtmassnahme dieser zusätzliche Eingriff als gering zu bewerten ist und die sonstigen Belange, insbesondere die Schaffung von Wohnbau land, höher bewertet werden.

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

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 160 bzw. 160 / 1. Änderung „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ wird die Fläche mit dem Pflanzgebot 1 an einigen Stellen verkleinert und teilweise erweitert bzw. neu festgesetzt. Reduzierung und Neuausweisung sind annähernd gleich.

**7.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrecht**

Es wurden zwei Flächen mit einem Geh-/ Fahr und Leitungsrecht neu festgesetzt. Hierüber soll die Wohnbaufläche „A“ über die Herstellung privater Erschliessungstichwege erschlossen werden.

**8. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung**

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

- Vollausbau der Straßen (Planstr. 2 u. 2.1), Fußwege, Wendeanlage einschl. Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) und Beleuchtung.

**Bebauungsplan Nr. 160 / 3. Änderung "Niederseßmar - In der Kalkschlade"  
Begründung**

Die Planungs- und Baukosten, die durch die Planänderung bedingt sind, werden von dem Grundstückseigentümer, der Kalkschlade Erschliessungsträger GmbH übernommen. Kosten für den städtischen Haushalt entstehen nicht.

**9. Aufzuhebende Bebauungspläne**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ ist keine Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 160 bzw. des 160/1. Änderung verbunden.

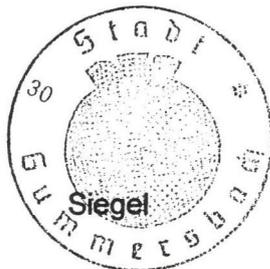
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH M.B.H.  
- ERSCHLIESSUNGSTRÄGER -

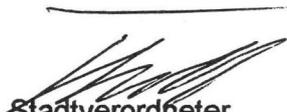
  
Hefner

  
i.A. Rettgen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01. Juli 2003 beschlossen, die vorstehende Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar - In der Kalkschlade“ beizufügen.

  
Bürgermeister



  
Stadtverordneter