

0. Aufstellungsbeschluß / Planungsanlaß

Der Bau- / Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 "Gummersbach - Schüttenhöhe-Süd" beschlossen.

Die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand vom 04.06.1999 bis 18.06.1999 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.1999 darüber unterrichtet.

Der Bau- / Planungs- und Umweltausschuß hat in seiner Sitzung am 16.08.1999 die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 195 und die damit verbundene Aufhebung von Bebauungsplänen haben in der Zeit vom 22.9. – 22.10.1999 (einschließlich) offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.09.99 von der Offenlage unterrichtet. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Im Rahmen der weiteren tiefbautechnischen Planungen hat sich herausgestellt, dass es sinnvoller ist, das Niederschlagswasser aus Teilen des geplanten Baugebietes nicht zentral zu versickern, sondern dezentral auf den einzelnen Baugrundstücke.

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuß der Stadt hat daher eine erneute begrenzte und verkürzte Offenlage zur Anpassung der Planung beschlossen.

Die erneute Offenlage hat in der Zeit vom 1.12.99 – 15.12.99 (einschließlich) stattgefunden. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 23.11.99 über die erneute Offenlage unterrichtet.

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.01.2000 über das Ergebnis der erneuten Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis zur Beschlußfassung empfohlen. Gleichzeitig hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuß dem Rat der Stadt eine vereinfachte Änderung nach der Offenlage zur Beschlußfassung empfohlen (Ersatzlose Streichung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche; Neufestsetzung der überbaubaren Flächen in diesem Zusammenhang ; teilweise Streichung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung) . Die von dieser Änderung Betroffenen sind vorab beteiligt worden. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und Nr. 13 / 1 "Gummersbach - Dellenfelder Straße" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 aufgehoben.

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 Wohnbaugrundstücken führt. Aus diesem Grund 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. 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. 195 erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach wird vorab in Bezug auf die notwendigen Flächenausweisungen für das neue Baugebiet geändert.

Es ist die Ausweisung von ca. 12.500 qm neuer Wohnbauflächen im Bereich Gummersbach südöstlich der Straße "An der Schüttenhöhe" geplant unter Einbeziehung eines Grundstücks mit bestehender Bebauung. Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten, die zur Durchführung des Bebauungsplanes und der Erschließung anfallen.

Das Planungsbüro Hellmann+Kunze wurde im April 1999 beauftragt den Bebauungsplan mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu erarbeiten. Das Ing.-Büro Donner + Marenbach, Wiehl ist mit der Erschließungsplanung beauftragt. Für das Plangebiet wurde ebenfalls ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Bebauungsplan umgesetzt.

1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich der Straße "An der Schüttenhöhe" und entspricht dem Planbereich des noch durchzuführenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Im Norden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung entlang der Straße "Dörnenstr.", im Osten durch Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch Wald und im Westen durch gewerbliche Bebauung umgeben. Das geplante Baugebiet wird mit Ausnahme der bestehenden Bebauungsflächen und der Straße "Dörnenstraße" überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das morphologische Erscheinungsbild der Landschaft wird durch die ost-west-exponierte Hanglage mit einem Höhenunterschied von max. 45 m zwischen den Waldflächen im Osten und der gewerblichen Bebauung im Westen geprägt. Südlich entlang der Straße "Dörnenstraße" verläuft ein sporadisch wasserführender und tlw. überbauter bzw. verrohrter Bachlauf ausgehend vom östlich verlaufenden Siefenbereich.

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 in Privateigentum.

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Entwurf, Stand: 1996) ist das Gebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" angrenzend an Waldbereiche dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan von bisher als "Fläche für die Landwirtschaft", "Allgemeines Wohngebiet" (bereits bebauter Bereich an der Einmündung "Dörnenstraße" / "An der Schüttenhöhe") als "Mischgebiet" als "Wohnbaufläche" und "Mischbaufläche" dargestellt.

3.3 Naturschutzrechtliche Bindungen

Teile des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet gem. der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Städte Wiehl, Gummersbach, Bergneustadt sowie der Gemeinden Marienheide und Reichshof im Oberbergischen Kreis (Teilbereich III) vom September 1996. Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz ist beantragt.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung vom Vorhabensort 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 Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan zu überplanen. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Vorgespräche mit den Trägern öffentlicher Belange erstellt.

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 Errichtung von Wohngebäuden, baulichen Nebenanlagen auf den Baugrundstücken, Straßen und Wegen, Zufahrten, Stellplätze, Anlagen für die Versickerung von Oberflächenwasser etc. wird die Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen verändert. Hierdurch kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und/oder auch nachhaltig beeinträchtigt werden.

Da auf Grund des Bebauungsplanes Nr. 195 offensichtlich Eingriffe in Natur und Land-schaft zu erwarten sind, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschafts-pflege 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 / Mischgebiet

Die Bauflächen untergliedern sich in 4 unterschiedliche Bereiche mit folgenden unter-schiedlichen Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet 1 (bestehende Bebauung):

offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 1,2, maximal zweigeschossig, Satteldach, Dachnei-gung 30-45° (siehe textliche Festsetzungen und Nutzungsschablone auf der Plan-zeichnung),

Allgemeines Wohngebiet 2:

abweichende Bauweise (max. Baukörperlänge bis 16 m), GRZ 0,4, GFZ 1,2, zulässige Fassadenhöhe (FH) talseits minimal 6,00 m und maximal 7,25 m, zulässige

Fassadenhöhe (FH) bergseits 4,50 m, Satteldach, Dachneigung 38-45° (siehe textliche Festsetzungen und Nutzungsschablone auf der Planzeichnung),

Allgemeines Wohngebiet 3:

abweichende Bauweise (max. Baukörperlänge bis 16 m), GRZ 0,4, GFZ 1,2, zulässige Fassadenhöhe (FH) talseits minimal 6,00 m und maximal 7,25 m, zulässige Fassadenhöhe (FH) bergseits 4,50 m, Dachneigung 30-45° (siehe textliche Festsetzungen und Nutzungsschablone auf der Planzeichnung),

Mischgebiet 1 (bestehende nicht überbaubare Grundstücksflächen und Erhaltung der Bepflanzung in den Böschungsbereichen):

offene Bauweise, GRZ 0,6, GFZ 1,2, maximal zweigeschossig, Satteldach, Dachneigung 38-45° (siehe textliche Festsetzungen und Nutzungsschablone auf der Planzeichnung).

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ergeben sich im Plangebiet zwei neue Bauzeilen. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes, am Ende der Erschließungsanlagen ist eine dritte Bauzeile (ein Baukörper) festgesetzt.

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung (Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen berg- und talseits) und Höhenentwicklung harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil eines landschaftlich und städtebaulich überzeugenden neuen Siedlungsrandes bilden.

Die Topographie des Geländes ist sehr steil. 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.

Resultierend aus dieser Vorgabe ist für die tieferliegende Baureihe westlich der Planstraße A zusätzlich noch die Hauptfirstrichtung festgesetzt, damit sich die Baukörper traufständig zur Straßenbegrenzung (bzw. parallel zu den Höhenlinien) anordnen müssen. Bei einer möglichen giebelständigen Ausbildung von Gebäude würde eine übermäßig störende, überhöhte Ansicht der Fassadenbereiche ermöglicht, dem durch die Firstrichtungsfestsetzung entgegengewirkt wird.

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.

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).

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 offene Bauweise und die maximale Zweigeschossigkeit wurde entsprechend des überwiegenden Teils der angrenzenden Bebauung nur für die bestehenden überwiegend bereits bebauten Bereiche festgesetzt.

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, Dachaufbauten und Dachausschnitte, Dachdeckung, Dachform, Fassadengestaltung und die Ausgestaltung der Freiflächen 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 vorge-schrieben werden. Darüber hinaus sollen die grünordnerischen Festsetzungen auf den Privatgrundstücken dazu führen, daß sich nach wenigen Jahren des Aufwuchses von Bäumen und Sträuchern 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 Kleingehölzen, Wirtschaftsgrünland und Grassäume, Bodenversiegelung/-beeinträchtigung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Beeinträchtigung des temporär wasserführenden Gerinnes) 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 Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB festgesetzt.

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 (Allgemeine Wohngebiete) bzw. 0,6 (Mischgebiet) als Höchstmaß entspricht der benachbarten Bebauung. Eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird hier festgesetzt. 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 Bachlauf

Durch den Ausbau der Straße "Dörnenstraße" ist notwendig einen Teil des Gerinnes entlang der Straße neu zu fassen. Das Gerinne ist z.Zt. tlw. überbaut durch Einmündungen von landwirtschaftlichen Zufahrten auf die Wiesenflächen.

Im B-Plan ist eingeplant, das Gerinne in einem Streifen von 5,00 m Breite (Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, Maßnahme B 1) neu anzulegen. Hierbei wird das Gerinne nur noch für die neue Planstraße A und einen Zufahrtsbereich für die Versickerungsanlage von Oberflächenwasser überbaut. Im nordwestlichen Bereich des Gerinnes ist ein Schutzstreifen von 5,00 m bzw. 2,00 m gem. § 9 (1) Nr. 25 a i.V.m § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (Maßnahme E 1) zur Sicherung und zur Anpflanzung von Gehölzen im Uferbereiches festgesetzt.

5.3 Wald

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß der Wald-Gebäude-Abstand von 35 m überwiegend eingehalten wird.

In Absprache mit dem Forstamt Waldbröl wurde festgelegt, daß der Wald-Gebäude-Abstand von 35 m im östlichen Bereich hangaufwärts eingehalten wird. Lediglich im Bereich des Siefens wurde dieser Abstand auf 25 m verkleinert. Im südlichen Planbereich wurde dieser Abstand ebenfalls auf 25 m verkleinert, wobei hier eine Waldrandgestaltung in 10 m Tiefe außerhalb des Planbereiches des B-Planes erfolgt (Sicherung dieser Maßnahme durch städtebaulichen Vertrag).

Im westlichen Bereich hangabwärts wird gemäß Vorabsprache mit der Forstbehörde der Abstand von 25 m eingehalten. Diese Gehölzstrukturen sind zum Erhalt (Erhaltungsmaßnahme E 1) festgesetzt.

Darüber hinaus wurde in Verlängerung der Planstraße A ein Wirtschaftsweg als "Holzabfuhrweg" für die das Plangebiet umgebenden Waldbereiche festgesetzt.

5.4 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.

Weiterhin ist festgesetzt, daß das auf den Baugrundstücken von versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf geeignete Art und Weise ortsnah versickert wird. Hierfür wird im Bebauungsplan eine Fläche mit der Zweckbestimmung für die Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund ihrer Bedeutung und Funktionen (Abschirmung des Baugebietes, orts- und landschaftsbildprägend, Boden- und Wasserschutzfunktion, Böschungssicherung, allgemeine Bedeutung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen) als erhaltenswert eingestuftes Gehölzstrukturreich (westliche und nördliche Böschungsbereiche und Uferböschungen des Siefens im Nordosten) wurden zur Erhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes infolge Überbauung der stark exponierten Hanglagen und zur inneren Durchgrünung des Baugebietes wurde die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sowie die Begrünung der Erschließungsstraße mit Laubbäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Zum Schutz des naturnahen temporär wasserführenden Gerinnes einschließlich des Laubgehölzbestandes auf den Böschungen (diese werden zur Erhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt) gegenüber zu erwartenden Beeinträchtigungen infolge der unmittelbar angrenzenden Siedlungstätigkeiten (gärtnerische Nutzung des Baugrundstücks, Ablagerung organischer Abfälle, Kinderspiel etc.) wurde am nordöstlichen Rand der Wohnbaufläche WA 3 die Anlage und Einzäunung einer 5 m breiten dichten und geschlossenen Laubgehölzpflanzung auf den Baugrundstücken nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Zur orts- und landschaftsgerechten Gestaltung und Einbindung des temporär wasserführenden Gerinnes am südlichen Rand der "Dörnenstraße" wurde ein Pflanzstreifen von insgesamt 5 m Breite beidseitig des neu herzustellenden offenen Gerinnes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Zur Kompensation der durch die Bauvorhaben (Wohnbebauung, Verkehrsflächen, Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser) ausgelösten Beeinträchtigungen von

Natur und Landschaft mit insgesamt geringem bis mittlerem Konfliktpotential (Biotopfunktionsverlust von Kleingehölzen, Wirtschaftsgrünland und Grassäume, Bodenversiegelung/-beeinträchtigung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Beeinträchtigung des temporär wasserführenden Gerinnes) wurde im räumlichen Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes am südlichen und östlichen Rand des Baugebietes eine Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme A 1) nach § 9 Abs.1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die zum heutigen Zeitpunkt intensive Grünlandbewirtschaftung dieser Flächen (Bewei- dung fast ausschließlich mit Pferden) wird aufgegeben. Die Flächen werden zukünftig extensiv als Wiese oder Weide genutzt und durch Anlage von kleineren Feldgehölzen und Feldhecken mit einheimischen und bodenständigen Landschaftsgehölzen angerei- chert.

Die o.a. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, der Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahme A 1 soweit minimiert, daß nach Abschluß des Eingriffs keine erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der land- schaftsgelunden Erholungsfunktionen verbleibt.

5.5. Erschließung Straßenbau

5.5.1 Geplante Verkehrsflächen

Das geplante Erschließungsgebiet wird über die auszubauende Straße "Dörnenstraße" erschlossen. Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt durch die Stichstraße "Planstraße A" auf einer Länge von ca. 130 m an deren Ende ein kurzer Erschlie- ßungsweg eingeplant ist, der die Funktion eines Wendehammers (ausgelegt für ein 3- achsiges Müllfahrzeug) ausbildet.

Die verkehrstechnische Anbindung der "Dörnenstraße" ist durch den Ausbau der Ein- mündung und des Straßenraumes mit Anlage eines neuen Fußweges sichergestellt. Die Planstraße A wird als Mischfläche verkehrsberuhigt erstellt.

5.5.2 Anbindung an übergeordnete Verkehrsflächen

Die Anbindung des neuen Baugebietes ist über die Straße "An der Schüttenhöhe" an die Landesstraße L 323 gesichert. Die Straße "An der Schüttenhöhe" mit ihrer Einmündung auf die L 323 ist so leistungsfähig ausgebaut, daß sie die zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Plangebiet aufnehmen kann.

5.5.3 Festlegung der Ausbaugrößen

Die Klassifizierung der geplanten Verkehrsflächen gemäß RasQ erfolgt in die Kategoriegruppe E. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit für die Straßen der Kategoriegruppe E ist in der Regel auf 30 km/h bzw. Schrittgeschwindigkeit beschränkt.

Die Ausbaubreite einschl. Fußweg für die "Dörnenstraße" beträgt maximal 5,50 m, die für Planstraße A maximal 4,50 m.

Der Wirtschaftsweg zur Andienung der umgebenden Waldflächen und der geplanten Versickerungsflächen von Oberflächenwasser im Süden außerhalb des Plangebietes besitzt eine Ausbaubreite von 3,50 m.

Die Planstraße A wird als "Mischfläche" ausgewiesen, so daß diese sowohl dem Fußgänger als auch dem Straßenverkehr gleichrangig dient. Auf die Ausweisung separater Gehwege wird hier verzichtet.

5.6 Erschließung Schmutzwasser / Löschwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird durch einen neuen Schmutzwasserkanal in der "Planstraße A" und einen westlich an die Bauflächen angrenzenden Kanal über die Straße "Dörnenstraße" an den Kanal in der Straße "An der Schüttenhöhe" angeschlossen und kann hier schadlos aufgenommen werden. Falls die notwendige Löschwassermenge z.Zt. im Plangebiet nicht ausreichend gesichert sein sollte, wird durch geeignete Maßnahmen die notwendige Menge im Zuge der weiteren Planung vorgehalten.

5.7 Hydrogeologisches Gutachten / Erschließung Regenwasser

Eine hydrogeologische Untersuchung hat ergeben, daß die im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse eine Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser erlauben. Es ist geplant, Teile des geplanten Baugebietes über eine außerhalb des Plangebietes vorgesehene zentrale Versickerungseinrichtung zu entwässern. Für Teilbereiche ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken beabsichtigt.

5.8 Erschließung durch sonstige Versorgungsträger

Der Bebauungsplan wird auch den anderen Versorgungsträgern, wie

- Gasgesellschaft Aggertal
- Aggerstrom
- Telekom

angezeigt. Die Verlegung dieser Versorgungsleitungen erfolgt in den ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Leitungsrechten.

6. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes

Gesamtgröße		21.532 m²
davon	Mischgebiet, Bestand:	99 m²
	Allgemeine Wohngebiete, Bestand:	859 m ²
	Allgemeine Wohngebiete, Planung:	12.549 m ² 13.408 m²
	öffentliche Verkehrsflächen, Bestand:	1.031 m ²
	öffentliche Verkehrsflächen, Planung:	1.209 m ² 2.240 m²
	Private Grünfläche, Bestand:	1.679 m ²
	Private Grünfläche, Planung:	3.749 m ² 5.428 m²
	Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser, Planung:	357 m²

7. Kosten

Kosten sind für die Stadt Gummersbach nicht zu erwarten, da sämtliche Planungs- und Erschließungskosten durch den Planungsträger getragen werden.

Für den Bebauungsplan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

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

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

8.1 Bodenordnung (§ 45 ff und 80 ff BauGB)

8.1.1 Umlegung (§ 45 ff BauGB)

Eine Umlegung ist nicht vorgesehen, da die Grundstücke vom Planungsträger baureif und entsprechend einer möglichen Bebauung verkauft werden. Eine freiwillige Bodenordnung ist damit jedoch nicht ausgeschlossen.


1.2 Grenzregelung (§ 80 ff BauGB)

Die Stadt behält sich Maßnahmen zu Grenzregelung vor.

8.2 Enteignung (§ 85 ff BauGB)

Die Stadt behält sich Einleitung und Durchführung von Enteignungen vor, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf anderer zumutbarer Weise nicht erreicht werden kann.

Hellmann+Kunze Planergemeinschaft



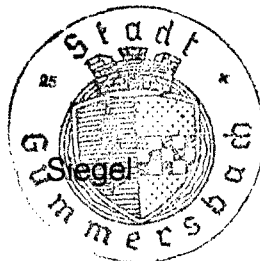
Abwägungsmaterialien: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Planergemeinschaft Hellmann u Kunze

Hydrogeologisches Gutachten
Dr. Hartmut Frankenfeld 14.8.99 u. 13.4.1999

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.02.2000 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 195 "Gummersbach – Schüttenhöhe-Süd" und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und Nr. 13/1Ä. "Gummersbach-Dellenfelder Straße" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter