

## 1. Anlaß

Entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Gummersbach ist beabsichtigt, die bestehende Bebauung an der Grünstraße an eine zentrale Kläranlage anzuschließen.

Im Verlauf der heutigen Grünstraße ist ihr südliches Ende nur einseitig bebaut. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 169 soll hier ein kleineres Wohngebiet erschlossen werden.

Die Verwaltung hat im Jahr 1993 den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen für einen Zeitraum bis zum Jahr 2005 untersucht. Entsprechend dem Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre und einem prognostizierten Zuwachs bis zum Jahr 2000 wird von einem Bedarf von ca. 3300 Wohnungen ausgegangen. Gleichzeitig hat die Verwaltung das Büro Tillmann & Partner, Dortmund, beauftragt, eine Wohnbauflächenprognose für die Stadt Gummersbach bis zum Zeitraum des Jahres 2005 zu erstellen. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, daß über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen ein Bedarf von 33 ha Brutto-Wohnbauland besteht.

Um der Nachfrage an Baugrundstücken zu entsprechen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 "Ermland - Grünstraße" erforderlich.

## 2. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 06. September 1994 deshalb die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes Nr. 169 unter Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch beschlossen. Gleichzeitig hat der Rat der Stadt beschlossen, daß von der Anwendung des § 3 (1) BauGB (frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung) abgesehen wird. Die Dauer der Auslegung wird gemäß § 3 (2) und (3) Satz 1 BauGB auf 2 Wochen verkürzt.

Der Bebauungsplan Nr. 169 entwickelt sich nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für die südliche Seite der Grünstraße ist heute eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung anzupassen. Durch die Abweichung von den derzeit rechtskräftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Es handelt sich bei der beabsichtigten Bebauung um eine sinnvolle Ergänzung einer bereits bestehenden Bebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 169 "Ermland-Grünstraße" hat in der Zeit vom 18.10. - 02.11.1994 (einschl.) stattgefunden. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.1994 von der Offenlage unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 18.11.1994 einschl. Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 28.11.1994 über das Ergebnis der Offenlage beraten.

Der Rat der Stadt hat daraufhin in seiner Sitzung am 15.12.1994 über das Ergebnis der Offenlage 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 des Bebauungsplanes Nr. 169 "Ermland - Grünstraße" liegt im Südbereich der Ortslage Ermland. Er umfaßt das südliche Ende der heute bereits bestehenden Grünstraße.

### 4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den bebauten Bereich des Plangebietes Nr. 169 eine Wohnbaufläche dar. Der unbebaute Bereich ist heute als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht.

### 5. Darlegung der derzeitigen Gesamtsituation

#### 5.1 Nutzung

Das Plangebiet ist im südlichen und östlichen Bereich mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Der westliche Bereich ist unbebaut. Das Plangebiet wird von der Grünstraße durchschnitten, die an ihrem nördlichen Ende in einen Feldweg übergeht.

Der unbebaute Bereich stellt sich als Weidefläche ohne Gehölzbestand dar.

#### 5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Grünstraße erschlossen. Die Grünstraße ist bisher im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes nicht hergestellt und soll im Rahmen des erforderlichen Kanalausbaues hergestellt und um ca. 60 m verlängert und mit einem Wendehammer versehen werden.

#### 5.3 Emission

Von seiten der bestehenden Nutzung gehen keine Emissionen aus. Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen liegen nicht vor.

#### 5.4 Entsorgung/Versorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen. Die äußeren Voraussetzungen für eine zentrale Abwasserbehandlung liegen jedoch vor.

Eine Versorgung mit Strom, Gas, Wasser etc. erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

#### 5.5 Naturhaushalt/ökologie

Naturräumlich gehört der Planbereich zur Haupteinheit des Oberagger- und Wiehlberglandes und wird durch die Untereinheit Oberaggertal näher charakterisiert. Hierbei handelt es sich um ein leicht gewundenes, steilhängiges Kastental. Das Plangebiet selbst besteht aus einem nach Süden hin geneigtem Hang.

...

Ihr derzeitiger Biotopwert ist nicht nachhaltig und häufig in der Umgebung in gleichartiger Weise zu finden.

## 6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel der Planung ist die sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung am Ende der Grünstraße. Ein ca. 0,5 ha großes Baugebiet soll hier planungsrechtlich vorbereitet werden. Gleichzeitig soll die Grünstraße um ca. 60 m verlängert und mit einer Wendemöglichkeit versehen werden.

- Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes mit einer eingeschossigen Bauweise und Begrenzung der Gebäudelängen wird sichergestellt, daß sich eine zukünftige Bebauung in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt. Eine bauliche Verdichtung wird am Ende des Siedlungsbereiches für nicht vertretbar gehalten.
- Auswirkung auf das bestehende Verkehrsnetz ergeben sich aufgrund der geringen Größe des geplanten Wohngebietes nicht.
- Belange des Immissionsschutzes liegen nicht vor. Aufgrund der geringen Größe des neuen Baugebietes ergeben sich für die Verlängerung der Grünstraße keine Anforderungen entsprechend der 16. Verordnung des BImSchG.
- Der BP Nr. 169 "Ermland - Grünstraße" ist der Kläranlage Brunohl zugeordnet. Im Rahmen des Kanalausbaues im Bereich der Grünstraße wird der bisher unbebaute Bereich ebenfalls an die Kläranlage Brunohl angeschlossen. Diese kann die Schmutzwässer schadlos aufnehmen.
- Durch den BP Nr. 169 "Ermland - Grünstraße" wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffsnotwendigkeit ergibt sich aus dem großen Wohnraumbedarf innerhalb der Stadt Gummersbach. Erkenntnisse, die eine Unzulässigkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes bedeuten würden, liegen nicht vor. Durch die beabsichtigte Bebauung wird ausschließlich Weideland in Anspruch genommen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 169 wird durch eine Pflanzbindung, im Übergangsbereich zwischen Baugrundstück und freier Landschaft, der Eingriff kompensiert. Durch die getroffene Pflanzbindung wird das bestehende Offenlandbiotop (Weide) angereichert und aufgewertet. Die beabsichtigte Randeingrünung entspricht dem natürlichen Landschaftsbild im Großraum des Plangebietes.

## 7. Bebauungsplaninhalt

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nachbarbebauung ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird die Nutzungsstruktur der unmittelbar angrenzenden Bebauung sowie des weiteren Siedlungsraumes entsprochen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise der Bestand berücksichtigt.

### 7.2 Bauweise

Entsprechend der Umgebung ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch ist sichergestellt, daß der unbebaute Planbereich ebenfalls nur kleinteilig bebaut wird.

## 7. Bebauungsplaninhalt

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nachbarbebauung ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird die Nutzungsstruktur der unmittelbar angrenzenden Bebauung sowie des weiteren Siedlungsraumes entsprochen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise der Bestand berücksichtigt.

### 7.2 Bauweise

Entsprechend der Umgebung ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch ist sichergestellt, daß der unbebaute Planbereich ebenfalls nur kleinteilig bebaut wird.

### 7.3 Verkehrsflächen

Für die Erschließung des geplanten Baugebietes ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche in Verlängerung der bestehenden Grünstraße erforderlich. Im Übergang zu den bestehenden Wirtschaftswegen wird eine Wendemöglichkeit vorbereitet.

### 7.4 Pflanzbindungen

Wie bereits unter Punkt 6. ausgeführt, ist im Randbereich der unbebauten Grundstücke eine Pflanzbindung festgesetzt. Die getroffene Pflanzauswahl entspricht der natürlichen Vegetation. Durch detaillierte Pflanzwahl wird sichergestellt, daß hier ein in sich funktionierendes Heckenbiotop aufgebaut werden kann.

## 8. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Die für die Verlängerung der Grünstraße benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gummersbach. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Verlängerung der Grünstraße einschl. des Kanalbaues entstehen Kosten in Höhe von ca. 75.000 DM. Den Kosten stehen Erstattungen durch die Erhebung von Kanal- und Erschließungsbeiträgen gegenüber.



D o l h a u s e n

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.1994 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 169 "Ermland - Grünstraße" beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter