

STADT GUMMERSBACH

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

**Bebauungsplan Nr. 245
„Niederseßmar - West II“**

**i.V.m. der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a
„Art und Maß der baulichen Nutzung“
im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 245**

TEIL 1

ALLGEMEINER TEIL

Stand: 09.02.2009

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung
dipl.-ing. g. kunze, architekt & stadtplaner**

seelbacher Weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung	1
2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	1
3. Beschreibung des Plangebietes	1
4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen	1
4.1 Regionalplan.....	1
4.2 Flächennutzungsplan.....	2
4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete.....	2
5. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren	2
6. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes	2
6.1 Allgemeine Ziel.....	2
6.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele.....	3
6.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA.....	3
6.2.2 Private Grünfläche Gartengrün.....	3
6.2.3 Private Grünfläche Ausgleichsgrün.....	3
6.3 Belange des Waldes.....	3
7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	4
8. Straßenbauliche Erschließung / Stellplätze	4
9. Sonstige Erschließung	5
9.1 Behandlung von Schmutzwasser.....	5
9.2 Behandlung von Niederschlagswasser.....	5
10. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	5
11. Belange des Schallschutzes	5
12. Denkmalschutz	5
13. Boden	6
14. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	6
15. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen	6

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2008 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 245 „Niederseßmar – West II“ und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 245 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 245 „Niederseßmar – West II“ und die damit verbundene Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a haben in der Zeit vom 27.08. – 10.09.2008 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 20.08.2008 beteiligt. Über das Ergebnis hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.11.2008 beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Die Offenlage hat in der Zeit vom 10.12.2008 bis 12.01.2009 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2008 von der Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 08.02.2009 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

Planungsanlass ist, dass auf dem Grundstück „Friedrichtaler Straße 7“ das bestehende Wohngebäude um ein weiteres freistehendes Wohnhaus erweitert werden soll. Das Neubauvorhaben soll im Bereich der östlich angrenzenden Nadelholzaufforstung erfolgen. Die übrigen Freibereiche mit der Gartenanlage sollen erhalten bleiben.

Das Grundstück liegt zur Zeit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan soll mit Bezug auf die im B-Plan vorgesehenen im Parallelverfahren abgeändert werden. Hierbei ist auch der Landschaftsschutz aufzuheben.

Das Planungsbüro Hellmann+Kunze Siegen/Reichshof wurde im Juni 2008 beauftragt den B-Plan mit Umweltbericht und „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) zu erarbeiten.

Im weiteren Zuge der Planung wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ in Bezug auf den Verkehrslärm der Friedrichstaler Straße erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Bebauungsplan umgesetzt.

2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlich der Ortslage von „Niederseßmar“ entlang der „Friedrichtaler Straße“. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet beinhaltet die Flächen eines großzügig, parkähnlich angelegten Grundstückes mit einem freistehenden Wohnhaus. Die Flächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Das von der „Friedrichtaler Straße“ aus gesehen rückwärtig gelegene Wohnhaus liegt ca. 10 m höher als die v.g. Haupteinfahrt und ist über eine private Zufahrt an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Auf den Freiflächen befinden sich einige größere Einzelbäume und eine stark geschädigte Nadelholzpflanzung.

4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt für das Gebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ für das Wohngebäude und „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ für die Freiflächen dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der gesamte Änderungsbereich als „Grünfläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll mit Bezug auf die im B-Plan vorgesehenen Nutzungen bzw. im Parallelverfahren abgeändert werden. Hierbei ist auch der Landschaftsschutz aufzuheben.

4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Gebiet eines Landschaftsplanes. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und seiner Umgebung keine schutzwürdigen Biotop aus. Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die Biotoptypen- und Nutzungskartierung ergaben auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen / Biotoptypen nach § 62 (1) LG NW bzw. nach § 30 BNatSchG („geschützte Biotop“) im Plangebiet.

Geschützte Biotop nach § 62 Abs. 1 LG NRW

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

5. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die verschiedensten Umwelt-Sachgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

6. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Plangebiet entsprechend der zukünftigen Flächendarstellung im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche für den baulichen Bestand und die Planung eines weiteren Wohngebäudes) zu überplanen.

Mit der Änderung der Nutzungsart bzw. Versiegelung von Bodenflächen durch die zusätzliche Errichtung eines Wohngebäudes mit Garagen, einer Zufahrten, Stellplätzen, etc. wird die Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen verändert.

Da auf Grund dieses Bebauungsplanes offensichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden (siehe § 1 a BauGB und § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz).

6.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Auf der bisher als Nadelholzpflanzung genutzten Freifläche westlich des bestehenden Wohngebäudes soll in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA eine zusätzliche wohnbauliche Nutzung eingeplant werden.

6.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Für die Bauflächen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Offene Bauweise,
- Maximale Zweigeschossigkeit,
- Grundflächenzahl GRZ 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,6.

Das neue Baugrundstück soll sich an der bestehenden Wohnbebauung orientieren und nach Begrenzung und Höhenentwicklung harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil eines landschaftlich und städtebaulich überzeugenden Baugebietes bilden.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Erhaltung der optischen Ausprägung des bestehenden parkartig angelegten Grundstückes und der Kompensation des ökologischen Ausgleichs.

6.2.2 Private Grünfläche "Gartengrün"

Die bestehenden Freiflächen des Grundstückes sind als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartengrün“ mit der Erhaltungsmaßnahme E 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Fläche für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

6.2.3 Private Grünfläche "Ausgleichsgrün"

Der Bereich südwestlich des geplanten Wohngebietes entlang des Waldes und der angrenzenden Bebauung ist als Kompensationsflächen der Eingriffe in Natur und Landschaft als private

Grünfläche, Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“ mit den Begrünungsmaßnahmen B1 und B2 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher festgesetzt.

6.3 Belange des Wald

Für die neu festgesetztes Wohngebiet (neues Wohngebäude) werden keine im FNP als Wald dargestellte Flächen in Anspruch genommenen.

7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Zuge der weiteren Planung wurde ein in den Umweltbericht (UB) integrierter „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erstellt, der die grünordnerischen Planungsziele beschreibt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen konzipiert und die notwendigen Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen darstellt. Der LFB wird dann Grundlage der Planung.

Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag/Umweltbericht (Ziffer 7 und 11, kursiv):

Das bestehende Defizit von 2.158 ökologischen Wertpunkten wird durch die Initiierung eines Waldrandes auf einer Fläche von 547 m² (92 m Länge, 6 m Breite) ausgeglichen. Die Durchführung der Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist durch vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Gummersbach gesichert, bzw. ist Gegenstand des bereits vorliegenden Bauantrages.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

Es wurden die folgenden landschaftspflegerischen Festsetzungen getroffen:

- Zum Erhalt der bestehenden Freiflächen des Grundstückes sind diese Bepflanzungen als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartengrün“ mit der Erhaltungsmaßnahme E 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Fläche für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.
- Zur Kompensationsflächen der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein südwestlich des geplanten Wohngebietes liegenden Grundstücksbereich entlang des Waldes und der angrenzenden Bebauung als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“ mit den Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen B1 und B 2 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher (Breite 5,00 m bzw. 6,00 m) festgesetzt.
- Die erforderliche Ersatzaufforstung wurde im Zuge einer größeren Aufforstungsmaßnahme durchgeführt. Hierzu wurde eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen.

8. Straßenbauliche Erschließung / Stellplätze

Die bestehende Baufläche ist über die private Zufahrt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Hier besteht Bestandsschutz. Für die Zuwegung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Das neue Baugrundstück wird über eine Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) erschlossen. Diese Zufahrt trägt dem Sachverhalt Rechnung, dass außerhalb der OD die neue Zufahrt als Sondernutzungen gilt, die seitens der Behörde Straßen-NRW keine Zustimmung findet (Zustimmung versagt auf Grundlage der §§ 8, 8a und 9 Fernstraßengesetz).

Die nach Bauordnung NRW notwendigen Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken errichtet.

9. Sonstige Erschließung

9.1 Behandlung von Schmutzwasser

Für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist eingeplant, das bestehende und das geplante Baugrundstücke erstmalig an den bestehenden Kanal anzuschließen. Die Errichtung neuer Kanäle wird durch den Planungsträger gemäß Absprache mit der Stadt Gummersbach sichergestellt.

9.2 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach- und Freiflächen i. S. d. § 51 a LWG soll auf den privaten Hausgrundstücken auf geeignete Weise (z.B. durch Einleitung in die belebte Bodenzone oder Mulden- und Rigolenversickerung) in den Untergrund eingeleitet werden. Durch die ausreichende Größe der Baugrundstücke ist ein schadloses Einbringen des Niederschlagswassers in der Untergrund gewährleistet.

10. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Straßenbegrenzungslinie der „Friedrichstaler Straße“ wurde außerhalb der Ortsdurchfahrt bzw. der bestehenden Zufahrt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, damit keine zusätzliche Zufahrten auf „freier Strecke“ entstehend können.

Mit einer unverträglichen Erhöhung der privaten Verkehre von dem privaten Wohnbaugrundstück ist nicht zu rechnen, da lediglich ein neues Wohnhaus entstehen wird.

11. Belange des Schallschutzes

Im weiteren Zuge der Planung wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ (Accon Köln GmbH, Bericht-Nr. ACB 0708-405693-664 vom 11.07.2008) in Bezug auf den Verkehrslärm der „Friedrichstaler Straße“ erarbeitet.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Gutachten Ziffer 5, kursiv):

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 245 "Niederseßmar - West II" wurde die Geräuschsituation im Plangebiet rechnerisch untersucht. Hierzu wurden die Verkehrslärmimmissionen durch Straßenlärm ermittelt. Die Ergebnisse der Berechnungen wurden als Lärmkarten dargestellt.

Wie die im Abschnitt 4.3 zusammengestellten Ergebnisse zeigen, werden mit Ausnahme an den ungünstigsten Fassaden des bestehenden Hauses in dem östlichen Baufenster die Orientierungswerte eingehalten oder unterschritten. Die ermittelten Überschreitungen liegen jedoch weniger als 5 dB(A) über den Orientierungswerten, so dass auch dieser Bereich als nur mäßig lärmvorbelastet zu bezeichnen ist. Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Plangebiet sind nicht erforderlich.

12. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

13. Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

14. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Gesamtgröße		18.166 m ²
davon	Allgemeines Wohngebiet	4.223 m ²
	Verkehrsflächen	2.915 m ²
	Private Grünflächen, Gartengrün	10.546 m ²
	Private Grünflächen, Ausgleichsgrün	482 m ²

15. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien werden der Planung zu Grunde gelegt:

- Schalltechnische Untersuchung und
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.



Kunze

Hellmann+Kunze Siegen
städtebau und landschaftsplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.02.2009 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 245 „Niederseßmar – West II“ und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245 beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter