

Begründung



zum

Bebauungsplan

Nr. 77 A „Hunstig – Im Falken“

der Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 77 A „Hunstig – Im Halken“

1. Planungsanlass

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 Wohnbauflächen führt.

Im Rahmen des weiteren Ausbaues ihres Straßen- und Kanalnetzes beabsichtigt die Stadt Gummersbach den Ausbau im Bereich der Straße „Im Halken“. Neben der weiteren und notwendigen Bereitstellung von Wohnbauland dient hier der Bebauungsplan auch zur Sicherung und Auslastung der zu schaffenden technischen Infrastruktur. Durch den Bebauungsplan Nr. 77 A wird die Bebauung auf der Westseite der Straße „Im Halken“ planungsrechtlich vorbereitet. Dieser Bereich ist heute planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 77 A eine größere Wohnbaufläche dar. Aus Gründen der Verkehrserschließung umfasst der Geltungsbereich die dargestellte Wohnbaufläche derzeit nicht vollständig (s. städtebauliche Situation).

Durch den Bebauungsplan Nr. 77 A wird neben der angestrebten Auslastung der technischen Infrastruktur und ihres wirtschaftlichen Wertes eine Angebotsplanung zur Sicherung der Einwohnerzahl im Stadtgebiet und damit zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Stadt als Mittelzentrum verfolgt. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Planung soll dem allgemein prognostiziertem Rückgang der Einwohnerzahl durch eine deutliche Angebotsplanung entgegen gewirkt werden. Aus den vorgenannten Gründen ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 A „Hunstig – Im Halken“ erforderlich.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 18.04.2002 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 77 A „Hunstig – Im Halken“ gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 77 A „Hunstig – Im Halken“ hat in der Zeit vom 08.05. – 22.05.2002 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2002 beteiligt. In seiner Sitzung am 15.06.2004 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Gleichzeitig wurde eine Verkleinerung des Geltungsbereiches beschlossen, da eine städtebauliche Notwendigkeit zur Überplanung nicht mehr besteht. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung soll beibehalten bleiben.

Der Bebauungsplan Nr. 77 A „Hunstig – Im Halken“ hat in der Zeit vom 14.07 – 16.08.2004 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.2004 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2004 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat nachfolgendes Abwägungsergebnis sowie den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorstehende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 A liegt innerhalb der Ortslage „Hunstig“ südlich angrenzend an den Stadtteil „Dieringhausen“.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bebauung entlang der Straße „Höhenweg“ und im Süden durch die Bebauung entlang der Straße „Im Halken“ (südlicher Teil) begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet durch den weiteren Verlauf der Straße „Im Halken“ gegenüber der bestehenden Bebauung abgegrenzt. Der westliche Planbereich grenzt an die bestehenden Freiflächen an. Teile der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Im Halken“ bzw. „Im Kittelbusch“ sind in den Geltungsbereich mit einbezogen.

4. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 A wird zum Einen durch die straßenbegleitende lockere Bebauung entlang der Straßen „Im Halken“ bzw. „Im Kittelbusch“ geprägt. Zum Anderen prägen die landwirtschaftlich genutzten Weideflächen das Plangebiet.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Wohngebietes innerhalb der Ortslage „Hunstig“.

Das Plangebiet bildet den Teil einer Kuppenlage.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Im Halken“. Diese stellt eine ringförmige Verbindung zur „Hunstiger Straße“ als Landstraße dar. Der südliche Teil der Straße „Im Halken“ hat eine Breite zwischen 3,5 - 4,0 m. Der nördliche Abschnitt verläuft außerhalb des Plangebietes durch einen älteren bebauten Teil der Ortslage Hunstig. Die vorhandenen Straßenbreiten liegen ebenfalls zwischen 3,5 - 4,0 m. Eine größere Verbreiterung ist bedingt durch den Gebäudebestand nicht möglich. Der Einmündungsbereich in die Landstraße entspricht nicht den heutigen technischen Anforderungen. Ein Ausbau ist in absehbarer Zeit nicht möglich, da der Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau NRW) andere Prioritäten gesetzt hat. Eine Vorfinanzierung durch die Stadt Gummersbach ist auf Grund der angespannten Haushaltslage nicht möglich.

Die vorhandene äußere Erschließung weist einen Ausbauzustand auf (Breite, Gradienten und Lienenführung), der die Erschließung eines größeren Baugebietes nicht für vertretbar erscheinen läßt. Die im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens neu

erschlossenen Baugrundstücke haben hinsichtlich des „Maßes der baulichen Nutzung“ diese negativen Erschließungsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

5. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 A ist im geltenden Gebietsentwicklungsplan als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 A als Wohnbaufläche dar.

Verbindliche Bauleitplanung besteht nicht.

6. Darlegung der Gesamtsituation

6.1 Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 A wird geprägt durch Wohngebäude entlang der Straße „Im Halken“ sowie im Bereich der Straße „Im Kittelbusch“. Bedeutsam ist die heute landwirtschaftlich genutzte Kuppenlage unmittelbar westlich des Plangebietes.



Kuppenlage

6.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Halken“ erschlossen und hierüber an die „Hunstiger Straße“ an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Ausbauzustand der Straße „Im Halken“ ist nur bedingt für eine weitere Baugebieterschließung nutzbar (s. hierzu Abschnitt 4 -Städtebauliche Situation-).

Im Zuge des anstehenden Ausbaues des Kanalnetzes werden die bestehenden Straßen, soweit sie hiervon betroffen sind, ausgebaut (erstmalige Herstellung).



Einmündung Am Kittelbusch



Kurvensituation

6.2 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der Bundesautobahn A 4 sowie der L 305 ein. Entlang der A 4 existiert eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 3,0 m. Die L 305 wird teilweise durch das Gelände abgeschirmt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 A ist abwassertechnisch der Kläranlage Brunohl zugeordnet. Das Kanalnetz wird auf der Grundlage des Abwasserbeseitigungskonzeptes derzeit für die Ortslage Hunstig und somit auch für den Planbereich erweitert bzw. erstmals erstellt.

Das äußere Kanalnetz kann die zusätzlich anfallenden Abwässer schadlos aufnehmen.

Die sonstigen Versorgungseinrichtungen wie Gas, Wasser, Strom, Telefon sind in den bestehenden Straßen vorhanden. Soweit durch spezielle Nutzung eine Ergänzung des Versorgungsnetzes erforderlich ist, erfolgt dies in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

6.4 Naturhaushalt / Ökologie

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 A ist großräumig der Mittelgebirgslandschaft des Bergischen Landes und naturräumlich der Untereinheit des „Agger-Wiehl-Berglandes“ zuzuordnen. Geologisch ist es Teil des Rheinischen Schiefergebirges. Das Plangebiet gehört zum Einflussbereich des bergischen Klimas. Das Niederschlagsmaximum tritt in den Wintermonaten auf; die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 1000 bis 1200 mm.

Als potentielle natürliche Vegetation ist der artenarme und artenreiche Hain-Simsen-Buchenwald zu nennen.

Die reale Situation stellt sich - außerhalb des bereits baulich genutzten Bereiches - wie folgt dar:

Boden

Das Plangebiet wird bestimmt durch vegetations- und versickerungsfähige, durch die vorhandene Nutzung überformte Naturböden (Braunerde, stellenweise Pseudogley-Braunerde).

Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer. Die Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Grundwasseranreicherung bzw. Reservehaltung ist auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes und der Kuppenlage als gering zu bewerten.

Westlich des Plangebietes liegt ein kleinflächiger Erlenwald mit einem entsprechenden Feuchtbereich.



Erlenwäldchen

Luft

Schadstoffbelastungen in Form von Gerüchen oder Stäuben sind nicht erkennbar.

Klima

Die Leistungsfähigkeit des Plangebietes ist unter Würdigung der angrenzenden Freiflächen auf Grund der Kuppenlage als hoch zu bewerten. Auf Grund der Kuppenlage und der Freifläche innerhalb des geschlossenen Siedlungsraumes ist von einer Kaltluftbildung und somit von einer Frischluftbildung auszugehen. Räumlich weitreichende Auswirkungen sind - bedingt durch die kleinteilige Flächenstruktur - nicht zu erwarten.

Flora

Der unbebaute Bereich wird durch landwirtschaftliche Weidenutzung bestimmt. In geringem Umfang wird eine gärtnerische Nutzung betrieben.

Die wesentlichen Biotoptypen sind in der Anlage A zur Begründung aufgeführt.

Fauna

Die Fauna wird bestimmt durch die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Freiflächen stellen jedoch ein Rückzugsgebiet für die Tierwelt des umgebenden baulich genutzten Siedlungsraumes dar. Auffälligkeiten sind nicht zu erkennen.



Luftbild des Planbereiches

Bebauter Siedlungsraum

Der baulich genutzte Planbereich wird durch Hausgärten mit dessen typischer Fauna und Flora geprägt. Im südlichen Planbereich befinden sich Gewächshäuser einer aufgegebenen Gärtnerei. Erste Ausprägungen von Spontanvegetation sind vorhanden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Bebauungsplanes Nr. 77 A sowie seine unmittelbare Umgebung wird durch naturnahe, bedingt naturnahe und naturferne Elemente bestimmt. Als naturnahe Elemente sind die Gehölzbestände unmittelbar am westlich Rand des Plangebietes zu nennen. Des Weiteren wird das großräumige Landschaftsbild durch Waldbestände in der weiteren Umgebung geprägt. Als bedingt naturnahe Elemente kommen in den bebauten Bereichen Rasen- und Ziergehölzflächen sowie die landwirtschaftlichen Weideflächen vor. Die naturfernen Elemente bestehen aus der umgebenden Bebauung sowie der südlich liegenden Bundesautobahn. Insgesamt ist der Planbereich durch den umgebenden Siedlungsraum vorbelastet, wobei insbesondere die Autobahn und die parallel verlaufende Hochspannungsleitung das Landschaftsbild auf Grund der exponierten Höhenlage negativ prägen.

6.5 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

7 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

- Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken die im Zuge des erforderlichen Ausbaues des Kanalnetzes im Verlauf der Straße „Im Halken“ technisch erschlossen werden. Der Bebauungsplan dient auch zur Sicherung und Auslastung der zu schaffenden technischen Infrastruktur. Es werden durch den

Bebauungsplan ca. 1,1 ha Wohnbaugebiet neu erschlossen. Die Grundstruktur des Plangebietes ist durch die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Straßen vorgegeben.

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Bedingt durch die fehlende Leistungsfähigkeit der „äußeren Erschließung“ werden neue Baurechte nur entlang der vorhandenen Straßen geschaffen. Durch die Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Flächen ist der geringen Leistungsfähigkeit des Straßennetzes Rechnung getragen worden. Insgesamt wird nur eine zahlenmäßig geringe Bebauung planungsrechtlich vorbereitet. Diese aufgelockerte Bebauung entspricht auch der Umgebung.
- Belange des Immissionsschutzes werden durch die beabsichtigte Wohnbebauung nicht berührt. Die Verkehrsimmissionen der Bundesautobahn sowie der L 305 wirken auf das Plangebiet ein. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden überschritten. Auf Grund der topographischen Situation kann kein weiterer aktiver Schallschutz mehr vorgenommen werden. In dem Bebauungsplan sind daher passive Schallschutzmassnahmen vorgesehen worden. Anforderungen entsprechend der 16. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegen nicht vor.
- Der Bebauungsplan Nr. 77 A ist der Kläranlage Brunohl zugeordnet. Das anfallende Schmutzwasser kann schadlos aufgenommen werden. Teile des Niederschlagswassers werden über ein genehmigtes Mischsystem entsorgt. Teilbereiche sind auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Auf Grund des gewählten Entwässerungssystems sind keine Festsetzungen gem. § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz erforderlich. Die Festsetzung von „Leitungstrassen“ ist nicht erforderlich.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 77 A werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für Teilflächen vorbereitet, insbesondere durch die geplanten neuen Wohnbaugrundstücke. Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 77 A sind heute planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Durch die geringfügige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Erkenntnisse, die eine grundsätzliche Unzulässigkeit der Planung bedeuten würden, liegen nicht vor. Der Planbereich liegt des weiteren nicht innerhalb eines Landschaftsplanes; Schutzausweisungen im Rahmen einer Landschaftsschutzverordnung sind nicht gegeben; Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Durch die beabsichtigte Planung werden im wesentlichen nachfolgende biotische und abiotische Faktoren in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt:

- Boden
- Wasser
- Klima
- Flora
- Fauna.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Bebauung des Geländes sowie die Anlage von Hausgärten durch Versiegelung (Verlust) bzw. Umwandlung beeinträchtigt bzw. geht vollständig verloren.

Das Schutzgut „Wasser“ wird durch Versiegelung des Bodens beeinträchtigt. Mit Verschmutzungen oder sonstigen Beeinträchtigungen ist planbedingt nicht zu rechnen.

Das Klima wird durch die Inanspruchnahme von Freiflächen beeinträchtigt. Die Fläche zur Kaltluftgewinnung wird durch Bebauung verkleinert.

Die Schutzgüter „Flora“ und „Fauna“ werden durch die Flächeninanspruchnahme (Verlust / bzw. Umnutzung), durch Bodenveränderungen, durch Temperaturerhöhung im Bereich der Bebauung, durch Geräusche und ganz allgemein durch Veränderung natur- und landschaftscharakteristisch beeinträchtigt.

Insgesamt sind diese Beeinträchtigungen als erheblich und nachhaltig zu bewerten.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nur sehr gering beeinträchtigt, da es sich der bestehenden Bebauung hinsichtlich der Kubatur - hier insbesondere in seiner zulässigen Höhe - unterordnet. Das Landschaftsbild wird entscheidend durch die Bundesautobahn als naturfernes Element geprägt. Auf Grund der höheren Lage bildet sie einen räumlichen Hintergrund, dem sich die geplante Bebauung unterordnet. Nach Osten und Westen ist die geplante Bebauung ebenfalls in die bestehende Bebauung eingebunden. Das Gesamtgelände fällt in Richtung Norden in das Aggertal ab. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht gegeben.

Im Rahmen des Vermeidungsgebotes wurden nachfolgende Maßnahmen ergriffen:

- Freihaltung der Kuppenlage von Bebauung durch „Nichteinbeziehung“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Festsetzung der überbaubaren Flächen außerhalb des Kuppenbereiches.
- Verzicht auf Bebauung im unmittelbaren Umfeld des an den Planbereich angrenzenden Erlenbestandes.

Die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die städtebauliche Planung des Bebauungsplanes Nr. 77 A ermöglicht die Festsetzung von Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken selbst.

Hierzu eignen sich bei der beabsichtigten Zielsetzung des Bebauungsplanes im besonderen nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen:

- Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen, hier insbesondere als Ergänzung zu vorhandenen Beständen
- Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung; hier insbesondere durch Wahl des Entwässerungssystems
- Maßnahmen zur Reduzierung der baulichen Ausnutzung; hier insbesondere zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, der räumlichen Zuordnung der Bebauung und deren Höhenentwicklung
- Regelung zum Erhalt und zur Weiterentwicklung schützenswerter Naturbestandteile
- Ausbildung eines möglichst naturnahen Übergangs des Siedlungsbereiches zur „freien“ Landschaft.

Durch die Festsetzung und rechtliche Absicherung der oben beschriebenen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes funktional ausgeglichen werden. Eine Bewertung, unter Anwendung der Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft“ 1996 MGS (Anlage 2), der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, dient der quantitativen Abschätzung. Es wird aufgezeigt, dass durch die Umsetzung der oben dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der unter Nr. 1 genannte Anlass unter Abwägung gegenüber anderen Belangen überwiegt.

8. Umweltverträglichkeit

Gemäß der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie besteht aufgrund des geringen Flächenumfanges weder eine Regelpflicht noch eine Vorprüfungspflicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.

9. Bebauungsplaninhalt

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht der generellen Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen berücksichtigt die fast ausschließliche Wohnnutzung der Umgebung und die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der verkehrsmäßigen Erschließung.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung im Falle der Grundflächenzahl an der Obergrenze für Wohngebiete. Die Geschossflächenzahl ist auf 0,6 bzw. 0,8 reduziert, um die zulässige Baumasse unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung zu reduzieren. Die unterschiedliche Festsetzung der Geschossflächenzahl berücksichtigt ebenso wie die Festsetzung der unterschiedlichen Fassadenhöhen die Topographie. Diese ermöglicht die Ausbildung von talseits sichtbaren Untergeschossen dort, wo auf Grund der Topographie dies geboten ist.

Durch Festsetzung maximaler Fassadenhöhen wird sichergestellt, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vorliegen.

Im Bereich des bereits bebauten Planbereiches berücksichtigen die Festsetzungen den vorhandenen Bestand.

9.3 Überbaubare Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert die aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Gebäuden. Sie berücksichtigt die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der verkehrsmäßigen Erschließung.

Des Weiteren wird durch die relativ flächenmäßig geringen überbaubaren Flächen der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes deutlich begrenzt. Ebenso wird sichergestellt, dass die Bedeutung der Kuppenlage für den Naturhaushalt im Wesentlichen erhalten bleibt. Insgesamt wird das Maß einer potentiellen Versiegelung von Bodenflächen und damit der vollständige Verlust auf ein vertretbares Maß begrenzt. Insbesondere die Bedeutung des Wasserhaushaltes im Bereich der westlich gelegenen Senke (Erlenbestand) wird hierdurch gewürdigt.

9.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen des „bewerteten Bauschalldämmmaßes“ erfolgen aus Gründen des Lärmschutzes. Wie ausgeführt, ist aktiver Lärmschutz entlang der BAB A 4 und der L 305 bereits durchgeführt. Aus Gründen der Topographie sind aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ohne Wirkung, da die wesentliche Emissionsquelle (BAB) deutlich höher liegt. Abschirmende Wirkungen könnten nur durch unzumutbare hohe Maßnahmen erzielt werden.

9.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind gegenüber dem Bestand partiell erweitert worden, um die für die Bebauung erforderlichen Querschnitte sicherzustellen.

9.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft.

Die Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung über Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Sie dient der Bewältigung der mit dem Bebauungsplan Nr. 77 A verbundenen Eingriffsfolgen.

9.8 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Bindungen dienen der ökologischen Aufwertung des Plangebietes. Durch die detailliert getroffenen Festsetzungen (Pflanzschemata, Arten und Qualitäten) wird eine naturnahe, standortgerechte Begrünung mit den damit verbundenen Zielen sichergestellt. Die Artenauswahl berücksichtigt die Standortbedingungen und den vorhandenen Gehölzbestand. Für die Gehölzanpflanzungen werden je nach Erfordernis Qualitäten und Pflanzschema festgesetzt, um den speziellen Zweck der Pflanzung zu erreichen. Die Festsetzung einer Pflanzauswahl ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass nur

standortgerechte Gehölze einer bestimmten Art verwendet werden. Die Festsetzung der Qualitäten garantiert ein Mindestmaß an Sicherheit für das erforderliche Anpflanzen der Gehölze. Die im Einzelfall festgesetzten Pflanzschemen sind notwendig, um die erforderliche Dichte der Gehölze in einem ökologisch sinnvollen Zusammenhang zu gewährleisten.

Die Lage der getroffenen Festsetzungen dient der räumlichen Verteilung und Zuordnung von Baugrundstücken und „Freiraum“. Hierdurch wird bereits durch Ausschluss von baulicher Nutzung dem „Vermeidungsgebot“ gem. § 8 (1) 2 Satz 1 BNatSchG Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung des Erlenwaldbestandes (außerhalb des Plangebietes) wird somit vermieden; ebenso eine Beeinträchtigung der „Kuppenlage“.

Die Pflanzbindung A dient der allgemeinen ökologischen Anreicherung sowie der Durchgrünung des Plangebietes.

Die Pflanzbindungen B u. C sichern die Eingrünung des geplanten Bebauung im Allgemeinen. Im Konkreten werden durch die getroffenen Festsetzungen ökologisch leistungsfähige Übergänge zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Bebauung gewährleistet. Die angrenzenden Gehölzbestände bilden die Grundlage für die Artenauswahl. Insgesamt wird durch die lineare Ausrichtung und Lagezuordnung eine Verknüpfung der einzelnen Biotoparten sichergestellt.

Die Bindung zum Anpflanzen von Einzelbäumen dient der ökologischen Anreicherung und der Eingrünung bzw. Begrenzung der angrenzenden potentiellen Baugrundstücke.

Alle getroffenen Bindungen dienen zur Sicherung eines ökologisch wirksamen Übergangs zwischen den baulich genutzten Bereichen bzw. der Grünvernetzung und der besseren Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild und die Stadtstruktur.

9.9 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

Für das Plangebiet werden für die Gestaltung von Gebäuden einige wenige jedoch wichtige Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Hierdurch wird das Einfügen zukünftiger baulicher Anlagen in das Ortsbild sichergestellt. Ziel aller Gestaltungsfestsetzungen ist das Erreichen einer zurückhaltenden Architektur unter Würdigung der traditionellen Bauformen im Stadtgebiet. Die Gestaltungsfestsetzungen beschränken sich auf die Gestaltung der Dächer, um eine Anpassung an die vorhandene kleinteilige „Dachlandschaft“ der Umgebung zu erreichen.

10. Flächenbilanz

	Bestand (in ha)	Planung (in ha)
- Allgemeines Wohngebiet		2,12
- Verkehrsfläche		0,45
- Fläche für die Landwirtschaft		0,14
- Flächen gem. § 34 BauGB	1,38*	
- Flächen gem. § 35 BauGB	1,33	
Summe	2,71	2,71

incl. Verkehrsflächen

11. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Die Kosten für den erforderlichen Straßenausbau sind bereits im Haushalt der Stadt veranschlagt. Ebenso sind die Kosten für den erforderlichen Kanalbau bereits im Wirtschaftsplan der Stadtwerke veranschlagt.

Es werden Straßen- und Kanalbaubeiträge entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

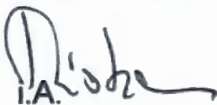
Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Flächen für den Straßenausbau freihändig zu erwerben.

Weitere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Sollte der erforderliche Grunderwerb für den Straßenausbau nicht freihändig erfolgen könne, bildet der Bebauungsplan Nr. 77 A die gesetzliche Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung gem. BauGB.

12. Abwägungsmaterialien

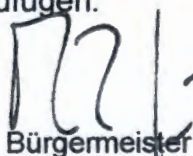
- Grünrahmenplan für den Bereich Gummersbach – Dieringhausen Sept. 1992
Planungsbüro Cochet u. Schwarz, Wachtberg-Niederbachem.
- Gutachten zur Geräuschsituation an geplanten Bebauungsgrenzen der Ortsteile Hunstig und Ohmig
Dr. Werner Wohlfarth, Burscheid, 11. 2002 ; Gutachten Nr. 268042202

Gummersbach



Risken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29. November 2004 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 77 A „Hunstig –Im Halken“ beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

gem. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (MSKS, MURL, MBW NRW) 1996

Bebauungsplan Nr. 77.A „Hunstig – Im Halken“

A Ausgangszustand

1 Flächen- Nr.	2 Code	3 Biotoptyp	4 Fläche (qm)	5 Grundwert A	6 Korrektur- faktor	7 Gesamt- wert	8 Einzelfläch- enwert
A 1	3.2	Fettweide	4350	4	1	4	17400
A 2	3.2	Fettweide	5895	4	1	4	23580
A 3	3.2	Fettweide	2007	4	1	4	8028
A 4	4.2	Nutzgarten	1226	4	1	4	4904
							53912
Gesamtflächenwert A							Ca 54000

B Zustand gem. Festsetzungen

1 Flächen- Nr.	2 Code	3 Biotoptyp	4 Fläche (qm)	%	5 Grundwert A	6 Korrektur- faktor	7 Gesamt- wert	8 Einzelfläch- enwert
A 1	3.2	Fettweide	1430	33	4	1	4	5720
	4.1	Hausgarten	1390	32	2	1	2	2780
	8.1	Gebüsch	930	21	6	1	6	5580
	1.1	Gebäude	600	14	0	0	0	0
A 2	8.1	Gebüsch	1240	21	6	1	6	7440
	4.1	Hausgarten	4055	69	2	1	2	8110
	1.1	Gebäude	600	10	0	0	0	0
A 3	4.1	Hausgarten	1127	56	2	1	2	2254
	1.1	Gebäude	600	30	0	0	0	0
	3.2	Fettw. Weg	130	6	4	1	4	520
	8.1	Hecke	150	8	6	1	6	900
	8.2	Einzelbäume	(200)		6	1	6	1200
A 4	4.1	Hausgarten	731	59	2	1	2	1462
	1.1	Gebäude	400	33	0	0	0	0
	8.1	Hecke	95	8	6	1	6	570
	8.2	Einzelbäume	(100)	-	6	1	6	600
Gesamtflächenwert B							ca. 37136	

Die Übereinstimmung der Fotokopie
mit dem Original wird bescheinigt.

Gummersbach, den 17.01.05

i. A. Mejer

