

Bebauungsplan Nr. 159 "Strombach - Gummerother Straße"

---

1. Anlaß

Die überwiegend unbebauten, an der Landstraße (L 321) außerhalb der Ortsdurchfahrt gelegenen Grundstücke sollen einer Bebauung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist die planungsmäßige Absicherung der Baugrundstücke sowie die planungsrechtliche Festsetzung der notwendigen Zufahrten sowie der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Die im FNP dargestellte "Grünfläche" soll durch Festsetzungen von privaten Grünflächen sowie Pflanz- und Erhaltungsbindungen umgesetzt werden.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Vom 18.12.1992 bis 22.12.1992 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und erörtert wurden.

Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.11.1992 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Planungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.06.1994 über die Einwendungen und Vorschläge beraten. Der Rat der Stadt hat am 06.09.1994 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 159 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 "Strombach - Gummerother Straße" hat in der Zeit vom 18.10. - 18.11.1994 (einschließlich) öffentlich ausgelegt. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.09.1994 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Aufgrund einer widersprüchlichen Aussage im Offenlegungsexemplar war es aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, die Offenlage zu wiederholen. Der Planungsausschuß hat den erneuten Offenlegungsbeschuß in seiner Sitzung am 09.03.1995 gefaßt und ohne die Anregungen und Bedenken zur Offenlage im einzelnen zu behandeln auch eine Überarbeitung des Entwurfs hinsichtlich der von verschiedener Seite vorgetragenen Bedenken zur verkehrlichen Situation beschlossen.

### Verkehr

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich durch die L 321 erschlossen, wodurch auch die bestehende Bebauung erschlossen wird.

### 5.3 Immission

Von Seiten der bestehenden Nutzung gehen keine Immissionen aus. Auf das Plangebiet wirken durch den Verkehr auf der L 321 sowie L 323 erzeugte Immissionen ein.

### 5.4 Entsorgung/Versorgung

Das Plangebiet ist derzeit in seinem bebauten Bereich an die zentrale Kläranlage Rospe angeschlossen.

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

### 5.5 Naturhaushalt/Ökologie

Naturräumlich gehört der Planbereich zur Haupteinheit der "Bergischen Hochfläche", mit einer Höhenlage von 300 - 315 m über NN. Das Plangebiet besteht aus einem flach geneigten Osthang.

Als potentielle natürliche Vegetation ist der artenarme und artenreiche Hainsimsen-Buchenwald zu nennen. Der Planbereich ist jedoch durch bauliche und landwirtschaftliche Nutzung, wie auch die angrenzende Bebauung, überformt.

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Landschaftsbild wird im wesentlichen durch bedingt naturnahe Elemente (Wiesen, Weiden, Obstbäume ...) geprägt. Gleichzeitig ist es durch naturferne Elemente (Bebauung, Straße, Fichtengehölzstreifen) vorbelastet. Dem Landschaftsraum ist ein geringer bis mittlerer ästhetischer Wert zuzuordnen.

## 6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer gemischten Struktur von Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe zwischen dem allgemeinen Wohngebiet im anschließenden nördlichen und östlichen Bereich und dem Gewerbegebiet im Westen des Plangebietes, südlich der L 323.

Gleichzeitig soll die Begrünung sowohl des Randbereiches als auch innerhalb des neuen Baugebietes planungsrechtlich sichergestellt werden.

Die bestehende Bebauung wird in ihrem Bestand berücksichtigt, die Bebauung der freien Grundstücke wird planungsrechtlich abgesichert bzw. vorbereitet.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Landstraße 321, die im Bereich der Plangebiete freie Strecke ist, da die Ortsdurchfahrt unmittelbar hinter der Einmündung Weststraße/Gummerother Straße endet. Da von Seiten des Straßenbaulastträgers Bedenken gegen weitere Anbindungen an die Landstraße bestehen, beschränkt sich die Planung auf die heute existierende Zufahrt zu dem vorhandenen Wohnhaus. Von da aus wird das Baugebiet durch eine parallel zur Landstraße verlaufende Privatstraße erschlossen.

Um die Situation für die Fußgänger verbessern zu können, werden im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf Flächen zur Anlage eines Gehweges gesichert. Der vorhandene Straßenraum läßt die Anlage eines Gehweges aufgrund der beengten Verhältnisse nicht zu. Deshalb wird die zunächst nur die Straßenparzelle umfassende öffentliche Verkehrsfläche um einen Geländestreifen von 2,5 m auf der Westseite der Landstraße verbreitert. Die so zur Verfügung stehende Verkehrsfläche reicht aus, um einen Gehweg, ausgehend von der vorhandenen Situation an der Weststraße, zunächst auf der Ostseite und ab Haus Gummerother Straße 10 auf der Westseite der Landstraße anlegen zu können. Um den Böschungsbewuchs und insbesondere die Eichen zu erhalten, wurde der Gehweg teils unterhalb und teils oberhalb der Böschung geführt. Westlich der öffentlichen Verkehrsfläche schließt sich ein 5 m breiter Pflanzstreifen an, der die Eingrünung des neuen Gebietes gewährleistet.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsemissionen der L 321 und L 323 ein. Eine Immissionsabschätzung gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" hat ergeben, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 im derzeit unbebauten Bereich bei der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes nicht überschritten werden.

Für das bebaute Grundstück im Einmündungsbereich der L 321 in die L 323 kommt es durch Lärmüberlagerungen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte um 0,75 dB (A). Da dieser Bereich bereits bebaut ist und keine weitere Bebauung in diesem Bereich planerisch vorbereitet wird, sind Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 24 BauGB nicht erforderlich. Ein Hinweis auf die Lärmvorbelastung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 ist dem Hauptsammler "Strombachtal" und somit der Kläranlage Rospe zugeordnet.

Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich der Versorgung ergeben sich nicht.

Durch den Bebauungsplan Nr. 159 wird neben der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Gebäude auch eine Neubesiedelung heute baulich nicht genutzter Flächen vorbereitet. Diese stellt einen Eingriff in Gestalt und Nutzung von Grundflächen dar, wodurch sich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig verändert. Erkenntnisse, die eine Unzulässigkeit des Eingriffes in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes bedeuten würden, liegen nicht vor.

Imierungsmaßnahmen ergeben sich aus dem Erhalt der bestehenden Gehölzbestände bzw. deren Einbindung in die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Als Funktionsverlust ergibt sich eine dauerhafte Beeinträchtigung auf einer Fläche von ca. 4970 qm, wobei eine 60 %ige Nutzung der Baugrundstücke unterstellt wird.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Weide- bzw. Wiesenflächen ist ihr ökologischer Wert als gering bis mittel einzustufen.

Darüber hinaus sind Funktionsverluste nur im Rahmen der Bautätigkeit zu erwarten, die jedoch nicht nachhaltig oder erheblich sind.

Durch die für eine Fläche von ca. 6100 qm getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB wird ein vollständiger Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht, wobei jedoch nicht quantitative, sondern qualitative Gesichtspunkte im Vordergrund stehen. Ziel aller Maßnahmen ist eine ökologische Aufwertung von Natur und Landschaft.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen "Städtebaulichen Vertrag" mit dem Maßnahmenträger sichergestellt.

## 7. Festsetzung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Es ist Ziel der Stadt Gummersbach, die Vergnügungsstätten auf die Bereiche der Siedlungsschwerpunkte zu begrenzen. Deshalb sind die in Mischgebieten als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaße sowie der maximalen Fassadenhöhe bestimmt.

Sowohl die zulässige Grundflächenzahl als auch die zulässige Geschoßflächenzahl werden auf das gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ausgeschlossen, um den Grund und Boden vor weiterer Versiegelung zu schützen, die wiederum in die Ausgleichsmaßnahmen einfließen müßten.

Die maximale Fassadenhöhe wird maßlich festgelegt, um eine Anpassung an das vorhandene Wohngebäude innerhalb des Plangebietes zu erreichen bzw. eine Überschreitung der vorhandenen Höhenentwicklung zu verhindern.

### 7.3 Pflanzbindungen

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen für Stellplätze und Kfz-Abstellflächen wird verhindert, daß große befestigte und ungegliederte Flächen entstehen können.

Durch die detaillierte Festsetzung von Arten und Größen der anzupflanzenden Gehölze wird eine standortgerechte Bepflanzung vorgegeben.

Die Pflanzbindungen entlang der Gummerother Straße dient der Eingrünung des Baugebietes gegenüber der L 321 und somit der optischen Trennung zur - den örtlichen Gegebenheiten angepaßt - parallel geführten inneren Erschließung. Gleichzeitig dienen diese Pflanzbindungen als Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den naturschutzrechtlichen Regelungen.

### 7.4 Erhaltungsbindung

Die in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Einzelbäume, hier Laubbäume, werden aufgrund ihres ökologischen Wertes durch eine Erhaltungsbindung geschützt.

### 7.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wie unter Punkt 6 ausgeführt, ergeben sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 159 Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen und durch Festsetzungen abzusichern. Hierzu sind im Plangebiet Flächen von ca. 6090 qm gemäß § 9 (1) Nrn. 15, 20, 25 a und 25 b festgesetzt worden. Der Funktionsverlust von Natur und Landschaft wird durch die Sicherung dieser Fläche quantitativ und qualitativ ausreichend ausgeglichen.

### 7.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauONW (Gestaltungsfestsetzungen)

Für das Plangebiet werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um über einige, jedoch wichtige Merkmale, eine Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild zu erreichen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen überwiegend den sonstigen im Stadtgebiet getroffenen Gestaltungsfestsetzungen. Insbesondere die Festsetzungen zu den Dächern entsprechen auch den vorhandenen Gebäuden im Umfeld.

Werbeanlagen sind in ihrer Art, Größe und Anordnung durch Festsetzungen eingeschränkt, damit andere wichtige Gestaltungsmerkmale der Gebäude selbst sowie des öffentlichen Raumes nicht negativ beeinträchtigt werden.

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme wird in dem Bebauungsplan ein Hinweis gemäß § 46 Landesforstgesetz sowie § 25 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen aufgenommen.

9. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten.

Die Absicherung der festgesetzten Pflanzbindungen auf der privaten Grünfläche erfolgt mittels eines "städtebaulichen Vertrages".

10. Flächenbilanz

Mischgebiet	8.174,3 qm
Verkehrsfläche	3.304,5 qm
Grünfläche	<u>6.091,5 qm</u>
Summe	17.570,3 qm

11. Änderung nach der Offenlage

Auf Beschluß des Planungsausschusses vom 01.06.1995 ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 gem. § 3 (3) Satz 2 i. V. m. § 13 (1) Satz 2 BauGB durchgeführt worden.

Aufgrund rechtlicher Bedenken seitens der Bezirksregierung wird die, aus städtebaulichen Gesichtspunkten verzichtbare, textliche Festsetzung Nr. D 1.2 des Textteiles des Bebauungsplanes Nr. 159 aufgehoben.

Über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 29.06.1995 beschlossen.

Im Auftrag

*Pelzer-Zibler*  
Pelzer-Zibler

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.06.1995 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 159 "Strombach - Gummerother Straße" beizufügen.

*W. M. Haus*  
Bürgermeister



*[Signature]*  
Stadtverordneter