

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 243

**„Steinenbrück – Voss’sche Wiese
Ost“**

der Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.02.2004 den städtebaulichen Entwurf für den Planungsraum „Karlskamp – Voss'sche Wiese“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Dieser Entwurf bildet die Basis für die einzelnen Planungsabschnitte. Auf der Basis dieses Entwurfes und der geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen über die der Bau-, Planungs – und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 06.04.2006 beraten hat, ist für den mittleren und für den östlichen Bereich der städtebauliche Entwurf für den Planungsraum „Voss'sche Wiese“ überarbeitet worden.

Der Bau-, Planungs – und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.06.2008 über die „Zukünftige Ausrichtung der Wohnungsbauentwicklung im Stadtgebiet von Gummersbach, Handlungs- und Maßnahmenprogramm“ beraten und beschlossen. Grundlage hierfür ist „Wohnungsmarktuntersuchung Gummersbach: Gesamtstädtische Profilierung und Reaktivierung innerstädtischer Flächen“, empirica, Bonn 12.2007. Auf Grund des dort dargestellten quantitativen und qualitativen Bedarfs an Wohnbauland und den abgeleiteten Handlungsempfehlungen wird die Entwicklung des Wohnungsbaugebietes „Karlskamp – Voss'sche Wiese“ entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung vom 06.04.2006 weiter verfolgt. Im Wesentlichen dient das Bauleitplanverfahren zur Entwicklung eines Wohngebietes für den Ein- und Zweifamilienhausbau.

Die räumliche Nähe zur Innenstadt, die günstige Erreichbarkeit von Angeboten der Daseinsfürsorge (Einzelhandel, Kindergarten, Grundschule, Gemeindezentrum, ...) und die Anbindung durch den ÖPNV qualifizieren diese Flächen als Wohnstandort. Die Bereitstellung von Wohnbauland in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt als Siedlungsschwerpunkt von Gummersbach ist Ziel dieses Bauleitplanverfahrens. Die Stadt Gummersbach reaktiviert zur Zeit im Rahmen der Regionale 2010 mit finanzieller Unterstützung des Landes NRW eine ca. 18 ha große industrielle Brachfläche im unmittelbaren Anschluss an die Innenstadt. Der am 17. Oktober 2006 beschlossene Rahmenplan sieht neben der bereits errichteten neuen Fachhochschule die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, die Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung neuer Unternehmen und die Schaffung von standortbezogenen Wohnbaugrundstücken vor.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 243 „Karlskamp- Voss'sche Wiese Ost“ bietet die Chance die Funktion der Innenstadt von Gummersbach, als Mittelzentrum und zentraler Dienstleistungsstandort der Region, durch die Bereitstellung von Wohnungsbaugrundstücken, nachhaltig zu stärken. Durch seine zentrale Lage und die Einbettung in einen freizeitbezogenen landschaftlichen Freiraum ist der Planbereich besonders geeignet, ein neues Wohnquartier als Angebotsplanung darzustellen. Hierzu wurde die im Flächennutzungsplan der Stadt ursprünglich Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im Rahmen der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes (Strombach – Voss'sche Wiese) in eine Wohnbauflächendarstellung geändert.

Es ist zwar davon auszugehen, dass sich durch die demographische Entwicklung die Zahl der Einwohner der Stadt negativ verändern wird, gleichzeitig wird aber die Zahl der Haushalte weiter zunehmen (s. hierzu die allgemeinen Veröffentlichungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung). Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in zentraler Lage berücksichtigt diese Annahme. Gleichzeitig soll durch die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken an einem besonderen Standort (s. oben) der zu verzeichnenden Abwanderung von Einwohnern aus Gummersbach entgegengewirkt werden.

2. Verfahren:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 28.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243 „Karlskamp- Voss'sche Wiese Ost“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Projektplan mit Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand im Zeitraum vom 28.03.2007 bis 11.04.2007 (einschließlich) statt. Die Behörden und Nachbargemeinden wurden hierüber mit Schreiben vom 09.03.2007 informiert.

Am 18.11.2008 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in gleicher Sitzung den Offenlagebeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 243 „Steinenbrück – Voss'sche Wiese Ost“ hat in der Zeit vom 12.01. bis 12.02.2009 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.01.2009 von der Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 05.03.2009 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen. Im Zuge der Offenlage hat sich herausgestellt, dass die bisherige Grundstücksfläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht mehr zur Verfügung steht. Es wurde jedoch eine neue Fläche für einen gleichwertigen Ersatz gefunden. Diese Fläche ist inhaltlicher Bestandteil dieser Begründung und des Umweltberichtes.

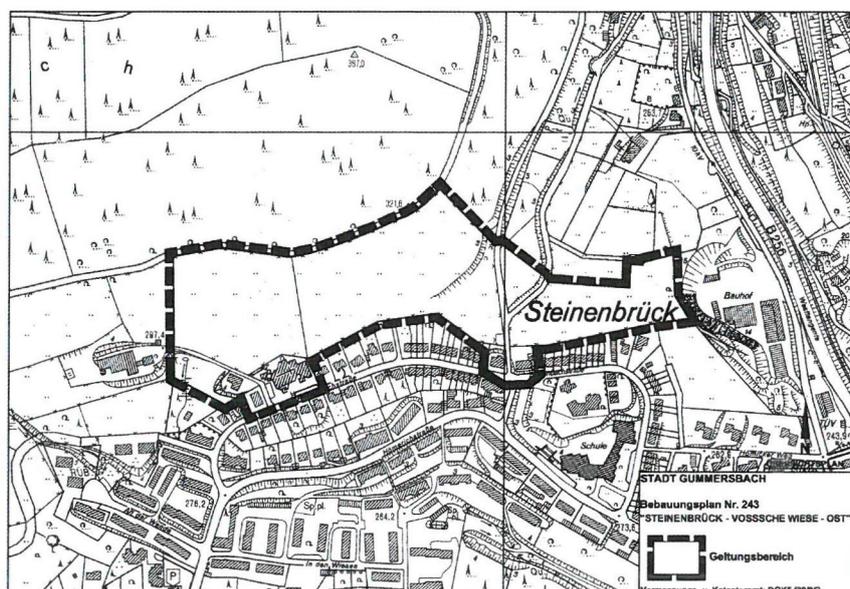
Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Waldflächen
- im Osten: durch die Abbruchkante eines ehemaligen Steinbruches
- im Süden: durch die Bebauung entlang der Bickenbachstraße
- im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen

Im größeren Zusammenhang betrachtet, liegt das Plangebiet westlich der Innenstadt und ist Bestandteil der Ortslagen Gummersbach – Karlskamp bzw. Steinenbrück.



4. Planungsrechtliche Situation:

4.1 Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im aktuellen Gebietsentwicklungsplan vom 21.05.2001 ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- Wohnbaufläche
- Grünfläche
- als symbolhafte Darstellungen Kirche u. Kindergarten

Die in diesem Bauleitplanverfahren festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete überschreiten die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in westliche Richtung, bleiben jedoch in östlicher Richtung in ihrer Ausdehnung zurück. Insgesamt wird die im Flächennutzungsplan dargelegte städtebauliche Entwicklung der Art der Bodennutzung nicht verändert. Der Bebauungsplan Nr. 243 ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Geltendes Planungsrecht

Die bestehende Bebauung ist planungsrechtlich gem. § 34 BauGB, teilweise in Verbindung mit dem schlichten Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“, zu beurteilen. Der sonstige Planbereich ist „Außenbereich“ im Sinne des § 35 BauGB.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Bezirksregierung Köln hat im Zuge der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet stellt sich heute überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Weidefläche dar. Im Süden grenzt an das Plangebiet die Wohnbebauung entlang der Bickenbachstraße an. Diese ist teilweise in den Planbereich mit einbezogen. Im Plangebiet selbst, bzw. unmittelbar angrenzend, befindet sich ein Gemeindezentrum, eine Grundschule und zwei Kindergärten. Westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser wird über einen sich im Plangebiet befindlichen Wirtschaftsweg erschlossen.

Die Bickenbachstraße erschließt über die Hömerichstraße von Süden her das Plangebiet.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen im Norden mit Nadel- und Laubgehölzen bewachsene Flächen an. Diese werden forstwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Weideflächen an.

Das weitere städtebauliche Umfeld ist im Süden geprägt durch Wohnbebauung und im Norden durch Erholungsflächen in Form von forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen. Die südlich gelegenen Wohnbauflächen wurden in den 60 -70er Jahren in Form von verdichteten

Eigenheimen und Mehrfamilienhäuser errichtet. Im Osten grenzt der städtische Baubetriebshof an das Plangebiet an.

5.2 Verkehr

Die Bickenbachstr. und die Hömerichstr. binden das Baugebiet durch bestehende Wohnungsbaugebiete über die Weststr. an das weitere örtliche Straßennetz an. In unmittelbarer Nähe befinden sich an der Hömerichstr. zwei Bushaltestellen von Innenstadtlinien des öffentlichen Personennahverkehrs.

5.3 Ver- und Entsorgung

Durch Erweiterung der in der Bickenbachstr. vorhandenen Wasser-, Strom-, Gas- und Kommunikationsleitungen kann der Planbereich ausreichend versorgt werden.

Die Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer ist durch das bestehende Mischsystem, als vorhandene äußere Erschließung, gegeben. Die Schmutzwässer können schadlos der Kläranlage Rospe zugeleitet werden. Die Regenabwässer können in den östlich gelegenen Rospebach als Vorfluter, bzw. im westlichen Planbereich in einen namenlosen Siefen eingeleitet werden.

5.4 Emissionen / Immissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschimmissionen der Westtangente (B256) ein. Auf Grund der großen Entfernung von im Minimum ca. 200 m bis zum östlichen Rand des Plangebietes (freie Sichtverbindung) und des Höhenunterschieds von im Minimum ca. 20 m sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten (s. auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 13). Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 db(A) Tagwert / Nachtwert werden für den Tagwert unterschritten. Für den Nachtwert wird der Orientierungswert um ≤ 3 db(A) überschritten.

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen des städtischen Baubetriebshofes ein. Dieser liegt innerhalb eines unmittelbar am Ostrand des Plangebietes angrenzenden festgesetzten Gewerbegebietes. Zwischen diesem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet besteht ein Höhenunterschied von ca. 15 m bedingt durch die Lage des Gewerbegebietes innerhalb eines ehemaligen Steinbruches. Im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauhof Steinenbrück“ wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation erstellt (Firma Accon, Köln Bericht Nr. ACB 0600-4312-126 vom 06.06.2000). Die dort untersuchten Auswirkungen auf die Bebauung entlang der Bickenbachstr. zeigen, dass der Baubetriebshof sich nicht unzumutbar auf das geplante Baugebiet auswirken wird.

Immissionspunkt Bickenbachstraße	EG Tag db(A)	EG Nacht db(A)	1.OG Tag db(A)	1.OG Nacht db(A)
HsNr. 46	41	30	43	32
HsNr. 48	44	35	46	36

ermittelt nach TA-Lärm

Auch eine eventuell in der Vergangenheit zugenommene Erhöhung der Emissionen des Baubetriebshofes und eine Beurteilung gem. DIN 18005 lassen eine Überschreitung der

Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 db(A) Tag / Nachtwert im Plangebiet nicht erwarten. Auf eine detaillierte gutachterliche Untersuchung kann daher verzichtet werden (s. auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 13).

Auf das Plangebiet wirken die Geruchsimmissionen des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes ein. Auf Grund der Betriebsgröße und der mit der Planung verbundenen Flächenaufgabe sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Auf eine detaillierte gutachterliche Untersuchung kann daher verzichtet werden.

5.5 Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

5.6 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- Allgemeine Angaben

Derzeit ist das Plangebiet bis auf die in den Geltungsbereich einbezogene Bebauung baulich ungenutzt (s. auch Pkt.5.1). Durch die landwirtschaftliche Nutzung überwiegender Flächen hat der Planbereich nur bedingt eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Geschützte oder schützenswerte Biotop sind im Plangebiet oder seiner Umgebung nicht vorhanden (Abfrage www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de vom 08.10.2008)

Die Stadt Gummersbach liegt in der Großlandschaft „Süderbergland“, welches den rechtsrheinischen Teil des Rheinischen Schiefergebirges darstellt. Die naturräumliche Haupteinheit wird als „Oberagger- und Wiehlbergland“ (Kennziffer 339) bezeichnet. Der geologische Untergrund dieser Landschaft wird überwiegend von Sand- und Tonsteinen gebildet, in den lokal und kleinflächig auch Kalklinsen eingelagert sind. Hieraus haben sich Braunerden entwickelt, die lokal kalkhaltig sind.

Das Plangebiet nimmt einen ca. 125 m breiten Streifen im mittleren Bereich eines überwiegend südexponierten Hanges ein. Das Gelände steigt hier von etwa 275 m ü. NN auf 315 m ü. NN an, die Gesamthöhe der als „Hömerich“ bezeichneten Hügelkuppe beträgt max. 366,9 m ü. NN. Das Gelände steigt im Bereich des geplanten Baugebietes relativ gleichmäßig an, im östlichen Bereich ändert das Gefälle seine Orientierung von Süd auf West. Am südwestlichen Rand des Planbereiches befindet sich ein kleinerer Quellbereich, der jedoch durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Hof stark in seiner Natürlichkeit beeinträchtigt ist.

Das Plangebiet selber ist von vorherrschender Weidenutzung geprägt. Im südwestlichen Planbereich befinden sich kleinere Freibereiche der Hofstelle „Voss“. Strukturierende Gehölze sind insgesamt nur selten zu finden. Die wenigen Gehölze befinden sich entlang der im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftswege. Im nordöstlichen Planbereich ragt ein Ausläufer des angrenzenden Waldbereiches in das Plangebiet hinein. Am Nordrand des Plangebietes verläuft zwischen der Weidefläche und dem parallel führenden Weg am Waldrand eine lückige Baumreihe, tlw. durch Brombeergebüsch ersetzt.

Die sich oberhalb des Plangebietes anschließenden, etwas steileren Hangbereiche und die Kuppe des Hügels werden durch Wald (überwiegend Fichte, parzellenweise Laubholz) eingenommen. Im Osten schließen an das Plangebiet auf der Mittelhanglage junge Fichtenforste und weitere Weideflächen an.

Insgesamt kann dem Landschaftsbild hinsichtlich Vielfalt, Naturnähe und Eigenart nur ein landschaftspflegerisch geringer Wert zugesprochen werden. Es ist als „Freifläche“ zwischen der Wohnbebauung und dem Wald anzusehen. Eine Erschließung über Wege ist nur am Nordrand gegeben. Dementsprechend ist auch die Bedeutung für die Naherholung nur von untergeordneter Bedeutung (s. auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7).



Luftbild des Plangebietes

- Wasser / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes selber befindet sich ein naturferner Quellbereich. Das Wasser wird hier unmittelbar nach dem Austritt verrohrt unter der Zufahrt hindurch in einen kleinen naturfern gestalteten Teich / Tränke geleitet. Unterhalb des Teiches verläuft der Bach zunächst durch eine kleine Obstweide (Damwild) und anschließend durch einen Fichtenbestand der unterhalb gelegenen Bebauung zu, wo er ebenfalls verrohrt wird (s. auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 4).

Die Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Grundwasseranreicherung bzw. Reservehaltung ist auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes und der Kuppenlage als gering zu bewerten.

- Luft / Klima

Der Planungsraum befindet sich wegen der Lage am Süd-Hang des „Hömerichs“ bei vorherrschenden Westwinden überwiegend in einer Lee-Lage, d.h. relativ windgeschützt. Dieses und die südexponierte Lage führen bei Sonneneinstrahlung insgesamt zu einer starken Erwärmung der Flächen. Bei nächtlicher Abkühlung sind die großen Grünlandflächen allerdings als Kalt- und Frischluftproduzenten von Bedeutung. Diese Freiflächen begünstigen in grundlegender Weise die Bildung von Kalt- und Frischluft, die dann in die unterhalb gelegenen – verhältnismäßig wärmeren Siedlungsbereiche abfließen kann und fördern somit die Luftzirkulation und die Kaltluftzufuhr in den besiedelten Bereichen (s. auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 5 u. 6).

Schadstoffbelastungen in Form von Gerüchen oder Stäuben sind nicht erkennbar.

- Pflanzen / Tiere

Auf Grund der vorzufindenden überwiegend sauren Standortverhältnisse kann für das Plangebiet der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) als **potentielle natürliche Vegetation** angenommen werden. Als typisch für diese Waldbestände kann das weitgehende Fehlen einer Strauchschicht und einer Krautschicht angesehen werden (Buchen-Hallenwälder). Anspruchsvolle Arten fehlen, so dass die (lückige) Krautschicht von azidophilen Arten wie z. B. Weiße Hainsimse (*Luzula luzuloides*), Siebenstern *Trientalis europaea*, Rippenfarn (*Blechnum spicant*), Draht-Schmiele (*Avenella flexuosa*) oder seltener auch Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*) gebildet wird. Die dominierende Baumart ist die konkurrenzstarke Rot-Buche (*Fagus sylvatica*). Selten eingestreut sind zusätzlich Baumarten wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Im Plangebiet sind allerdings keine Reste der potentiellen natürlichen Vegetation erhalten. In Abhängigkeit von den vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen setzt sich die Vegetation aus häufig vorkommenden, wenig anspruchsvollen Arten zusammen.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung angefügt, die im Sommer 2003 und bei einer weiteren Begehung im Dezember durchgeführt wurde. Diese bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen. Die in den Tabellen verwendeten Kürzel (Codes) folgen der Kartieranleitung der LÖBF (2001). Nachfolgend sind die erfassten Biotoptypen kurz beschrieben (s. auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 2):

Ziffer B1, B8, H1, H2, H4 : HT0 (versiegelte Flächen, Straßen, Gebäude, Asphalt)
Zufahrt zur Hofstelle, die asphaltierten Bereiche der Wirtschaftswege

Ziffer B2, B10, F1, H6: HT2 me3 (unbefestigte, geschotterte Flächen)
Geschotterte Flächen der Wirtschaftswege

Ziffer B1-B10, C1, D1-D5, E2, F1, G1, H1, H3-H6.: EB0 (Intensivgrünland)
Dieser Biototyp stellt den größten Flächenanteil im Gebiet. Es handelt sich hierbei um landwirtschaftlich intensiv genutzte Weideflächen mit geringer Artenvielfalt und geringem bis nahezu fehlendem Anteil an Blütenpflanzen. Sie lassen sich pflanzensoziologisch dem Verband der „Fettweiden“ (*Cynosurion*) und hier der Assoziation der Weidelgras-Weisskleeweiden (*Lolio-Cynosuretum*) zuordnen.

Ziffer E1, F1: BF1 (Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume)
Innerhalb des Gebietes kommen nur einzelne Gehölze vor. Hier sind vor allem die markanten Eichen am Ostrand zu nennen.

Die entlang des Waldrandes verlaufende Baumreihe befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Ziffer G1: FK2 (Sicker-, Sumpfquelle)
Kleinerer Flächenbereich innerhalb des Intensivgrünlandes, der durch Vertrittschäden und einen hohen Nährstoffeintrag nur eine geringe Naturnähe aufweist.

Der dominierende Nutzungs- und Biototyp im Untersuchungsraum ist die „Fettweide“. Durch die mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Auswirkungen wie regelmäßige Düngung, Mahd, intensive Beweidung, häufige Bearbeitung wird die positive potentielle Eignung sowohl für (seltene) Pflanzen und Tierarten eingeschränkt. Die Fettweide liegt in einer arten- und blütenpflanzenarmen Variante vor. Die Kleingehölzstrukturen sind aufgrund ihrer geringen Größe und Lage an der Straße nur von sehr geringer Bedeutung als Brut-, Nahrungs- oder Rastplatz v.a. für Vögel. In dem durch geringen Arten- und Strukturvielfalt gekennzeichneten Eingriffsgebiet bilden allerdings die schmalen z.T.

artenreichen gras- und krautreichen Säume am Wirtschaftsweg v.a. für Vögel, Insekten und Schmetterlinge ein geringes bis mittleres Nahrungsangebot.

Eine besondere Eignung z. B. für Tierarten der blütenpflanzenreichen Grünländer oder Vogelarten des Offenlandes, insbesondere eine Eignung als Brutbiotop ist nicht festzustellen. Die Fläche hat allenfalls funktionale Bedeutung als Nahrungsteilhabitat für Tierarten der umliegenden Siedlungs- und Waldbereiche.

Auch aufgrund der vorhandenen Besiedlung im näheren und weiteren Umfeld sind bedeutsame tierökologische Vorkommen nicht bekannt und weitgehend auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Tierwelt im Grünlandbereich überwiegend aus häufig vorkommenden, wenig anspruchsvollen euryöken Arten (Arten mit breiter Anpassungsfähigkeit an ihren Lebensraum) zusammensetzt. Konkrete Beobachtungen wurden allerdings nicht gemacht und es liegen auch keine Angaben bzw. Daten über das Vorkommen von seltenen und gefährdeten Arten bzw. Populationen für diesen Bereich vor (s. auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1).

5.7 Infrastruktureinrichtungen

Über die Wirtschaftswege und eine bestehende Wasserleitung hinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.8 Denkmalschutz/Baukultur

Gebäude oder bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. eine baukulturelle Bedeutung haben, sind im Plangebiet nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption

Wie unter Pkt. 1 -Planungsanlass- bereits dargelegt, soll durch die städtebauliche Planung ein Angebot an Wohnbauflächen in räumlicher Nähe zur Innenstadt geschaffen werden. Unzumutbare Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld gehen von der Planung nicht aus.

Die Anbindung des Baugebietes an das örtliche / überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bickenbachstr. und die Hömerichstr. Von diesen Straßen aus, wird durch Umbau der bestehenden Wirtschaftswege die innere Erschließung des Baugebietes sichergestellt. Der Ausbaugrad ist dem Umfang der hieran angeschlossenen Wohnformen und zu erwartenden Wohneinheiten angepasst. Das Baugebiet wird über neue Fußwege an den nördlich des Plangebietes gelegenen Waldweg angebunden.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikationseinrichtungen kann von dem örtlich in der Bickenbachstr. aus in das Plangebiet verlängert werden.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist in dem Abwasserbeseitigungsplan der Stadt Gummersbach eingestellt und kann über einen Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz erfolgen.

Die geplanten „Allgemeinen Wohngebiete“ werden am östlichen Rand durch die Verkehrsimmissionen der B 256 (Westtangente) geringfügig beeinträchtigt, wobei die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag eingehalten und 45 dB(A) in der Nacht um ≤ 3 db (A) überschritten werden.

6.2 Bodenschutzklausel gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB

Die Planung berücksichtigt die Bestimmungen der Bodenschutzklausel.

Die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel erfolgt durch räumliche Zuordnung dieses Wohngebietes auf bereits bebaute Siedlungsbereiche und auf den Siedlungsschwerpunkt „Gummersbach – Mitte“. Auf Grund des unter Pkt.1 dargestellten Planungsanlasses nutzt die Stadt Gummersbach die im Regionalplan vorgegebenen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten, die sich auch in der 102. Ä. des Flächennutzungsplanes widerspiegeln

Eine mögliche Widernutzbarmachung größerer im Umfeld des Planungsraumes liegender Brachflächen scheidet aus. Für die vorhandene Industriebrache „Steinmüllergelände“ besteht eine andere Nutzungsabsicht in Form von Dienstleistungseinrichtungen, als Fachhochschulstandort und zur räumlichen und funktionalen Erweiterung der Innenstadt. Die Industriebrache „Ackermangelände“ soll als innenstadtnahes Wohngebiet im Rahmen eines größeren Mischgebietes (s. Aufstellungsbeschluss zum BP 241 „Gummersbach – Albertstraße“ vom 14.09.2006) entwickelt werden. Für den unter Pkt. 1 dargelegten Planungsanlass sind diese Flächen nicht geeignet. Auch durch Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann dieses Ziel in dem notwendigen Umfang nicht erreicht werden.

6.3 Umwidmungssperre gemäß §1a (2) Satz 2 BauGB

Die Planung nimmt landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch. Ohne die Inanspruchnahme dieser Flächen kann der unter Pkt. 1 genannte Planungsanlass nicht umgesetzt werden. Die Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens wird hier stärker gewichtet, als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen. Insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass der diese Flächen bewirtschaftende Landwirt seinen Betrieb seit mehreren Jahren kontinuierlich verkleinert und die im Plangebiet liegenden Flächen an den Erschließungsträger überträgt.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung nicht vor. FFH- sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Angaben zu Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet liegen ebenfalls nicht vor.

6.5 Auswirkungen der Planung

6.51 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und deren Nutzung, im Wesentlichen in Form von Wohngebäuden, ergeben sich durch die beabsichtigte Wohnbebauung nicht. Die bestehenden Wohngebäude sind durch Festsetzungen, insbesondere mit einer differenzierten Festsetzung zur Zahl der zulässigen Wohnungen und der Dachneigung (beides abweichend von den Festsetzungen für die geplante Bebauung) in ihrem Bestand berücksichtigt.

Die an die geplanten Wohnbauflächen angrenzenden forstwirtschaftlich und landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nicht beeinträchtigt. Durch Abstände von mindestens 35 m zwischen den überbaubaren Flächen und Waldrand werden Sicherheitsbelange im Sinne der Verkehrssicherungspflicht gewährleistet.

Zum westlich liegenden landwirtschaftlichen Betreib wird ein Abstand von mindestens 60 m eingehalten. Gegenüber der heutigen Situation verringert sich der Abstand um 30 m. Geruchsemissionen sind heute nicht bekannt. Auf Grund der mit diesem Bauleitplanverfahren verbundenen Verkleinerung hofnaher Weideflächen ist mit einer Zunahme von Geruchsemissionen nicht zu rechnen.

6.5.2 Verkehr

Durch das Ingenieurbüro itab, Dortmund wurde die heutige und zukünftige Verkehrsbelastung untersucht. Durch die geplante Wohnbebauung werden nachfolgende Verkehrsmengen erzeugt:

westlicher Abschnitt	ca. 240 Kfz/24 h
östlicher Abschnitt	ca. 120 Kfz/24 h

Diese Verkehrsmengen verteilen sich auf das bestehende Straßennetz. Entsprechend der Zählung vom 08.04.2008 hat die Bickenbachstr. heute eine Verkehrsbelastung von ca. 320 Kfz/24 h (westlich Abzweig Bickenbachstr.) und ca. 400 Kfz/24 h (östlich des Abzweigs Bickenbachstr.).

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ist die Bickenbachstr. als Wohnstraße einzustufen. Die Fahrbahnbreite von 6,00m entspricht sogar dem Typ einer Sammelstraße. In Anlehnung an die RAS 06 kann ein solcher Fahrbahnquerschnitt eine Verkehrsmenge von 400 - 800 Kfz in der Spitzenstunde (RAS 06 Nr. 5.2.3 Sammelstraße) aufnehmen. Eine Kapazität von 800 Kfz in der Spitzenstunde bedeutet eine Leistungsfähigkeit von ca. 13333 Kfz pro Tag (Tabelle A Anlage 1 zur 16. BImSchV). Die RAS 06 stellt zwar keine bindende Rechtsnorm dar, sondern es handelt sich vielmehr um eine allgemein anerkannte Regel der Technik, die entsprechend dem Straßen- und Wegegesetz NRW angemessen zu berücksichtigen ist. Die RAS 06 bietet dennoch Anhaltspunkte über die Leistungsfähigkeit einzelner Straßenquerschnitte.

Die Bickenbachstr. kann die durch die Planung erzeugten Verkehrsmengen aufnehmen.

Die Einengung der Anbindung des östlichen Planbereiches auf eine Fahrbahnbreite von 4,0 m und einer Gehwegbreite von 1,25 m (festgesetzte Verkehrsfläche 5,25 m) bei einer Gesamtlänge von ca. 15 m wird in Kauf genommen. Bei einer prognostizierten Verkehrsstärke von ca. 120 Kfz/24 h hat die einstreifige Verkehrsführung keine gravierenden Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindung. Eine durchgehende Breite der Verkehrsfläche von 7,00m würde einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentum der angrenzenden Grundstücke darstellen.

Auswirkungen auf den Güterverkehr, den öffentlichen Personennahverkehr und die allgemeine Mobilität ergeben sich durch die Planung nicht.

6.5.3 Ver-/ Entsorgung

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die Planung nicht.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Schmutzabwässer schadlos aufnehmen. Auf Grund der Hanglage mit einer unterliegenden Bebauung wurde auf die Möglichkeit einer Versickerung der anfallenden Regenwässer verzichtet, da die Möglichkeit der Einleitung von Regenwässer in zwei Vorfluter besteht. Die Entsorgung erfolgt daher in einem Trennsystem.

Das bestehende Versorgungsnetz (Gas, Strom, Wasser, ...) im Umfeld des Plangebietes kann die Versorgung sicherstellen. Leistungsmäßige Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Die Abfallentsorgung kann über den Abfall- Sammel- und Transportverband Oberberg.

6.5.4 Immissionen

- Immissionen bedingt durch die B 256 (Westtangente)

Die durch die B 256 (Westtangente) zu erwartenden Immissionen wurden auf Grund der der räumlichen Entfernung und des Höhenunterschiedes nur abgeschätzt. Die Abschätzung hat ergeben, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Tagwert unterschritten werden. Für den Nachtwert wird der Orientierungswert von 45 db(A) für Allgemeine Wohngebiete um ≤ 3 db(A) (s. Pkt 13 des Umweltberichtes) überschritten.

Die hier vorliegende Überschreitung des Orientierungswertes von ≤ 2 db(A) wird in Kauf genommen. Das unter Nr. 1 genannte Ziel dieser Planung wird höher gewichtet, als der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 erfordert nicht zwangsläufig die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen. Geht man davon aus, dass bei (leicht) gekippten Fenstern eine Abschirmwirkung von 10 (bis 15) db(A) besteht, ist bei einem Außenpegel von ca. 45db(A) ein Innenpegel von bzw. nahe 30 db(A) gewahrt, der seinerseits noch ein angemessenes Schlafen im Gebäude gewährleistet. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung, bei Berücksichtigung des in Nr. 1 genannten Planungsanlasses sein.

Wie unter Pkt. 1 bereits ausgeführt, ist die Bereitstellung von Wohnbauland in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt als Siedlungsschwerpunkt von Gummersbach Ziel dieses Bauleitplanverfahrens. Eine ausschließliche Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005, und damit eine deutliche Verkleinerung des geplanten Wohnbaugebietes würden diesem Ziel entgegenstehen. Unter Abwägung der entgegenstehenden Ziele, hier der Bereitstellung von Wohnbauflächen und des vorbeugenden Immissionsschutzes, wird das Ziel des vorbeugenden Immissionsschutzes teilweise zurückgestellt. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der Forderung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), der einer zunehmenden Ausuferung der Bebauung in Freiräume hinein durchaus Grenzen setzt.

Im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe haben die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. Die zukünftigen Wohngebäude können so organisiert werden, dass die besonders ruhebedürftigen Räume nach der lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden, um gesunder Wohnnennwerte sicherzustellen. Auf Grund der sonstigen Entwurfskonzeption können besonders ruhebedürftige Räume in den von der immissionsträchtigen B 256 (Westtangente) abgewandten Bereichen eingerichtet werden, da diese nach dem Erschließungskonzept nur solchen Erschließungsstraßen zugewandt sind, auf denen allenfalls marginaler Verkehr von nur einigen wenigen Anliegern zu erwarten ist. Dabei können die Bauherren möglichst störungsfreies Schlafen sicherstellen.

Auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, da die Überschreitung der Orientierungswerte nur im Randbereich des Plangebietes und in einer marginalen Größenordnung auftritt. Der Verzicht auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen steht auch vor dem Hintergrund, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, von 60 db (A) tags und 50 db (A) nachts nicht überschritten werden.

- Immissionen bedingt durch den landwirtschaftlichen Betrieb

Beeinträchtigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb sind nicht zu erwarten (s. Pkt 13 des Umweltberichtes).

- Immissionen bedingt durch den städtischen Baubetriebshof

Im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauhof Steinenbrück“ wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation erstellt (Firma Accon, Köln Bericht Nr. ACB 0600-4312-126 vom 06.06.2000). Die dort untersuchten Auswirkungen auf die Bebauung entlang der Bickenbachstr. zeigen, dass der Baubetriebshof bzw. sich das festgesetzte Gewerbegebiet nicht unzumutbar auf das geplante Baugebiet auswirkt (s. Pkt 13 des Umweltberichtes).

6.5.5 Emissionen

- Innere Erschließung

Die geplanten Straßen stellen Maßnahmen dar, die den Anforderungen der 16. BImSchV unterliegen. Auf Grund der geringen Verkehrsstärken (westlicher Abschnitt ca. 240 Kfz/24 h; östlicher Abschnitt ca. 120 Kfz/24 h) liegen keine Anforderungen auf der Grundlage der 16. BImSchV gegenüber den Gebäuden Bickenbachstr. Nr. 62 u. 62a (BP 1 u.1a WR) und Bickenbachstr. Nr. 98a, 98b u.100 (§ 34 BauGB (WR)) vor. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 db(A) tags/49 db(A) nachts werden entsprechend den Erfahrungswerten (s. Kuschnerus; Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn, 3.Auflage).

Ebenso liegen auf Grund der geringen Verkehrsstärken keine Anhaltspunkte vor, die eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes aus dem Neubau der Straßen erwarten lassen.

- Äußere Erschließung

Die durch das geplante Wohngebiet zunehmenden Verkehrsstärken lösen eine Zunahme der Verkehrsgeräusche für die angrenzenden Wohngebiete aus. Bei der prognostizierten Zunahme der Verkehrsstärke um in der Summe 360 Kfz/24h (westlicher Abschnitt ca. 240 Kfz/24 h u. östlicher Abschnitt ca. 120 Kfz/24 h) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die angrenzenden Reinen Wohngebiete von 50/40 db(A) Tag / Nachtwert sowohl für den Tag- wie auch für den Nachtwert überschritten. Die Überschreitung liegt entsprechend dem Gutachten des Büro itap, Dortmund, BNr. 6180-1 H 2008 bis zu 4 db(A) für den Tagwert und bis zu 7 db (A) für den Nachtwert. Im Vergleich zwischen der Prognosesituation und der Bestandssituation ist festzustellen, dass die hinzukommenden Verkehrsmengen nur zu einer Erhöhung des Tagwertes um 1 db(A) führen. Die tatsächliche Vorbelastung beinhaltet bereits heute eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, die jedoch noch weit unter den Orientierungswerten für Mischgebiete von 60/50 db(A) Tag / Nachtwert liegen, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Es dürfte als fehlerfrei gelten, die Zumutbarkeit der Verkehrslärmbelastung an den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auszurichten und diesen nach der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke zu bemessen. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass den Orientierungswerten der DIN 18005 keine abschließende Aussagekraft zukommt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den jeweiligen Gebietscharakter und durch die

tatsächliche sowie eine planerische Vorbelastung bestimmt. Im Rahmen einer solchen Bewertung kann die DIN 18005 als „Orientierungshilfe“ oder als grober Anhalt herangezogen werden, wobei von den Orientierungswerten auch nach oben abgewichen werden kann.

Eine Beurteilung der prognostizierten Schallpegel an den Grenzwerten der 16. BImSchV mit 59 db(A) tags und 49 db(A) nachts zeigt, dass an allen Immissionspunkten Überschreitungen nicht vorliegen.

Unzumutbare Belästigungen treten an den Wohnhäusern entlang der Bickenbachstr. nicht auf. Schallschutzmaßnahmen oder eine andere Erschließungsvariante sind nicht erforderlich.

6.5.6 Altlasten

Da keine Erkenntnisse über Altlasten bekannt sind, können entsprechende Auswirkungen nach heutigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

6.5.7 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 243 bereitet für überwiegende Flächen erstmals einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild vor. Diese Bauleitplanung unterliegt somit der Eingriffsregelung des § 18 Bundesnaturschutzgesetz. Im Rahmen des durch die Rechtssprechung entwickelten Folgenbewältigungsprogramms geht es darum, dass auf die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft „konzeptionell geantwortet wird“. Bei der Bauleitplanung geht es zunächst darum, bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung dem „Integritätsinteresse“ von Natur und Landschaft abwägend Rechnung zu tragen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Grundsatz.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 19 und 42 BNatSchG und aufgrund der Vorgaben von FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da es keine Hinweise auf streng geschützte Arten und/oder sonstige prüfungsrelevante geschützte Arten im Plangebiet gibt, die planungs- bzw. eingriffsrelevant betroffen sein könnten. Durch eine Bebauung des Plangebietes sind derzeit keine Verbotstatbestände gem. §§ 19 und 42 BNatSchG erkennbar.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erstellt. Dieser bildet die Grundlage für die Darlegungen in der Begründung um im Umweltbericht. Der LFB beschreibt den Bestand, die funktionalen Auswirkungen der Planung und die möglichen Kompensationsmaßnahmen. Die Bestandssituation ist unter Pkt. 5.6 dargelegt.

Die vorgenommene Planungskonzeption berücksichtigt nachfolgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

- Anpassung der geplanten Bebauung an die exponierte Lage und das Landschaftsbild durch einen insgesamt hohen Frei- und Grünflächenanteil und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z. B. Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

- Erhalt des bestehenden Baumbestandes durch Einbeziehung in die festgesetzten öffentlichen Grünflächen.
- Freihalten eines 10- > 30m breiten Streifens als Übergangsbereich zum Wald;
- Festsetzungen von Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Festsetzungen Nr.7.) Die Festsetzungen Nr. 7.1, 7.2 u. 7.4 sichern die Ausbildung eines möglichst naturnahen Übergangs des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft, insbesondere bilden sie einen Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden Waldflächen.

Durch diese Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen wird ein wesentlicher Funktionsverlust der durch die bauliche Nutzung der heutigen Weideflächen entstehen wird vermieden. Die ökologische „Pufferfunktion“ dieser Weideflächen zwischen dem baulich genutztem Siedlungsraum und den nördlich angrenzenden Waldflächen bleibt erhalten.

- Das anfallende Regenwasser wird zwei naturnahen Regenrückhaltebecken zugeführt und anschließend dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Durch diese Maßnahme verbleibt das Niederschlagswasser im natürlichen Einzugsgebiet des Hömickerbaches bzw. des Rospebaches.

Trotz Berücksichtigung von Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 243 „Steinenbrück – Voss’sche Wiese Ost“ Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild verbunden. Nachfolgend sind die durch die Planung ausgelösten Konflikte dargestellt.

Böden:	Versiegelung, Zerstörung gewachsener Bodenhorizonte, teilweise vollständige Vernichtung und Entfernung, Verdichtung;
Wasser/Grundwasser:	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (Abfuhr des anfallenden Regenwassers in naturnahe Regenrückhaltebecken und damit Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf), naturnahe Gestaltung des Quellbereiches.
Klima:	Veränderung des Lokal- und Mikroklimas, der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse, der Evapotranspiration, Verminderung der Kaltluftbildung und Veränderung lokaler Luftzirkulation;
Vegetation:	Negativ: Zerstörung vorhandener Vegetation in weiten Bereichen; Veränderung der Nutzung in Teilbereichen Positiv: Schaffung neuer Gehölzstrukturen, Extensivierung der Nutzung in Teilbereichen;
Tierarten:	Negativ: Zerstörung vorhandener (Teil-)Lebensräume, erhöhte Lärmimmissionen und Störungen; Positiv: Erhöhung der Strukturdiversität (wegen Siedlungsnähe nur für euryöke, angepasste Arten interessant);
Landschaftsbild:	mehr oder weniger vollständiger Wandel;

Die Konfliktdanalyse der zu erwartenden Eingriffe macht deutlich, dass nachhaltige Veränderungen bei abiotischen (Boden, Klima, Wasser) und biotischen Faktoren (Tier und Pflanzen) sowie eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes abzusehen ist. Diese Veränderungen wirken sich z. B. bei den abiotischen Faktoren eher negativ aus, sind aber örtlich beschränkt. Beim Landschaftsbild ist eine grundlegende Veränderung zu erwarten, die zum Teil durch die Anreicherung mit naturnahen, prägenden Elementen ausgeglichen

werden kann. Bezüglich der biotischen Schutzgüter führt die Veränderung insgesamt eher zu einer Anreicherung der Lebensräume (für euryöke Arten).

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Funktionsverluste sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, die die Eingriffsfolgen kompensieren bzw. ausgleichen.

Die Umsetzung der Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zeitnah. Zwischen der Stadt Gummersbach und dem Erschließungsträger ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, der zusätzlich durch eine Bürgschaft in entsprechender Höhe abgesichert wird.

Die nachfolgend beschriebenen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ausgleichsmaßnahme A1 u. A2: Anlage eines Gebüschaumes / Waldmantels (innerhalb des Geltungsbereich)

Der erforderliche Waldabstand von 35,0 m bietet die Möglichkeit, einen etwa 5 - 10m breiten Streifen als gestuften Waldmantel herzustellen, der unmittelbar an die Privatgärten grenzt und somit mit diesen einen großen Freiflächen-Komplex am Nordrand des Gebietes bildet. Die bereits vorhandene Gehölze (Baumreihe entlang des Weges) sind auch langfristig zu erhalten und werden durch die Maßnahme optimal ergänzt und die bisherige Situation (Weidefläche / unmittelbar angrenzende Baumreihe) deutlich aufgewertet.

Hierbei kommt insbesondere südexponierten Waldmänteln mit zahlreichen Ausbuchtungen und möglichst langer Grenzlinie zwischen den Sträuchern und dem vorgelagerten Saum aus Sicht des Artenschutzes eine sehr hohe Bedeutung zu (BLAB 1993).

Die öffentliche Grünfläche E1 ist daher entlang der Gebietsgrenze im Norden (etwa 3250 qm) sowie entlang der östlichen Gebietsgrenze (etwa 1370 qm) auf 5 – 6m Breite zu bepflanzen (entspricht etwa 36 % der Gesamtfläche von E1 [ca. 12400qm]. Hierbei ist Fläche zu zwei Dritteln mit Gehölzen zu bepflanzen, der Rest ist als offener (südexponierter) Krautsaum anzulegen. Bei der Anpflanzung sind Bäume 2. Ordnung sowie hochwachsende und klein- bis mittelwüchsige Sträucher zu je etwa einem Drittel zu verwenden. Zur Schaffung möglichst langer Übergangsbereiche (Ökotone) sind die Anpflanzungen nicht geradlinig, sondern unregelmäßig mit Ausbuchtungen anzulegen.

Die Anpflanzungen des Waldrandes und der Krautsaum sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Der Saum sollte in mehrjährigem Abstand gemäht werden. der Krautsaum ist durch einen geeigneten Zaun von den übrigen Bereichen der Grünanlage abzutrennen.

Die für die Anpflanzung geeigneten Arten sind aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Der Baumanteil ist zum größten Teil in Waldnähe einzubringen, um einen gestuften Aufbau zu erzeugen. Ein Streifen entlang der Gärten ist als zweireihige Hecke aus Dornsträuchern anzulegen. Innerhalb des gesamten Pflanzstreifens sind vor allem am Südrand (oberhalb der Dornhecke) mehrere Bereiche von jeweils etwa 15-25 qm von der Bepflanzung auszunehmen und der freien Sukzession zu überlassen. Insgesamt sollten etwa 65-70% der Fläche bepflanzt werden.

Ausgleichsmaßnahme A3 (Anlage eines Gehölzstreifens / Hecke)

Zum steil abfallenden ehemaligen Steinbruch am östlichen Rand des Gebietes ist innerhalb der mit E2 bezeichneten „Öffentlichen Grünfläche“ ein dornstrauchreicher Gehölzstreifen als geschlossene Pflanzung anzulegen (etwa 500 qm). Neben Dornsträuchern und anderen Sträuchern sind einzelne Bäume 2. Ordnung einzubringen.

Ausgleichsmaßnahme A4 (Anlage eines Feldgehölzes)

Zur deutlichen Abgrenzung des geplanten Baugebietes zur bestehenden Bebauung (Hofstelle) und der an die geplante Bebauung angrenzenden Weidefläche ist im Bereich der

Maßnahmenfläche A4 ein Feldgehölz aus einheimischen Arten durch Aufforstung anzulegen (etwa 2800 qm). Ziel ist hier die Anlage eines geschlossenen Bestandes mit dominierender Buche mit Beimischung von Eichen.

Ausgleichsmaßnahme I bis III (außerhalb des Plangebietes)

Ergänzend zu den innerhalb des Planungsraumes durchzuführenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollte, wie in der Offenlage dargestellt, eine außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Aufschüttung auf etwa 4400 qm Fläche mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Diese Fläche steht nicht mehr zur Verfügung.

Auf einer anderen Fläche außerhalb des Plangebietes findet ein gleichwertiger Ersatz statt. Durch die quantitative Erhöhung wird darüber hinaus sichergestellt, dass der im LBP dargestellte funktionale Ausgleich des Eingriffs auch nach der Änderung der externen Ausgleichsfläche gewahrt bleibt bzw. optimiert wird.

Es sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

Pflanzmaßnahme I (Anlage eines Waldmantels), ca. 1706 qm

Pflanzmaßnahme II (Anlage eines Feldgehölzes), ca. 2495 qm

Pflanzmaßnahme III (Anlage einer Hecke), ca. 1557 qm

Der Maßnahmenbereich ist nachfolgend dargestellt.



Insgesamt steht nach Umsetzung der Planung den Flächen den Flächen ohne Beiträge für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von ca. 1,95 ha, Flächen von ca. 2,14 ha als Ausgleichsflächen gegenüberstehen (s. auch Pkt. 2 des Umweltberichtes). Eine ökologische Bilanzierung nach einem „Öko-Bewertungsmodell“ wurde nicht vorgenommen, da die durch

die Planung ausgelösten funktionalen Eingriffe in das ökologische Wirkgefüge nur unzureichend den funktionalen Wirkungen der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt werden können. Bisher gibt es kein wissenschaftlich bzw. rechtlich abgesichertes „Öko-Bewertungsmodell“, das die von einer Planung ausgelösten Funktionsstörungen im Wirkgefüge des Naturhaushalts vollständig darstellen und somit auch nicht wertgleich möglichen Ausgleichsmaßnahmen gegenüberstellen kann. Insbesondere trifft dies auf solche Planbereiche zu, die in ihren „ökologischen“ Bewertungen nur einen temporären Nutzungszustand berücksichtigen können. Im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung kann durch kurzfristige Änderungen (Weidewirtschaft – Hackfrüchteanbau – Getreideanbau - ...) das ökologische Wirkgefüge drastisch verändert werden.

Deshalb ist hier eine quantitative Gegenüberstellung und eine funktionale Gegenüberstellung vorgenommen worden.

Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen gleichen die negativen Folgen der Planung aus. Durch die Umsetzung werden Teilbereiche sehr deutlich gegenüber dem heutigen Zustand aufgewertet. Dies betrifft vor allem den Übergangsbereich zum Wald, die abschirmenden Gehölzbestände und die vom besiedelten Bereich zum angrenzenden Wald reichende öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten. Hiermit werden funktionale Vernetzungen innerhalb der Fläche sowie zwischen dem Siedlungsraum und der Landschaft neu geschaffen. Die bisher strukturarme und intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche wird wesentlich mit Strukturen angereichert, eine außerhalb gelegene Fläche wird ebenfalls aufgewertet. Durch die weitgehende Umwidmung in höherwertige Biotoptypen können die Eingriffe im Bereich der Biotoptypen quantitativ sowie qualitativ kompensiert und funktional ausgeglichen werden.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen sind die Eingriffsfolgen funktional ausgeglichen.

6.5.8 Infrastruktureinrichtungen

Infrastruktureinrichtungen sind von der Planung nicht negativ betroffen. Durch die mit der Planung verfolgte Schaffung von Wohnungsbaugrundstücken und der damit verbundenen Erhöhung der Einwohnerzahl kann mittelfristig von einer weiteren Nachfrage für das im Umfeld vorhandene Angebot an Kindergärten und schulischen Einrichtungen ausgegangen werden.

6.5.9 Denkmalschutz / Baukultur

Auswirkungen auf bauliche Anlagen im Sinne des Denkmalschutzes, bzw. auf Bauwerke mit einer besonderen baukulturellen Bedeutung sind nicht zu erwarten.

6.5.10 Wirtschaft

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sind nicht erkennbar.

6.5.11 Sachgüter

Nennenswerte Auswirkungen auf Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes wird aufgegeben. Der Landwirt überträgt diese Flächen an den Erschließungsträger. Die im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude und das Gemeindezentrum werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.5.12 Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte oder städtebaulichen Planungen im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB liegen für das Plangebiet nicht vor.

7. Bebauungsplaninhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Wohnbauflächen WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Zielsetzung, an dieser Stelle Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Der Ausschluss von verschiedenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Berücksichtigung des Charakters der Wohnbebauung entlang der Bickenbachstraße, die einem reinen Wohngebiet entspricht. Die Beibehaltung der unter dem „Vorbehalt“ der Ausnahme stehenden Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (wohnartig strukturierte gewerbliche Tätigkeit) dient der Berücksichtigung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels. Hierdurch soll die Möglichkeit der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden, die nicht mehr unter § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) fallen, die jedoch die auf den Gebietscharakter bezogene Ausprägung der Nutzungsart nach, noch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Die Prüfung ihrer Gebietsverträglichkeit umfasst auch die Prüfung eines gebietsverträglichen Verkehrsaufkommens.

Die vorhandene Bebauung wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird dem Grundstückseigentümer eine größere bandbreite von Nutzungen gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Beurteilung gem. § 34 (2) BauGB als Reines Wohngebiet ermöglicht. In diese Wohnbebauung wird das bestehende Gemeindezentrum als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung von Grundflächenzahl (0,4) und Geschoßflächenzahl (0,8) für alle neuen Baugebiete einheitlich festgesetzt. Hierdurch wird eine gleichmäßige bauliche Dichte gewährleistet.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine Kombination einer zulässigen Fassadenhöhe und einer zulässigen Gesamtgebäudehöhe bestimmt. Aufgrund der topographischen Situation und der Wirkung auf das Landschaftsbild wird die Höhe der jeweiligen Bebauung durch eine Mindest- und/oder Maximalhöhe der Fassade bzw. des Gebäudes festgesetzt. Hierdurch wird ein wichtiger städtebaulicher Rahmen für die Baukörpergrößen gesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich, da das Grundstück bereits bebaut ist. Nachfolgende Genehmigungsverfahren können die nachbarschaftliche Verträglichkeit für mögliche bauliche Änderungen sicherstellen.

7.3 Bauweise, überbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung einer „abweichenden Bauweise“ sichert eine kleinteilige Bebauung unabhängig von der Festsetzung der überbaubaren Flächen. Diese „Kleinteiligkeit“ sichert eine Anpassung an die Gebäudegrößen im unmittelbaren Umfeld. Gebäudelängen von bis

zu 50 m, wie sie in der offenen Bauweise unter Umständen möglich sind, entsprechen nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen (s. Pkt. 1). Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird eine räumliche Verteilung der bebaubaren Grundstücksflächen und der von Bebauung freizuhaltenden rückwärtigen Grundstücksflächen gewährleistet.

7.4 Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen im Bereich der neu festgesetzten Baugebiete dient der Vereinheitlichung der Struktur des geplanten Wohnbaugebietes. Entsprechend dem Planungsanlass ist hier ein Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiet städtebauliches Ziel der Planung.

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen dient der Freihaltung von linearen Flächen zur Sicherung der inneren technischen Erschließung.

7.6 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die Erschließung der Bauflächen zu ermöglichen. Die Dimensionierung orientiert sich an der RAS 06 (Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen).

Die Festsetzungen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (hier Zufahrtsverbot) begründet sich aus den topographischen Randbedingungen (Strassengradiente ca. 13 %, hohe Böschung zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück) und den sich daraus ergebenden eingeschränkten Sichtverhältnissen.

7.7 Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient zur Sicherstellung eines Übergangsbereiches zwischen auch mit Nebenanlagen bebaubaren Grundstücksbereichen und den öffentlichen Grünflächen. Die privaten Grünflächen haben hier die Funktion eines ökologischen „Puffers“.

7.8 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die Festgesetzten von Grünflächen als öffentliche Grünflächen sichern zum einen die Flächenverfügbarkeit für öffentliche Wegeverbindungen und einer Spielplatzfläche und zum anderen die Flächenverfügbarkeit für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. von Pflanzbindungen.

7.9 Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Die am Westrand des Plangebietes festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft, ist Bestandteil des sich nach Westen hin entwickelnden landwirtschaftlich genutzten Weidebereiches. Die auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen zur Entwicklung eines ökologisch wertvollen Übergangsbereichs zwischen dem zukünftig bebauten Siedlungsraum und dem angrenzend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Als „Feldgehölz“ sind die festgesetzten Maßnahmen Bestandteil einer großräumigen landwirtschaftlichen Nutzung.

7.10 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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. 243 verbundenen Eingriffsfolgen.

7.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

7.11.1 Flächige Festsetzungen

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 Gehölzanzpflanzungen 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 Pflanzschemata 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. Insbesondere trifft dies für die Flächen entlang der nördlichen Planbereichsgrenze zu. Eine Beeinträchtigung der Waldbestände (außerhalb des Plangebietes) wird somit vermieden.

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

Die Pflanzbindungen B u. C sichern die Eingrünung der 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.

7.11.2 Anzupflanzende Einzelbäume (gemäß § 9 Nr. 25 a BauGB)

Es werden anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt, um städtebaulich-gestalterische Wirkungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu erzielen (Betonung von Eckpunkten, Bildung von Straßenraum, Begrünung von Stellplätzen). Durch die Festsetzung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden die geplanten Standorte gegenüber dem Anspruch einer Grundstücksbebauung auf Grundstückszufahrten gesichert.

7.12 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um ein einheitliches farbliches Erscheinungsbild der sich ergebenden Dachlandschaft zu garantieren. Hierdurch wird die landschaftsvisuelle Wirkung nachhaltig positiv beeinflusst, da auf Grund der Hanglage des Baugebietes eine große Einsehbarkeit und damit auch Fernwirkung der Dachlandschaft vorliegt.

Auf Grund der Fernwirkung sind auch spiegelnde Fassadenoberflächen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Werkstoffimitaten dient der Sicherung der architektonischen Qualität.

7.13 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Tatbestände und Veränderungen aufgrund der Planung sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert. Dieser ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

9. Flächenbilanz

	Bestand (in ha)	Planung (in ha)
- Flächen gem. § 34 BauGB	0,72	-
- Flächen gem. § 35 BauGB	7,03	-
- Allgemeines Wohngebiet	-	4,38
- Fläche für den Gemeinbedarf	-	0,32
- Flächen für die Landwirtschaft	-	0,28
- Verkehrsfläche	-	0,75
- Grünfläche	-	1,94
- Fläche für Versorgungsanlagen	-	0,08
Summe	7,75	7,75

10. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Innerhalb des Plangebietes sind neben den privaten Bauvorhaben folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Herstellung der Straßen- und Wegeflächen incl. Ver- und Entsorgungsleitungen und Beleuchtung
- Erstellung der Abwasserkanäle
- Bepflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum
- Erstellen der öffentlichen Grünflächen
- Pflanzmaßnahmen (ökologische Ausgleichsmaßnahmen)

Außerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzmaßnahmen (ökologische Ausgleichsmaßnahmen)
- Erstellung der Abwasserkanäle und eines Regenrückhaltebeckens

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

Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB zur Herstellung der Erschließungs- und Entwässerungsanlagen zwischen Planungsträger und der Stadt Gummersbach abzuschließen. Zur Sicherung und Umsetzung, auch der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsflächen, wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen worden.

Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes benötigten öffentlichen Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum des potentiellen Erschließungsträgers oder der Stadt Gummersbach. Diese werden, soweit sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt befinden, an die Stadt Gummersbach kosten- und lastenfrei übertragen. Die sich derzeit noch nicht im Eigentum der Stadt oder des Erschließungsträgers befindlichen Flächen werden kurzfristig durch den Erschließungsträger erworben und ebenfalls an die Stadt übertragen. Benötigte Leitungsrechte außerhalb des Plangebietes werden oder sind bereits durch Dienstbarkeiten gesichert. Für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Anpflanzungsmaßnahme werden die benötigten Flächen durch den Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt. Die Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Baulast.

Soweit die o.g. dargestellte Bodenordnung nicht umgesetzt werden kann, bildet der Bebauungsplan Nr. 243 die rechtliche Grundlage für bodenordnerische Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

11. aufzuhebende Bebauungspläne

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nicht aufgehoben. Sollte im Rahmen eines Normenkontrollantrages, einer sonstigen gerichtlichen Entscheidung oder durch Funktionslosigkeit die Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 243 „Steinenbrück – Voss'sche Wiese Ost“ erlöschen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a wieder wirksam werden.

12. gesonderte Abwägungsmaterialien

- Verkehrszählung vom 08.04.2008
- Gutachten Firma Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH, Dortmund BNr. 6180-1 H 2008 vom 14.05.2008
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Hamm vom Dez.2008 u. ergänzende <stellungnahme vom 17.02.2009
- Gutachten zur Geräuschsituation des städtischen Bauhofs, Firma Accon, Köln Bericht Nr. ACB 0600-4312-126 vom 06.06.2000).

Stadt Gummersbach
Fachbereich Stadtplanung
i.A.


Risken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.03.2009 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 243 „Steinenbrück – Voss'sche Wiese Ost“ beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter

?? 1-1-20