

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 225 „Dümmlinghausen – Parkplatz Jahnstraße“

1. Änderung (vereinfachtes Verfahren)

Begründung

1. Anlass der Planung

Die Evangeliumschrten – Gemeinde in Gummersbach - Dümmlinghausen unterhält in der Jahnstraße ein Gemeindezentrum. Der vorhandene Parkplatz hat sich in der Vergangenheit als nicht ausreichend erwiesen. Die Kirchengemeinde hat deshalb die Parzelle 777 in der Flur 26, Gemarkung Gummersbach, erworben und beabsichtigt, den Parkplatz auf dieses Flurstück zu erweitern. Für eine bessere Ausnutzung soll auch die 3 bis 5 m breite Anpflanzung, die den bestehenden und den neuen Parkplatz trennt, entfallen.

Diese Anpflanzung ist jedoch Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 225 „Dümmlinghausen – Parkplatz Jahnstraße“ und dort als Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Gleichzeitig dient diese Anpflanzung als Ausgleichsmaßnahme für den Bau der ersten Parkplatzerweiterung im Jahr 2004.

Um die Hecke entfernen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplans und ein Ersatz für die Ausgleichsfläche erforderlich. Der neue Parkplatz selber ist schon heute planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zulässig und muss deshalb nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden und unterliegt auch nicht der Ausgleichspflicht.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 24.05.2012 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zur 1. Änderung des Bebauungsplans (BP) Nr. 225 „Dümmlinghausen – Parkplatz Jahnstraße“ gefasst.

Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (3) BauGB von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung sowie von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans (BP) Nr. 225 „Dümmlinghausen – Parkplatz Jahnstraße“ (vereinfachtes Verfahren) hat in der Zeit vom 21.11.2012 bis zum 21.12.2012 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2012 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.01.2013 beraten und dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss empfohlen.

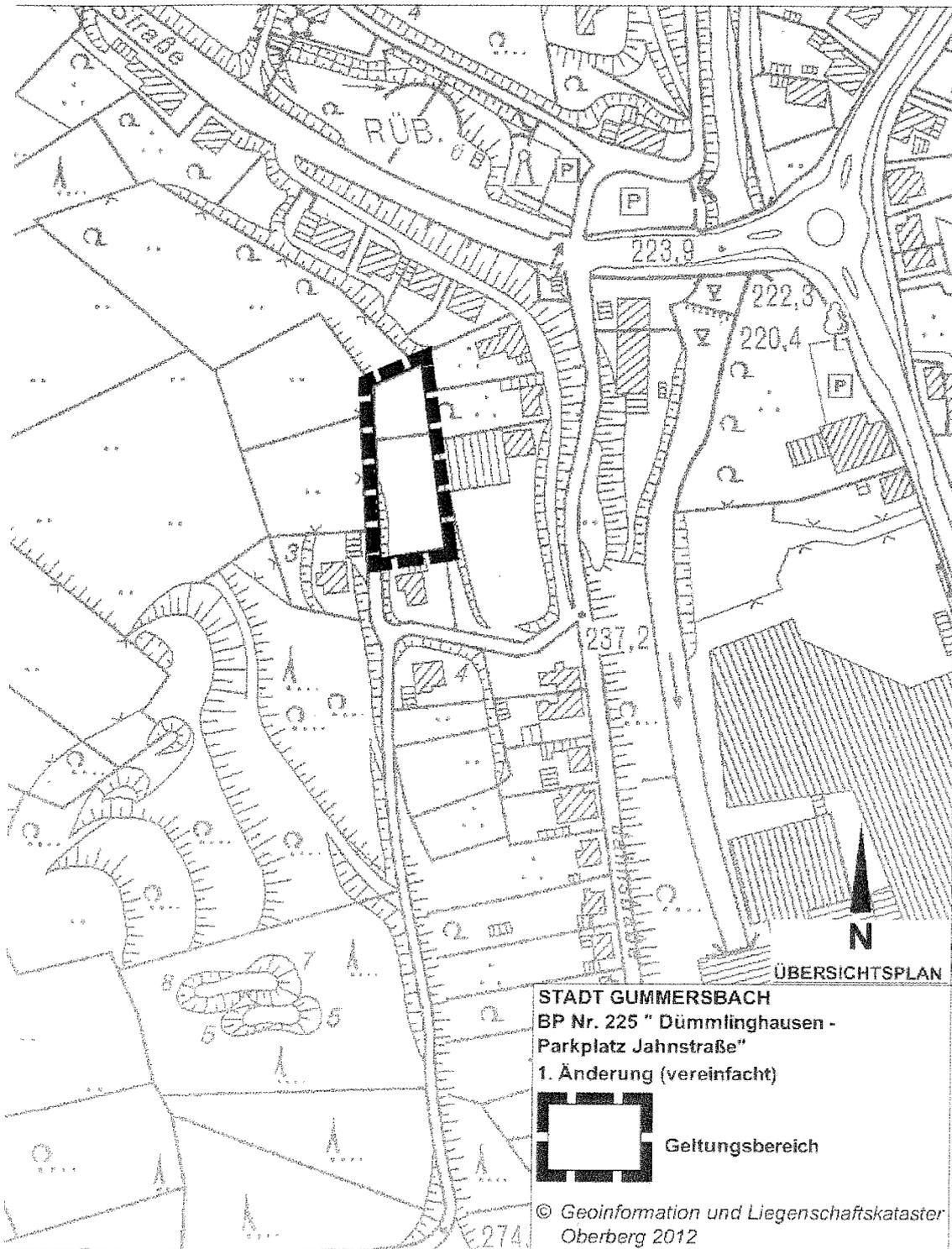
3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Gemeindehaus der Baptistengemeinde Gummersbach - Dümmlinghausen befindet sich am westlichen Rand des Ortsteiles Dümmlinghausen, in ca. 1,5 km Entfernung vom Stadtzentrum Gummersbach.

Die für den Bau des Parkplatzes vorgesehene Fläche liegt südlich des eigentlichen Plangebietes. Das Plangebiet selber umfasst den bestehenden Parkplatz.

Nach Westen schließt die freie Landschaft, überwiegend bestehend aus Grünlandflächen, an. Entlang der Jahnstraße befinden sich Wohngebäude, im Osten liegt das Betriebsgelände der Fa. Otto Kind AG.

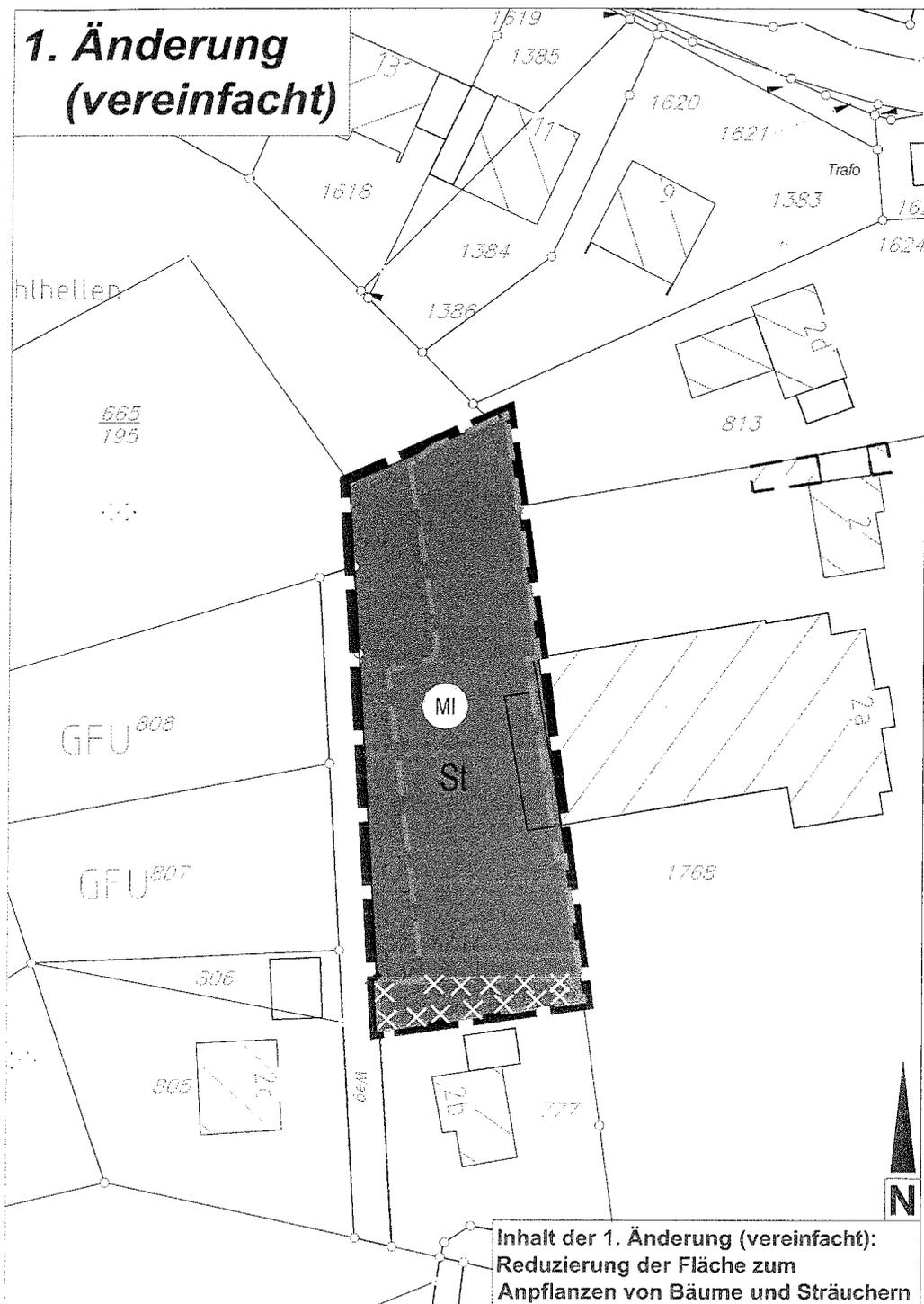
Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



4. Planungsinhalt

Im Süden und Westen des bestehenden Parkplatzes sind bisher Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die im Süden liegende Hecke entfällt, um den neuen, südlich anschließenden Parkplatz besser erschließen zu können.

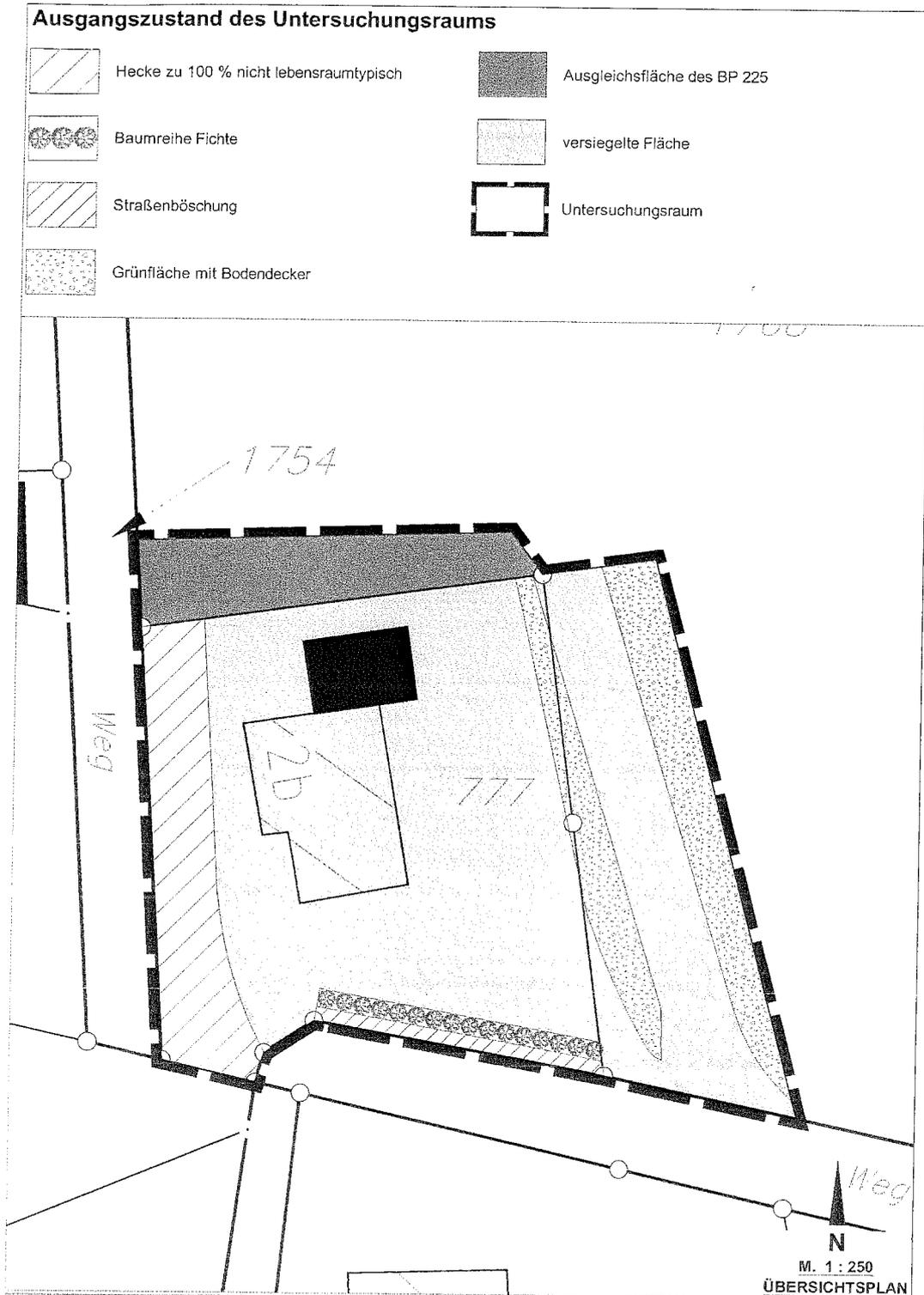
Der Ausgleich für die entfallene Ausgleichsmaßnahme wird in Form von Pflanzmaßnahmen auf der neuen Stellplatzfläche (d.h. außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung) hergestellt und über eine Ergänzung des vorhandenen städtebaulichen Vertrags gesichert.



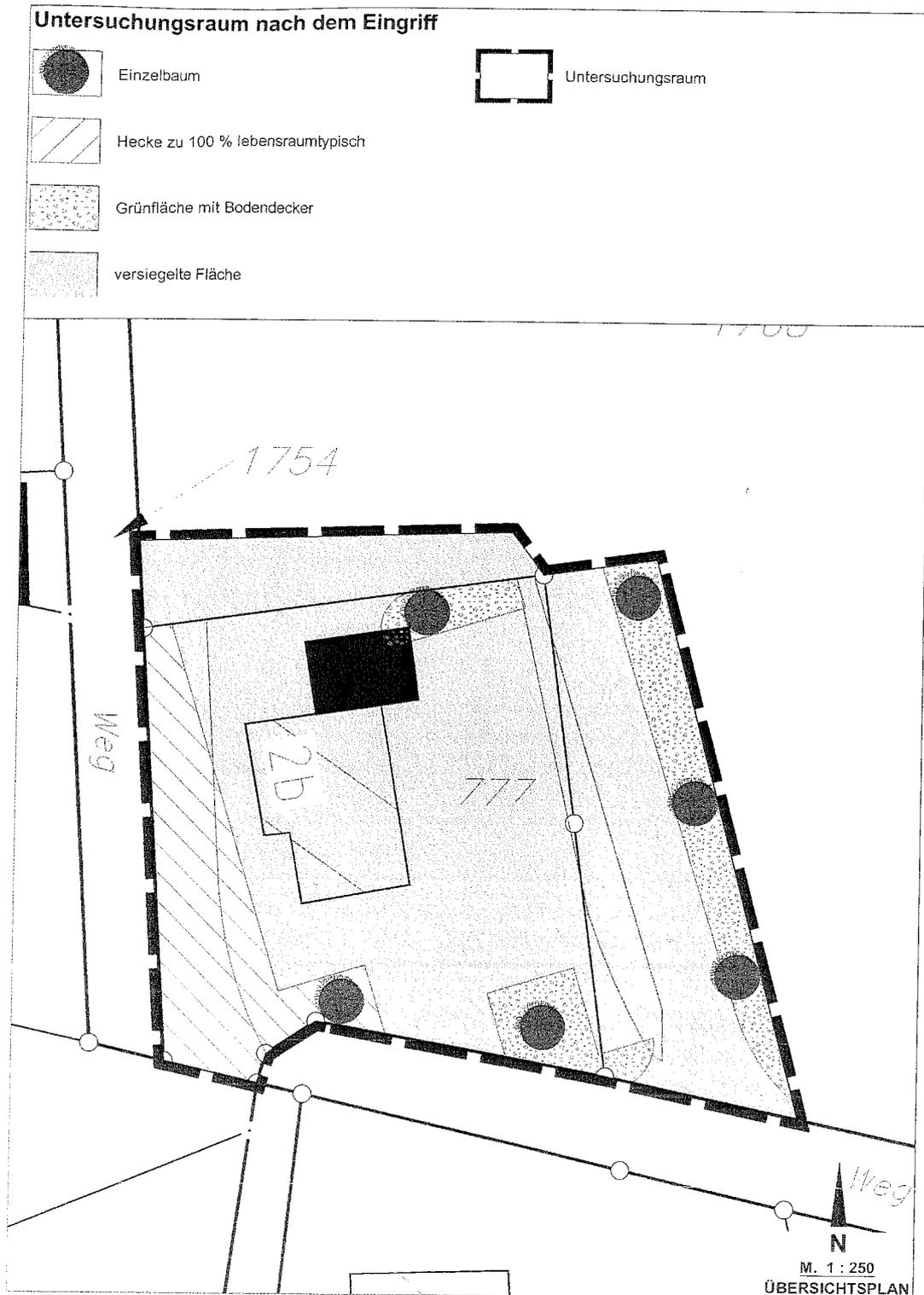
5. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

5.1 Ausgangszustand des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum der Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung umfasst die entfernte Ausgleichsfläche (innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung) sowie das südlich angrenzende Flurstück, auf dem die neue Stellplatzanlage sowie der Ersatz für die entfernte Ausgleichsfläche entstehen werden (außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung).



5.2 Untersuchungsraum nach dem Eingriff



Der Ausgleich des durch die Entfernung der Hecke verursachten Eingriffs wird im Wesentlichen durch zwei Maßnahmen erreicht:

Ausgleichsmaßnahme 1: Anlage einer freiwachsenden strukturreichen Anpflanzung aus Landschaftsgehölzen entlang der westlichen Grenze der geplanten Stellplatzfläche. Die Pflanzung ist in einem Zuge anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten der Pflanzenliste zu ersetzen.

Pflanzliste Maßnahme A1:

Sträucher: 1 Pflanze/qm, Verband 1 x 1 m, in Gruppen zu 5 Pflanzen einer Art							
15 Stück	Crataegus monogyna Weißdorn	verpflanzte	Sträucher,	100-150	cm		
15 Stück	Prunus spinosa (Schlehe)	verpflanzte	Sträucher,	100-150	cm		
15 Stück	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	verpflanzte	Sträucher,	100-150	cm		
15 Stück	Rosa canina (Hundsrose)	verpflanzte	Sträucher,	100-150	cm		
Bäume 2. Ordnung: Verband 1,5 x 1,5 m							
7 Stück	Sorbus aucuparia (Eberesche)	2	x	v.	Heister,	125-	150 cm
7 Stück	Rhamnus frangula (Faulbaum)	1	+	2,	3	x	v. 50-80 cm

Ausgleichsmaßnahme 2: Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind vereinzelt großkronige Laubbäume, in der Summe mindestens 6 Stück, gemäß nachfolgender Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste Maßnahme A2:

Laubbäume inkl. windfester Verankerung und Stammschutz bis Kronenansatz:			
2 Stück cm,	Tilia cordata (Winterlinde)	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18	mit Ballen
2 Stück cm,	Quercus robur (Stieleiche)	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18	mit Ballen
2 Stück cm,	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18	mit Ballen

Die Laubbäume sind in den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bodendeckern zu unterpflanzen.

5.3 Bilanzierung der Maßnahmen

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Ausgangssituation)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypwertliste)	(qm)	(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
Fläche Hecken, Baumreihe und Ausgleichsfläche			917				
1.	7.1	Hecke zu 100 % nicht lebensraumtypisch, Thuja-Hecke 1,0 m breit	17	3	1	3	51
2.	7.3	Baumreihe Fichte, geringes bis mittleres Baumholz, BHD bis 20 cm, Kronentraufe 4,0 m	100	3	1	3	300
3.	2.2	Straßenböschung	17	2	1	2	34
4.	1.1	Versiegelte Flächen	490	0	1	0	0
5.	4.5	Grünfläche mit Bodendecker	209	2	1	2	418
6.	7.2	beseitigte Ausgleichsfläche, Hecke zu 100 % lebensraumtypisch	84	5	1	5	420
Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8)							1223

B. Zustand des Untersuchungsraumes nach dem Eingriff

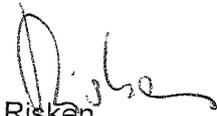
1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	%	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Ausgangssituation)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypwertliste)	qm		(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
Fläche mit Ausgleich			917	100				
1.	7.2	Hecke zu 100 % lebensraumtypisch	89	10	5	1	5	445
2.	4.5	Grünfläche mit Bodendecker	6	1	2	1	2	12
3.	7.4	Einzelbaum (6 Solitäräume)	168	18	5	1	5	840
4.	1.1	Versiegelte Flächen	654	71	0	1	0	0
Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8)							1297	

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

74

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der neuen Stellplatzfläche ermöglicht den Ausgleich des Eingriffs, der durch die Entfernung der Pflanzmaßnahme in der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 225 „Dümmlinghausen – Parkplatz Jahnstraße“ verursacht wird.

Gummersbach, den 24.01 2013

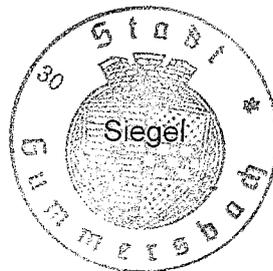


Risken
Fachbereich 9 / Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 24.01.2013 beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans (BP) Nr. 225 „Dümmlinghausen – Parkplatz Jahnstraße“ (vereinfachtes Verfahren) beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter