

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 238

„Karlskamp – An der Wende III“

der Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass:

Der Bebauungsplan Nr. 238 „Karlskamp – An der Wende III“ dient der städtebaulichen Abrundung des geplanten Baugebietes „Karlskamp – An der Wende II“ in Verlängerung der Straße „An der Wende“. Dieses Baugebiet befindet sich zurzeit in der Realisierung. Da eine Erschließung der nordöstlich gelegenen „Voss’schen Wiese“ nicht über eine weitere Verlängerung der Straße „An der Wende“ erfolgen soll, kann im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 238 ein allgemeines Wohngebiet mit einer entsprechenden überbaubaren Fläche festgesetzt werden. Durch diese Planung wird, die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche, unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Situation abgerundet.

2. Verfahren:

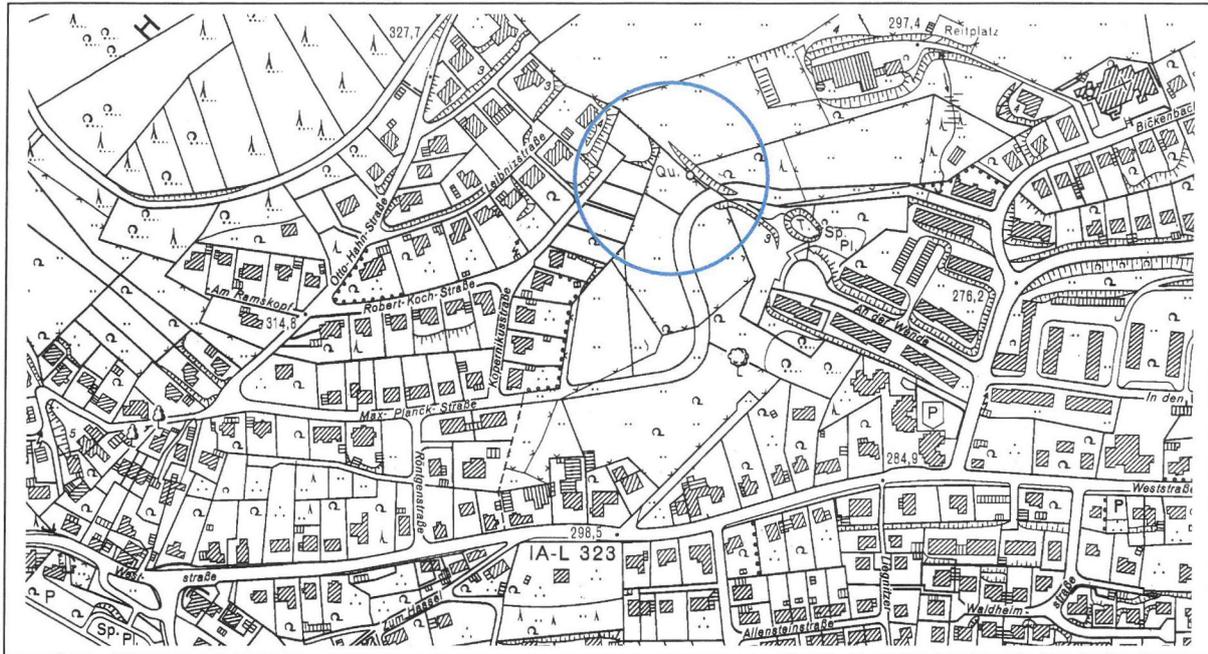
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Karlskamp – An der Wende III“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 238 „Karlskamp – An der Wende III“ hat vom 17.05 – 31.05.2006 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2006 beteiligt. Über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 08. August 2006 beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 238 „Karlskamp – An der Wende III“ hat in der Zeit vom 13.09. bis 13.10.2006 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 06.09.2006 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.11.2006 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 „Karlskamp – An der Wende III“ liegt zwischen den Ortsteilen Strombach und Karlskamp und wird eine Ergänzung des sich in Realisierung befindlichen Wohnbaugebietes „An der Wende II“ darstellen.



4. Planungsrechtliche Situation:

- Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt eine Wohnbaufläche dar.
- Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht nicht.
- Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohnbebauung der Ortsteile Strombach und Karlskamp geprägt. Südlich des Plangebietes wird derzeit das Wohnungsbaugelände „An der Wende II“ erschlossen. Nördlich an das Plangebiet grenzt eine als Weide genutzte landwirtschaftliche Fläche an.

Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 wurde als Weide genutzt.

Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich wird über die sich im Bau befindliche Straße „An der Wende“ ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

- Personennahverkehr

Der Planbereich ist durch eine der Hauptbuslinien des Stadtgebietes ausreichend an das Netz des Personennahverkehrs angebunden.

Ver- und Entsorgung

Der Planbereich wird über das südlich sich in Realisierung befindliche Wohnungsbaugelände „An der Wende II“ ausreichend an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen ein.

Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt.

Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf; siehe auch Umweltbericht:Hauptteil Pkt. 1 u. 2.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung vollständig anthropogen verändert. Potenziell handelt es sich um schutzwürdige Grundwasserböden; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt ein Siefen an; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 4 Wasser. Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 5 Luft.

- Klima

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100- 1200 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Hangfläche, die durch die umgebende bauliche Nutzung bzw. durch landwirtschaftliche Flächen geprägt ist. Das Plangebiet hat landschaftlich keine Bedeutung; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Denkmalschutz/Baukultur

Baudenkmale und sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 238 „Karlskamp – An der Wende III“ dient der städtebaulichen Abrundung des geplanten Baugebietes „Karlskamp – An der Wende II“ in Verlängerung der Straße „An der Wende“. Dieses Baugebiet befindet sich zurzeit in der Realisierung. Da eine Erschließung der nordöstlich gelegenen „Voss’schen Wiese“ nicht über eine weitere Verlängerung der Straße „An der Wende“ erfolgen soll, kann im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 238 ein allgemeines Wohngebiet mit einer entsprechenden überbaubaren Fläche festgesetzt werden. Durch diese Planung wird, die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche, unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Situation abgerundet.

Bodenschutzklausel gem. §1a(2) Satz 1 BauGB

Die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel erfolgt durch die mit dieser Planung vorgenommene Ergänzung eines bereits bestehenden Siedlungsraumes. Bedeutsame Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die im Rahmen der Widernutzung möglichen Bauflächen („Steinmüllergelände“ und Gewerbeflächen an der Albertstr.) stehen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht für Wohnzwecke zur Verfügung.

Umwidmungssperre gem. §1a(2) Satz 2 BauGB

Eine Berücksichtigung der Umwidmungssperrklausel kann nicht erfolgen. Die Inanspruchnahme begründet sich wie unter dem Punkt Bodenschutzklausel darghestellt.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen

Städtebauliches Umfeld

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Sie stellt eine geringe Ergänzung der bestehenden Bebauung bzw. der sich in Realisierung befindlichen Bebauung dar. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine Anpassung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an den Bestand sichergestellt.

Nutzungen

Durch die Planung wird die vorhandene Weidenutzung zu Gunsten einer Wohnbebauung aufgegeben.

Verkehr

Auswirkungen auf den Personen- und Güterverkehr, die allgemeine Mobilität und den Personennahverkehr werden durch die Planung nicht hervorgerufen. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann die durch die Planung ausgelösten Verkehrsmengen schadlos aufnehmen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 238 wird über die Versorgungseinrichtungen des sich in Realisierung befindlichen Wohnungsbaugebietes „An der Wende II“ mit erschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den sich im Bau befindlichen Schmutzwasserkanal. Die Regenwasserbeseitigung erfolgt über eine Versickerung. Auf ein hydrologisches Gutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde verzichtet, da die Regenwässer schadlos in das an das Plangebiet talseitig angrenzende Regenrückhaltebecken aufgenommen werden können. Ersatzweise kann eine unmittelbare Einleitung in das Regenrückhaltebecken und damit in den vorhandenen Siefen erfolgen.

Immissionen

Von der beabsichtigten Nutzung gehen keine unzumutbaren Immissionen aus. Auf Grund der geringen Größe von ca. 0,12 ha kann auf eine vertiefende Immissionsuntersuchung hinsichtlich der Verkehrsmengen und der damit verbundenen Immissionen im Bezug auf die Erschließungsstraße verzichtet werden. Anforderungen gem. 16.BImSchVO liegen nicht vor.

Emissionen

Da keine Emissionen auf das Plangebiet einwirken sind aktive oder passive Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Altlasten

Da Erkenntnisse über Altlasten nicht vorliegen und auch keine Anhaltspunkte über mögliche Altlasten bestehen, ist eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB nicht erforderlich.

Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 238 werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet.

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; Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der EG-Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planung nicht berührt.

Durch die beabsichtigte Planung werden im Wesentlichen nachfolgende biotischen und abiotischen Faktoren in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt:

- Boden
- 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.

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 landschaftscharakteristischer Art 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 bestehende angrenzende Bebauung als naturfernes Element geprägt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht gegeben.

Im Rahmen des Vermeidungsgebotes wurden nachfolgende Maßnahmen ergriffen:

- Freihaltung der Böschungflächen des außerhalb des Planbereiches verlaufenden Siefens.
- Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes.

Die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die städtebauliche Planung des Bebauungsplanes Nr. 238 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 dient der quantitativen Abschätzung. Es wird

aufgezeigt, dass durch die Umsetzung der oben dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Eingriff in den Naturhaushalt quantitativ ausgeglichen ist.

Ausgangszustand

1 Flächen- Nr.	2 Code	3 Biotoptyp	4 Fläche (qm)	5 Grundwert A	6 Korrektur- faktor	7 Gesamt- wert	8 Einzelfläch- enwert
1	3.2	Intensiv- grünland	1070	4	1	4	4280
2	8.1	Hecken, Gehölze	160	7	1	7	1120
Summe			1230				
Gesamtflächenwert A							5400

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
1	1.1	versiegelte Fläche	150		0	0	0	0
2	4.2	Garten Struktur- reich	740		4	1	4	2960
3	8.1	Hecken, Gehölze	340		7	1	7	2380
Summe			1230					
Gesamtflächenwert B								5340

Neben dem dargestellten quantitativen Ausgleich, sind die planbedingten Eingriffe auch funktional ausgeglichen.

Die Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 238 ist grundsätzlich vertretbar, da von den Baumaßnahmen keine besonders schutzwürdigen Biotope gem. § 20 c BNatSchG bzw. gemäß § 62 LG NW betroffen sind und der Eingriffsraum für das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung nur von geringer bis mittlerer Bedeutung ist. Die Beeinträchtigungen der übrigen Landschaftsfunktionen sind als gering einzustufen. Die zu erwartenden Eingriffe in die Biotopfunktion sind aufgrund der geringen Flächengröße und der mittleren Bedeutung der betroffenen Biotoptypen- und Nutzungsstrukturen als durchschnittlich zu bewerten.

Die flächenmäßige Entwicklung der Gehölzstrukturen entlang des vorhandenen Siefens bildet einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation der Flächenversiegelung und schafft günstigere Lebensraumbedingungen für die Tierwelt und Pflanzenwelt. Gleichzeitig wird hierdurch ein landschaftsgerechter Übergang des Siedlungsraumes zur freien Landschaft gesichert und hergestellt.

Infrastruktureinrichtungen

Auswirkungen auf Infrastruktureinrichtungen gehen von der Planung nicht aus.

Denkmalschutz/Baukultur

Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind von der Planung nicht betroffen.

Wirtschaft

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft gehen von der Planung nicht aus.

Sachgüter

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 13 Sachgüter.

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte sind durch die Planung nicht berührt.

7. Bebauungsplaninhalt

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht der generellen Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Ausnutzungen der Grundstücke in der Nachbarschaft bzw. den Festsetzungen in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“. Hierdurch wird eine einheitliche Ausnutzungsmöglichkeit sichergestellt. Dieses trifft ebenso auf die festgesetzte Geschossflächenzahl und deren Ermittlung zu.

Die Festsetzung einer Fassadenhöhe dient einer eindeutigeren Definition der Gebäudekubatur im hängigen Gelände, als dies bei Festsetzung von Vollgeschosszahlen möglich ist. Insbesondere wird hierbei die landschaftlich wirksame Talseite der Gebäude eindeutig begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen vorliegen. Hierdurch können insbesondere die landschaftsvisuellen Auswirkungen deutlicher beschrieben und bewertet werden. Die Definition von Ausnahmen ermöglicht eine geringe Abweichung durch Vor- und Rücksprünge, ohne dass negative Auswirkungen entstehen. Hierdurch wird dem privaten Wunsch nach einer abwechslungsreichere Grundriss- bzw. Gebäudegestaltung des Bauherrn nachgekommen, ohne dass die beabsichtigte und erforderliche Begrenzung der Fassadenhöhe aufgegeben wird.

Abweichende Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise sichert eine kleinteilige Bebauung, die der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“ vorgegebenen Bebauung entspricht. Die für den Gesamttraum geplante kleinteilige Bebauung des Hanges wird so gesichert.

Zulässige Zahl von Wohnungen

Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten sichert die für den Hang planerisch gewollte Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern als Ergänzung der durch den

Bebauungsplan Nr. 224 planerisch vorbereiteten Bebauung. Insbesondere entspricht die zulässige Zahl von max. 2 Wohneinheiten, der ortstypischen Nutzungen des Untergeschosses als Einliegerwohnung.

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

Die festgesetzte Bindung dient der ökologischen Aufwertung des Plangebietes. Durch die getroffene Festsetzung wird eine naturnahe, standortgerechte Begrünung mit den damit verbundenen Zielen sichergestellt. Die Pflanzbindung sichert die Weiterentwicklung und den Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes. Die getroffene Bindung dient zur Sicherung eines ökologisch wirksamen Übergangs zwischen dem baulich genutztem Bereich und der Landschaft und der besseren Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.

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 und die Farbgebung, um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung der Umgebung, insbesondere des ansteigenden Hanges zu erreichen.

8. Flächenbilanz

	Alt (ha)	Neu (ha)
Außengebiet (§ 35 BauGB)	0,12	0,00
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0,12

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

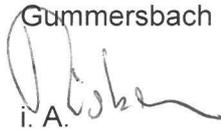
Kosten sind für die Stadt Gummersbach nicht zu erwarten, da öffentliche Maßnahmen mit der Planung nicht verbunden sind.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Erhaltungsbindung erfolgt in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

10. Abwägungsmaterialien

Sonstige Abwägungsmaterialien oder Gutachten waren für die Planaufstellung nicht erforderlich.

Gummersbach

i. A.
Risken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.12.2006 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 238 „Karlskamp – An der Wende III“ beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter