

**Stadt Gummersbach**

# **B e g r ü n d u n g**

**zum**

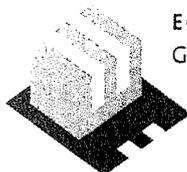
## **Bebauungsplan Nr. 112**

**„Berstig – Kopfbebauung Allöh“**

**und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 103  
„Berstig – Auf dem Allöh“, Nr. 108 „Berstig -  
Madame Curie Str.-Ost“ und  
Nr. 110 „Berstig – Überm Vossel“  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Nr. 112 „Berstig – Kopfbebauung Allöh“**

**Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss**

erstellt durch:



**EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH MBH**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung</b> .....	4
<b>2 Verfahren</b> .....	4
<b>3 Lage des Plangebietes</b> .....	5
<b>4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation</b> .....	5
4.1 Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) .....	5
4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) .....	5
4.3 Geltendes Planungsrecht .....	6
<b>5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand</b> .....	6
5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen .....	6
5.2 Verkehr .....	6
5.3 Ver- / Entsorgung .....	7
5.4 Emissionen / Immissionen .....	7
5.5 Altlasten .....	7
5.6 Naturhaushalt / Ökologie .....	7
5.7 Infrastruktureinrichtungen .....	7
5.8 Denkmalschutz / Baukultur .....	7
<b>6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen der Planung</b> .....	7
6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption .....	7
6.2 Bodenschutzklausel gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB .....	7
6.3 Umwidmungssperre gemäß §1a (2) Satz 2 BauGB .....	7
6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete .....	7
6.5 Auswirkungen der Planung .....	8
6.5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen .....	8
6.5.2 Verkehr .....	8
6.5.3 Ver-/ Entsorgung .....	8
6.5.4 Immissionen .....	8
6.5.5 Altlasten .....	8
6.5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft .....	8
6.5.7 Infrastruktureinrichtungen .....	8
6.5.8 Denkmalschutz / Baukultur .....	8
6.5.9 Wirtschaft .....	8
6.5.10 Sachgüter .....	8
6.5.11 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte oder städtebaulichen Planungen .....	9
<b>7 Bebauungsplaninhalt</b> .....	9
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.3 Überbaubare Fläche / Baugrenzen .....	9
7.4 Verkehrsflächen .....	9
7.5 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW .....	9

<b>8 Umweltbericht</b> .....	10
<b>9 Flächenbilanz (Umfang in ha)</b> .....	10
<b>10 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung</b> .....	10
<b>11 Aufzuhebende Bebauungspläne</b> .....	11
<b>12 gesonderte Abwägungsmaterialien</b> .....	11

## **1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung**

Der Baubereich Allöh ist bis auf zwei Bauflächen vollständig besiedelt. Die beiden Bauflächen wurden seinerzeit als Bauflächen für Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich ausgestaltet. Da hierfür mittelfristig kein Bedarf vorhanden ist, sollen diese Flächen der Bebauung mit Einfamilienhäusern zugänglich gemacht werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächenpotentiale am Wendehammer der Madame- Curie- Straße einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Um den Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kinder im Südbereich des Stadtteils Berstig zu ergänzen, soll östlich des vorhandenen Wirtschaftsweges eine Spielplatzfläche in der bereits vorhandenen öffentlichen Grünfläche ausgewiesen werden.

Die vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen machen es erforderlich in dem Schnittbereich von drei Bebauungsplänen, neue Flächen als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen als auch vorhandenes Planungsrecht an die beabsichtigte Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Bebauung bzw. Nutzung als Spielplatz anzupassen.

## **2 Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Berstig – Kopfbebauung Allöh“ bei gleichzeitiger Aufhebung der der Bebauungspläne Nr. 103 „Berstig – Auf dem Allöh“, Nr. 108 „Berstig – Madame-Curie-Str.“ und Nr. 110 „Berstig – Überm Vossel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 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 28.06.2006 bis 12.07.2006 (einschließlich) statt. Die Behörden und Nachbargemeinden wurden hierüber mit Schreiben vom 20.06.2006 informiert.

Am 14.09.2006 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in gleicher Sitzung den Offenlagebeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 93 „Windhagen – Gewerbegebiet West I“/ 3. Änderung hat in der Zeit vom 08.11. bis 22.11.2006 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 07.11.2006 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.01.2007 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat ein Abwägungsergebnis sowie den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

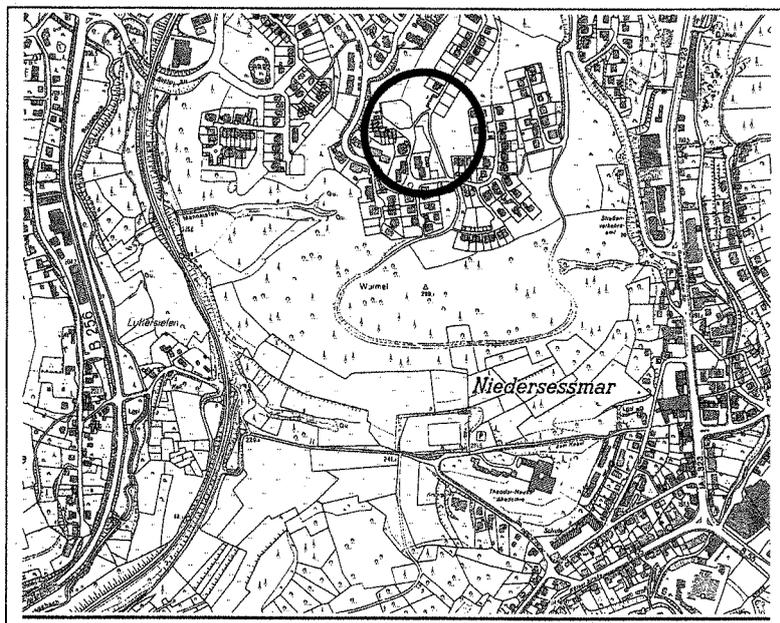
### 3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 liegt im Südbereich des Stadtteils Berstig.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen an:

- im Norden: Wohnbebauung (Bplan Nr. 108) bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten: Wohnbebauung (Bplan Nr. 108) bzw. öffentliche Grünfläche (Bplan Nr. 110)
- im Süden: Wohnbebauung (Bplan Nr. 103)
- im Westen: Wohnbebauung (Bplan Nr. 103) bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Übersichtsplan, verkleinerter Ausschnitt aus der DGK 5



### 4 Übergeordnete Planung und 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 enthält für das Plangebiet nachfolgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche
- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung Parkanlage

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112 sind auf Grund der geringen Flächengröße als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

#### **4.3 Geltendes Planungsrecht**

Die rechtskräftigen Bebauungspläne

- Nr. 103 „Berstig – Auf`m Allöh“ ,,
- Nr. 108 „Berstig – Madame-Curie-Straße - Ost“ und
- Nr. 110 „Berstig - Über`m Vossel

setzen folgende Nutzungen im Geltungsbereich des BP 112 fest:

- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Grünfläche als Parkanlage (Wald)
- Öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit Pflanzgebot
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg
- Wirtschaftsweg

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese jedoch Schutzausweisungen festsetzt.

## **5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand**

### **5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Das städtebauliche Umfeld wird geprägt durch die vorhandene Wohnbaunutzung. Sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser in der Form von freistehenden Häusern und Reihenhäusern sind im näheren und weiteren Umfeld vorhanden.

Des weiteren sind öffentliche Straßenverkehrs- und Grünflächen im Plangebiet vorhanden.

### **5.2 Verkehr**

Die von Süden her kommende Straße -Auf dem Allöh- ist im Vollausbau vorhanden und stellt somit die Erschließung des Großteils der geplanten Bauflächen dar. Die geplante Fußwegeverbindung zur Madame-Curie-Str. hin ist noch nicht im Vollausbau vorhanden.

Die von Norden her kommende Madame-Curie-Straße befindet sich derzeit im Ausbauzustand einer befestigten Baustraße.

Das Plangebiet hat eine fußläufige Entfernung von ca. 150m bis zum nächsten Angebot des ÖPNV. Die Haltestelle „Am Bühlerhahn“ wird heute von der Buslinie 365 bedient und stellt eine Verbindung zum Zentralen Busbahnhof Gummersbach her.

### **5.3 Ver- / Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits heute mit den Medien Wasser, Strom, Gas und Telekom versorgt. Diese Medien befinden sich in den Straßen „Auf dem Allöh“ bzw. „Madame-Curie- Straße“.

Eine Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer ist durch das bestehende Trennsystem grundsätzlich gegeben.

### **5.4 Emissionen / Immissionen**

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus. Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken sind nicht bekannt.

### **5.5 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **5.6 Naturhaushalt / Ökologie**

Die zur Bebauung anstehenden Grundstücksflächen sind unbebaut. Die Flächen wurden überwiegend in 2005 gemulcht und stellen sich heute folglich ohne nennenswerten Bewuchs dar.

### **5.7 Infrastruktureinrichtungen**

Über die technische Erschließung 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 der Planung**

### **6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption**

Wie unter 1 -Planungsanlass- bereits dargelegt, soll durch die städtebauliche Planung das Angebot an Wohnbauflächen für Eigenheimwohnformen in einem Siedlungsbereich vergrößert werden, der hierzu noch Flächenpotenziale bietet. Diese Nachverdichtung der bestehenden städtebaulichen Situation ergänzt die vorhandene Bebauung und optimiert die Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

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

Die Planung stellt einen sparsamen und schonende Umgang mit Grund und Boden dar, weil es sich um eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung unter Ausnutzung der bestehenden Erschließungsanlagen handelt.

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

Die Planung nimmt keine landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch.

### **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**

### **6.5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Das Plangebiet ist bereits heute erschlossen und die angrenzenden Bauflächen sind bebaut. Die geplante städtebauliche Planung stellt eine Ergänzung der heute im engeren und weiteren Umfeld bestehenden Wohnbaunutzung dar.

### **6.5.2 Verkehr**

Die Anbindung des Baugebietes an das örtliche / überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die im Vollausbau vorhandene Straße „Auf dem Allöh“ bzw. die als befestigte Baustraße erstellte Madame-Curie-Straße, deren Vollausbau für Ende 2006 geplant ist. Am Ende der Madame-Curie-Straße soll jeweils noch ein Baugrundstück neu ausgewiesen werden, der bisher geplante Wendehammer wird entsprechend um ca. 20 m nach Süden verschoben.

### **6.5.3 Ver-/ Entsorgung**

Die Leitungsmedien Trinkwasser, Gas, Strom und Telekom, die in den oben genannten Straßen vorhanden sind, können die geplanten Bauflächen versorgen. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abwässer ist in dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Gummersbach eingestellt und kann über einen Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz erfolgen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

### **6.5.4 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten Immissionen ein. Durch die Planung werden keine nennenswerten Emissionen neu erzeugt.

### **6.5.5 Altlasten**

Da keine Altlasten bekannt sind, können entsprechende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

### **6.5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird durch die städtebauliche Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt können durch verschiedene Festsetzungen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Damit wird der durch die Planung bedingte Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 8a BNatSchG ausgeglichen.

### **6.5.7 Infrastruktureinrichtungen**

Die Neuausweisung eines Kinderspielplatzes am östlichen Rand des Plangebiets soll das bestehende Spielplatzangebot ergänzen. Der gewählte Standort bietet günstige topografische Bedingungen und ist in Bezug auf den Einzugsbereich zentral gelegen.

### **6.5.8 Denkmalschutz / Baukultur**

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

### **6.5.9 Wirtschaft**

Das Projekt ist für die Wirtschaft ohne besondere Bedeutung. Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen sind zulässig.

### **6.5.10 Sachgüter**

Nennenswerte Auswirkungen auf Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **6.5.11 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte oder städtebaulichen Planungen**

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB liegen für das Plangebiet nicht vor. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne Nr. 103, 108 und 110 zeigen die städtebauliche Zielsetzung auf im Plangebiet Wohnbauflächen anzubieten.

## **7 Bebauungsplaninhalt**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Zielsetzung an dieser Stelle Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung von Grundflächenzahl (0,4) und Geschoßflächenzahl (0,8) festgesetzt. Diese Maße in Kombination mit der zulässigen Fassadenhöhe gewährleisten eine Bebauung, die sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld einfügt und einen ausreichenden Planungsspielraum für die entstehenden baulichen Anlagen ermöglicht.

### **7.3 Überbaubare Fläche / Baugrenzen**

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Um freistehende Einfamilienhäuser zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen entsprechend großzügig festgesetzt.

### **7.4 Verkehrsflächen**

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt um die Erschließung der Bauflächen zu ermöglichen. Die Dimensionierung orientiert sich an der EAE 85/92 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen).

### **7.5 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW**

Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen um ein „Einfügen“ der neu entstehenden Bebauung in den bestehenden städtebaulichen Kontext zu gewährleisten.

- Festsetzung einer Firstrichtung (im Baugebiet WA-2)

Die vorhandene Bebauung in der Madame-Curie-Straße ist gemäß BP 108/1.Änderung- traufständig zur Straße errichtet worden. Da es sich bei dem Baugebiet WA-2 um eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung handelt, soll hier ebenfalls die Traufständigkeit der neuen Bebauung mittels Festsetzung der Firstrichtung erreicht werden. Hierdurch wird das städtebaulich bereits erzielte einheitliche Erscheinungsbild fortgeführt.

- Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung / Dachdeckung

Das Plangebiet des BP 112 liegt im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach -Berstig. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Gummersbach -Berstig ist geprägt durch eine rund 28 Jahre anhaltende Bautätigkeit. Es entstanden -von wenigen Ausnahmen abgesehen- Wohnhäuser und Gebäude mit weißen Fassaden und dunkelgrauen bis schwarzen Dacheindeckungen. Hintergrund für diese Vorgaben der gestalterischen Ausprägung der baulichen Anlagen sind einerseits historisch stadtgesterische Aspekte und andererseits landschaftsvisuelle Ziele gewesen. Ein weiteres wesentliches Ziel war es, eine siedlungseinheitliche Grundlinie für die Ausgestaltung der baulichen Anlagen zu erwirken.

Daher sollen auch im Bereich der „Nachverdichtung“ des Siedlungsbereichs Berstig durch diesen Bebauungsplan die Gestaltungsgrundsätze beibehalten werden und mittels Festsetzung zulässiger Farben für die Fassaden bzw. Dacheindeckungen geregelt werden.

## 8 Umweltbericht

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

## 9 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1,24 ha auf.

<b>Festsetzung der Nutzung</b>	<b>BISHER</b> Fläche in ha BP 103/108/110 im Geltungsbereich des BPlan Nr. 112	<b>NEU</b> Fläche in ha BPlan Nr. 112
Allgemeines Wohngebiet	0,35	0,59
öffentliche Verkehrsfläche	0,18	0,18
Grünfläche	0,71	0,47
<b>Gesamtfläche in ha:</b>	<b>1,24</b>	<b>1,24</b>

## 10 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

An Maßnahmen ist die Herstellung der Straßenflächen incl. Ver- und Entsorgungsleitungen und Beleuchtung notwendig. Zusätzlich ist noch die Herstellung eines Kinderspielplatzes erforderlich. Die Kosten hierfür werden auf ca. € 200.000,00 geschätzt.

Die Kosten übernimmt der Erschließungsträger. Die Kosten werden aus dem Abverkauf der Grundstücksflächen refinanziert. Kosten für den städtischen Haushalt entstehen nicht.

Bis auf eine Grundstückspartzeile befinden sich alle betroffenen Flächen im Eigentum des Erschließungsträgers. Die Partzeile Nr. 87 in der Flur 41 befindet sich noch im Eigentum von Herrn Karl Hoffmann, Fabrikarbeiter aus Gummersbach -Niederrospe. Herr Hoffmann

ist am 16. Januar 1914 verstorben. Erben sind offensichtlich nicht vorhanden. Die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH hat daher, da sie das Grundstück nachweislich bereits über 30 Jahre bewirtschaftet, ein Aufgebotsverfahren beantragt. Die Aufgebotsfrist endet am 26.01.2007. Sollte sich bis zu diesem Datum kein Erbe gemeldet haben, geht das Eigentum an der Parzelle auf die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH über. Sollte sich ein berechtigter Erbe melden, wird die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH versuchen das Grundstück freihändig bis zum Satzungsbeschluss zu erwerben.

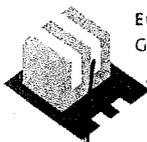
## 11 Aufzuhebende Bebauungspläne

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Berstig –Kopfbebauung Allöh“ werden die Bebauungspläne Nr. 103 „Berstig – Auf dem Allöh“, Nr. 108 „Berstig – Madame-Curie-Str.-Ost“ und Nr. 110 „Berstig – Überm Vossel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 aufgehoben. Die Aufhebung dieser Bebauungspläne soll auch dann ihre Rechtswirksamkeit behalten, wenn der Bebauungsplan Nr. 112 „Berstig – Kopfbebauung Allöh“ für nichtig oder unwirksam erklärt werden sollte.

## 12 gesonderte Abwägungsmaterialien

keine

Gummersbach

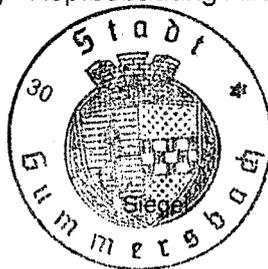
  
EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH MBH

  
Heiner

  
i.A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.02.2007 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 112 „Berstig –Kopfbebauung Allöh“ sowie der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 103 „Berstig – Auf dem Allöh“, Nr. 108 „Berstig – Madame-Curie-Str.-Ost“ und Nr. 110 „Berstig – Überm Vossel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Berstig –Kopfbebauung Allöh“ beizufügen.

  
Bürgermeister



  
Stadtverordneter