

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 296 der Innenentwicklung
„Dieringhausen - Schulstraße“**

Nach § 13 a BauGB



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Durch den Bebauungsplan Nr. 296 „Dieringhausen - Schulstraße“ soll in erster Linie Planungssicherheit für eine Bebauung der vorhandenen unbebauten Bereiche geschaffen werden. In der Vergangenheit gab es unterschiedliche Einschätzungen bezüglich der Bebaubarkeit einiger Bereiche im Plangebiet. Da aktuell erneut zwei Anfragen vorliegen, soll die Situation durch diesen Bebauungsplan rechtssicher geklärt werden.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs an der Schulstraße war bisher unbeplant. Der östliche Teil des Plangebietes an der Gerhart-Hauptmann-Straße ist heute Bestandteil des Durchführungsplans Nr. W1 „Neudieringhausen“. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung und der zukünftigen städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach Definition des § 13a BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a angewendet werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 296 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist bei Bebauungsplänen nur möglich,

- wenn die Grundvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden
- wenn kein UVP -pflichtiges Vorhaben begründet wird
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB) oder
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm festgesetzt wird und eine überschlägige Prüfung, unter der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

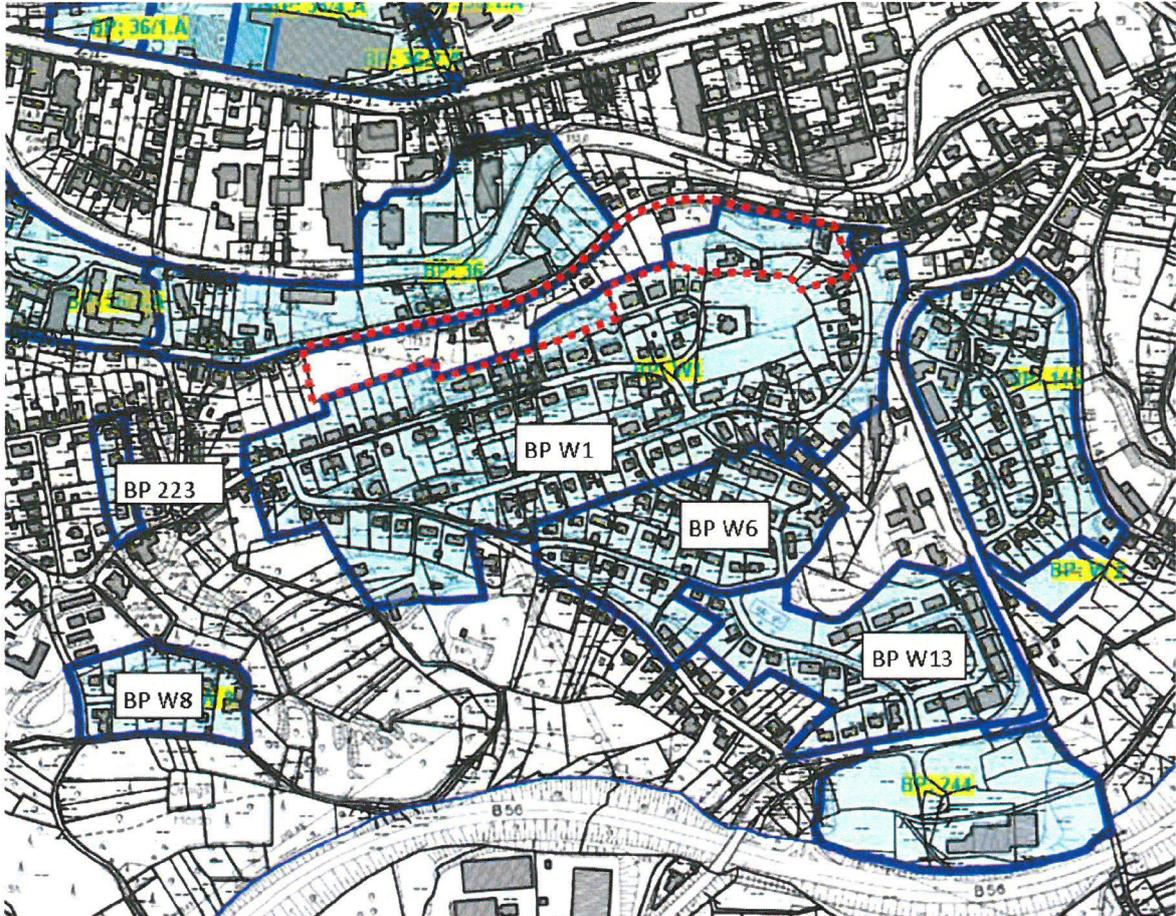
Der Bebauungsplan Nr. 296 „Dieringhausen - Schulstraße“ kann als „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 15.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 296 „Gummersbach – Schulstraße“ beschlossen. In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 296 sowie deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom **13.01. bis 27.01.2016 (einschließlich)** im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

Der Bebauungsplan Nr. 296 „Dieringhausen - Schulstraße“ hat vom **30.03.2016 bis 02.05.2016 (einschließlich)** offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2016 beteiligt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (131. Änderung des Flächennutzungsplans „Dieringhausen - Süd“).

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB



Das Plangebiet (rote Umrandung) ist heute zum Teil durch den Durchführungsplan Nr. W1 „Neudieringhausen“ überplant. Der Durchführungsplan Nr. W1 trifft für diesen Bereich jedoch keine Festsetzungen.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 296 „Dieringhausen – Schulstraße“ sind keine Landschaftsschutzgebiete festgesetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Gummersbacher Stadtgebietes, und umfasst den südlichen Bereich der Schulstraße zwischen dem Grundstück Schulstraße 44 (ausschließlich) und der Abzweigung Gerhard–Hauptmann–Straße. Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben, im Norden schließt sich ein Mischgebiet an.

5.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird durch Wohnbebauung genutzt. Zwischen den Wohngebäuden befinden sich größere Freibereiche, die z.T. als private Gartenflächen genutzt werden und zum Teil brach liegen und dicht bewachsen sind. Im Westen des Plangebiets verlaufen zwei Hochspannungs – Freileitungen, die durch breite Schutzstreifen gesichert sind. Die Flächen darunter werden als private Gartenflächen genutzt.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Schulstraße, die Gerhard-Hauptmann-Straße sowie die Goethestraße ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bauleitplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- Personennahverkehr

Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich an der Dieringhauser Straße und an der Straße Auf der Brück in 350m bis 650m Entfernung. Der Bahnhof Dieringhausen ist zwischen 650 und 1200 m entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Brunohl zugeordnet. Ein Teil der Fläche ist nicht im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten und muss im Rahmen der nächsten Fortschreibung eingearbeitet werden.

5.5 Immissionen

Durch die auf der Nordseite der Schulstraße liegende Schreinerei sowie die benachbarten Tennisplätze sind die mit diesen Nutzungen verbundenen Immissionen im Plangebiet zu erwarten. Die Schreinerei ist in dem dort festgesetzten Mischgebiet planungsrechtlich zulässig. Die Tennisplätze liegen in einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“. Das Nebeneinander von Misch- und Wohngebieten bzw. Sportflächen und Wohngebieten widerspricht nicht dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor.

5.8 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich um eine innerstädtische Fläche, die vollständig von Bebauung umgeben ist. Im Norden befindet sich die Schulstraße in Tallage, nach Süden steigt das Gelände relativ steil an. Das ist vermutlich auch der Grund für die relativ große Anzahl an noch vorhandenen Baulücken. Im Plangebiet finden sich einzelne Wohngebäude und Nebenanlagen. Die Freiflächen sind als Gartenflä-

chen genutzt oder blieben sich selbst überlassen. Im Bereich der 110 KV Freileitung befinden sich Kleingärten.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie ("FFH-Arten") vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 50111 „Wiehl“ vorkommen (Stand 16.12.2014).

Für das Plangebiet werden folgende Arten der Gruppe Säugetiere für die entsprechenden Lebensraumtypen aufgeführt:

Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Braunes Langohr

Die **Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)** ist eine Waldfledermausart, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wasser- und Waldanteil vorkommt. Jagdgebiete sind offene Wasserflächen von stehenden und langsam fließenden Gewässern. Wochenstube und Sommerquartiere sind ausschließlich in Baumhöhlen. Winterquartiere sind großräumige Höhlen, Stollen, Felsenbrunnen und Eiskeller; **Große Mausohren** sind Gebäudefledermäuse strukturreicher Landschaften mit großem Wald- und Wasseranteil. Als Wochenstuben werden großräumige Dachböden genutzt. Winterquartiere sind Höhlen, Stollen und Eiskeller; **Großer Abendsegler** ist eine typische Waldfledermaus mit Sommer- sowie Winterquartieren in Baumhöhlen; **Zwergfledermäuse** sind Gebäudefledermäuse strukturreicher Landschaften in Siedlungsbereichen und ist als Kulturfolger anzusehen; **Braunes Langohr** bevorzugt als Waldfledermaus unterholzreiche, mehrschichtige lichte Laub- und Nadelwälder mit einem größeren Bestand an Baumhöhlen.

Für das Plangebiet werden folgende Arten der Gruppe Vögel für die entsprechenden Lebensraumtypen aufgeführt:

Habicht, Sperber, Eisvogel, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Schwarzspecht, Turmfalke, Rauchschnepfe, Rotmilan, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Waldlaubsänger, Grauspecht, Waldschnepfe, Waldkauz

Der **Habicht** bevorzugt Kulturlandschaften, Bruthabitate sind Waldinseln von mind. 1 bis 2 Hektar; Der **Sperber** lebt in gehölzreichen Kulturlandschaften, Brutplätze meist in Nadelbaumbeständen; Der **Eisvogel** besiedelt Fließ- und Stillgewässer mit Abbruchkanten und Steilufeln; **Mäusebussarde** besiedeln nahezu alle Kulturlandschaften mit geeigneten Baumbeständen; Die **Mehlschwalbe** gilt als Kulturfolger und lebt in menschlichen Siedlungsbereichen mit großen mehrstöckigen Einzelgebäuden; Der **Kleinspecht** besiedelt parkartige Laub- und Mischwälder; Der **Schwarzspecht** benötigt ausgedehnte Waldgebiete mit einem hohen Totholzanteil; Der **Turmfalke** lebt in offenen und strukturreichen Kulturlandschaften oft in der Nähe zu menschlichen Siedlungen; Die **Rauchschnepfe** ist eine Charakterart für eine extensiv genutzte, bäuerliche Kulturlandschaft; Der **Rotmilan** als Brutvogel kommt in NRW in offenen, reich gegliederten Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern vor; Der **Wespenbussard** ist in NRW ein seltener Brutvogel. Als Nahrungsspezialist der sich überwiegend von Wespen ernährt besiedelt er reich strukturierte, halb offene Landschaften mit altem Baumbestand; Der **Gartenrotschwanz** lebt in reich strukturierten, halb offenen Landschaften mit altem Baumbestand;

rierten Dorflandschaften mit Obstwiesen und in Feldgehölzen; Der **Waldlaubsänger** ist ein Brutvogel des Laubwaldes und bewohnt lichte Laub- und Mischwälder; Der **Grauspecht** hat seinen Lebensraum in alten, strukturreichen Laub- und Mischwäldern; Die **Waldschnepfe** lebt in feuchten Laub- und Mischwäldern. Die Wälder haben in der Regel größere Ausdehnung, kleinflächige Wälder werden dagegen kaum besiedelt; Der **Waldkauz** lebt in reich strukturierten Kulturlandschaften. Besiedelt werden lichte und lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Gärten oder Friedhöfen, die ein gutes Angebot an Höhlen bereithalten.

Für das werden keine Arten der Gruppe Amphibien für die entsprechenden Lebensraumtypen aufgeführt.

Abschließend kommt die als Anlage beigefügte Artenschutzprüfung zu folgendem Ergebnis:

Durch den Bebauungsplan Nr. 296 „Dieringhausen - Schulstraße“ soll in erster Linie Planungssicherheit für eine Bebauung der vorhandenen unbebauten Bereiche geschaffen werden. In der Vergangenheit gab es unterschiedliche Einschätzungen bezüglich der Bebaubarkeit einiger Bereiche im Plangebiet.

Es ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zunächst wurden die Wirkfaktoren der potenziell möglichen Vorhaben ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) ausgewertet worden.

Aufbauend auf diesen Datenquellen ist im Zuge der Konfliktdanalyse die Betroffenheit aller artenschutzrechtlich relevanten Arten untersucht worden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann unter den folgenden Voraussetzungen ausgeschlossen werden:

- Anpassung möglicher Fällarbeiten von Bäumen an die Zeiten der Quartiernutzung durch Vögel. D. h. Fällung außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 01. März und dem 31. September.
- Sichtprüfungen vor Baumfällungen Anfang Oktober auf mögliche Quartiernutzungen durch Vögel oder Fledermäuse.

Generell sind somit keine Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten und es kann eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht eintreten. Weiterhin kann angenommen werden, dass die durch die potenziellen vorhabensspezifischen Verluste von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffenen Individuen auf den im Umfeld der potenziellen Vorhabensflächen vorhandenen natürlichen Ersatz ausweichen können. Das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann im Zusammenhang mit potenziellen Vorhaben eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ausgeschlossen werden.

- **Boden**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer. Nördlich des Plangebiets verläuft die Agger, die Überschwemmungsgebiete der Agger berühren das Plangebiet jedoch nicht. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind durch die Planung nicht zu erwarten

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen.

5.10 Denkmalschutz/Baukultur

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich kein Gebäude, das in die Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragen ist.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 296 „Dieringhausen - Schulstraße“ soll in erster Linie Planungssicherheit für eine Bebauung der vorhandenen unbebauten Bereiche geschaffen werden.

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

Gem. Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan Nr. 296 „Dieringhausen – Schulstraße“ schafft Planungssicherheit für die im Plangebiet bisher unbebauten Flächen südlich der Schulstraße. Da es sich um innerstädtische Flächen, umgeben von vorhandener Bebauung handelt, ist dem Planungsgebot nach § 1a(2) Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a (2) Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

- Verkehr

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Verkehr. Mit der Planung ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen. Bei der Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes sollten die Flächen südlich der Schulstraße ergänzt werden.

- Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 296 ermöglicht durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets auf bisher unbebauten Flächen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe die auf Grund eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch Bebauungsplan Nr. 296 „Dieringhausen – Schulstraße“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

7. Bebauungsplaninhalt

Das Plangebiet ist bisher weitgehend unbeplanter Innenbereich, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ausnahme bildet eine Fläche im Westen des Plangebiets an der Gerhard-Hauptmann-Straße.

Dieser Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Durchführungsplans Nr. W 1 „Neudieringhausen“, der jedoch für diese Fläche keine Festsetzungen trifft. Die Fläche ist heute mit zwei Wohngebäuden bebaut.

Im Westen des Plangebiets verlaufen zwei Hochspannungs – Freileitungen, die durch breite Schutzstreifen gesichert sind. Die Flächen darunter werden als private Gartenflächen genutzt. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Die Freileitungen werden mit ihren Schutzstreifen nachrichtlich übernommen. Die Flächen selber werden als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartennutzung“ festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 5 Wohngebäude sowie diverse Nebengebäude. Zwischen den Wohngebäuden sind größere Freibereiche, die z.T. als private Gartenflächen genutzt werden und zum Teil brach liegen und dicht bewachsen sind.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Bebauung der relativ breiten Lücken zwischen der bestehenden Bebauung auf eine planungsrechtlich sichere Grundlage zu stellen.

Die Fläche im Einmündungsbereich Gerhard-Hauptmann-Straße/Schulstraße ist durch die gegenüberliegende und östlich angrenzende gemischte Nutzung geprägt und wird deshalb als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen (weitgehend) und zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die westlich angrenzenden Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Nutzung durch die bestehenden Wohngebäude und der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung einer weitergehenden Mischung unterschiedlicher Nutzungen, wie sie in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen ist. So sind hier auch mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen usw. ausnahmsweise zulässig. So kann zum Beispiel auch die Ansiedlung eines Nagel- oder Fußpflegestudios oder eines Versicherungsbüros im gesamten Wohngebiet ermöglicht und gefördert werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich an der bereits vorhandenen Wohnbebauung im WA. Im Mischgebiet soll mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden, die sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientieren.

Die Verkehrsfläche, die das Gebäude Gerhard-Hauptmann-Straße 2a sowie zwei weitere mögliche Bauplätze erschließt, befindet sich in Privatbesitz und ist entsprechend als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Im Westen des Plangebiets ist eine „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Die Fläche ist durch zwei Hochspannungsfreileitungen überspannt, deren Schutzstreifen nachrichtlich übernommen wurden.

Innerhalb der Schutzstreifen sind folgende Vorgaben der „Westnetz GmbH“ zu beachten:

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein

kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Pflanzliste:

Endhöhe bis 3 m	
<i>Acer palmatum „Dissectum“</i>	Grüner Schlitz Ahorn
<i>Arundinaria murielae</i>	Pfeil-Bambus
<i>Berberis gagnepainii</i> var. L.	Schwarze Berberitze
<i>Berberis thunbergii</i>	Hecken-Berberitze
<i>Berberis x stenophylla</i>	Rosmarin-Berberitze
<i>Buxus sempervirens „Bullata“</i>	Blaugrüner Buchsbaum
<i>Callicarpa bodinieri „Profusion“</i>	Schönfrucht
<i>Calycanthus floridus</i>	Echter Gewürzstrauch
<i>Chaenomeles speciosa</i>	Chinesische Scheinquitte
<i>Chamaecyparis obtusa „Nana Gr.“</i>	Zwergige Muschelzypresse
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clethra alnifolia</i>	Scheineher
<i>Iltea arborescens</i>	Blasenschote
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Corylopsis spicata</i>	Ahrige Scheinhasel
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gemeine Zwergmistel
<i>Elaeagnus multiflora</i>	Vielblütige Ölweide
<i>Enkianthus campanulatus</i>	Japanische Prachtglocke
<i>Euonymus alatus</i>	Flügel-Spindelstrauch
<i>Forsythia europaea</i>	Balkan-Forsythie
<i>Forsythia x intermedia „Lynw.“</i>	Forsythie
<i>Fothergilla major</i>	Federbuschstrauch
<i>Hibiscus syriacus</i>	Garten-Eibisch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Pinus densiflora „Pumila“</i>	Strauchige Rot-Kiefer
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sorbaria sorbifolia</i>	Fliederspiere
<i>Spiraea nipponica</i>	Japanische Strauch-Spiere
<i>Tamarix ramosissima</i>	Sommer-Tamariske
<i>Viburnum farreri</i>	Winter-Duftsneeball
<i>Viburnum plicatum</i>	Gefüllter Japan. Schneeball
<i>Viburnum x carlcephalum</i>	Großblumiger Duftsneeball

<i>Weigela florida</i>	Liebliche Weigelie
Endhöhe bis 4 m	
<i>Acer japonicum</i> „Aconitifolium“ , melanchier ovalis <i>Berberis julianae</i> <i>Berberis x ottawensis</i> „Superba“ <i>Buddleja alternifolia</i> <i>Buddleja davidii</i> <i>Cotoneaster multiflorus</i> <i>Cotoneaster x watereri</i> <i>Crataegus monogyna</i> „Compacta“ <i>Deutzia scabra</i> „Plena“ <i>Deutzia x magnifica</i> <i>Elaeagnus commutata</i> <i>Hamamelis mollis</i> <i>Hamamelis x intermedia</i> <i>Juniperus communis</i> „Hibernica“ <i>Juniperus communis</i> „Suecica“ <i>Juniperus x media</i> „Pfitzeriana“ <i>Ligustrum vulgare</i> „Atrovirens“ <i>Lonicera ledebourii</i> <i>Lonicera tatarica</i> <i>Magnolia liliiflora</i> „Nigra“ <i>Magnolia sieboldii</i> <i>Philadelphus coronarius</i> <i>Physocarpus opulifolius</i> <i>Pieris japonica</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Salix triandra</i> <i>Sambucus racemosa</i> <i>Syringa josikaea</i> <i>Syringa reflexa</i> <i>Syringa x swegiflexa</i> <i>Taxus baccata</i> „Fastig. Aureom“. <i>Tsuga canadensis</i> „Pendula“ <i>Viburnum x burkwoodii</i>	Japanischer Feuer-Ahorn Echte Felsenbirne Großblättrige Berberitze Große Blut-Berberitze Chinesischer Sommerflieder Sommerflieder Blüten-Felsenmispel Englische Felsenmispel 'Kugelzweig-Weißdorn Gefüllte Deutzie Pracht-Deutzie Silber-Ölweide Chinesische Zaubernuss Großblütige Zaubernuss Irischer Säulen-Wacholder Schwedischer Säulen-Wacholder Pfitzer Wacholder Wintergrüner Liguster Kalifornische Heckenkirsche Tatarische Heckenkirsche Purpur-Magnolie Sommer-Magnolie Süßer Jasmin Blasenspiere Japanische Lavendelheide Schlehe Mandel-Weide Trauben-Holunder Ungarischer Flieder Bogen-Flieder Perlen-Flieder Gelbe Säulen-Eibe Hänge-Hemlocktanne Wintergrüner Duftschneeball
Endhöhe bis 5 m	
<i>Acer palmatum</i> „Atropurpureum“ <i>Acer palmatum</i> „Osakazuki“ <i>Caragana arborescens</i> <i>Cedrus deodara</i> „Pendula“ <i>Chionanthus virginicus</i> <i>Cotinus coggygria</i> <i>Cotoneaster bullatus</i> <i>Crataegus oxyacantha</i> <i>Cytisus scoparius</i> <i>Decaisnea fargesii</i> <i>Euonymus planipes</i> <i>Hamamelis japonica</i> <i>Juniperus squamata</i> „Meyeri“ <i>Juniperus x media</i> „Hetzii“	Roter Fächer-Ahorn Grüner Fächer-Ahorn Gewöhnlicher Erbsenstrauch Hängende Himalaja-Zeder Schneeflockenstrauch Grüner Perückenstrauch Runzelige Felsenmispel Zweigriffeliger Weißdorn Besen-Ginster Blauschote Großfrüchtiger Spindelstrauch Japanische Zaubernuss Blauzeder-Wacholder Grauer Strauch-Wacholder

<p><i>Ligustrum ovalifolium</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Magnolia liliiflora</i> <i>Philadelphus id. var. grand.</i> <i>Photinia villosa</i> <i>Pinus sylvestris</i> „Watereri“ <i>Prunus fruticosa</i> „Globosa“ <i>Staphylea pinnata</i> <i>Stranvaesia davidiana</i> <i>Syringa x chinensis</i> <i>Tamarix parviflora</i> <i>Taxus baccata</i> „Aureovariegata“ <i>Taxus baccata</i> „Dovast. Aurea.“ <i>Taxis baccata</i> „Overeynderi“ <i>Taxus x media</i> „Hicksii“ <i>Viburnum lantana</i> <i>Viburnum opulus</i> <i>Viburnum opulus</i> „Roseum“</p>	<p>Hecken-Liguster Gewöhnlicher Liguster Lilien-Magnolie Großblütiger Pfeifenstrauch Scharlach-Glanzmispel Strauch-Kiefer Kugel-Steppenkirsche Gemeine Pimpernuss Stranvesie Königs-Flieder Frühlings-Tamariske Gelbbunte Strauch-Eibe Gelbe Hänge-Eibe Kegel-Eibe Hecken-Eibe Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball Gefüllter Schneeball</p>
Endhöhe bis 6 m	
<p><i>Acer palmatum</i> <i>Acer platanoides</i> „Globosum“ <i>Aesculus parviflora</i> <i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“ <i>Cercis siliquastrum</i> <i>Clematis montana</i> <i>Clematis montana var. rubens</i> <i>Clematis tangutica</i> <i>Clematis viticella</i> <i>Cornus alternifolia</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crat. x prunifolia</i> „Splendens“ <i>Crataegus monogyna</i> „Stricta“ <i>Euonymus europaeus</i> <i>Halesia carolina</i> <i>Hamamelis virginiana</i> <i>Laburnum x watereri</i> „Vossii“ <i>Lonicera maackil</i> <i>Magnolia x loebneri</i> „Merin“ <i>Malus x purpurea</i> <i>Picea abies</i> „Acrocona“ <i>Prunus laurocerasus</i> <i>Quercus pontica</i> <i>Salix acutifolia</i> „Pendula“ <i>Salix cinema</i> <i>Salix x smithiana</i> <i>Sorbus vilmorinii</i> <i>Syringa vulgaris</i></p>	<p>Fächer-Ahorn Kugel-Ahorn Strauch-Roskastanie Kugel-Trompetenbaum Gewöhnlicher Judasbaum Berg-Waldrebe Rosa Anemonen-Waldrebe Gold-Waldrebe Italienische Waldrebe Etagen-Hartriegel Haselnuss Pflaumenblättriger Weißdorn Säulen-Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen Schneeglöckchenbaum Herbstblühende Zaubernuss Edel-Goldregen Schirm-Heckenkirsche Große Stern-Magnolie Purpur-Apfel Zapfen-Fichte Immergrüne Lorbeer-Kirsche Pontische _Armenische Eiche“ Spitz-Weide Asch-Weide, Grau-Weide Strauch-Eberesche Wild-Flieder</p>
Endhöhe bis 7 m	
<p><i>Acer rufinerve</i> <i>Aralia elata</i> <i>Betula pendula</i> „Youngii“ <i>Chamaecyparis lawsoniana</i> “GW”</p>	<p>Rostbart-Ahorn Japanische Aralie Trauer-Birke Goldene Scheinzypresse „Lane“</p>

<p><i>Chamaecyparis lawsoniana</i> <i>Cornus kousa</i> <i>Cotoneaster x watereri</i> „Corn.“ <i>Laburnum anagyroides</i> <i>Prunus cerasifera</i> „Nigra“ <i>Prunus triloba</i> <i>Pyrus salicifolia</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Sorbus aucuparia</i> „Fastigiata“ <i>Sorbus hybrida</i> „Gibbsii“ <i>Taxus baccata</i> „Fastigiata“ <i>Thuja occidentalis</i> „Smaragd“ <i>Viburnum rhytidophyllum</i></p>	<p><i>Gelbe Scheinzypresse</i> <i>Jap. Blumen-Hartriegel</i> <i>Cornubia-Felsenmispel</i> <i>Gewöhnlicher Goldregen</i> <i>Blut-Pflaume</i> <i>Mandelbäumchen</i> <i>Weidenblättrige Birne</i> <i>Faulbaum, Pulverholz</i> <i>Schwarzer Holunder</i> <i>Säulen-Eberesche</i> <i>Finnland-Mehlbeere</i> <i>Säulen-Eibe</i> <i>Smaragd-Lebensbaum</i> <i>Immergrüner Chin. Schnee.</i></p>
<p>Endhöhe von 8 bis 10 m</p>	
<p><i>Abies koreana</i> <i>Acer ginnala</i> <i>Acer monspessulanum</i> <i>Acer negundo</i> „Variegatum“ <i>Akebia quinata</i> <i>Amelanchier laevis</i> <i>Amelanchier lamarckii</i> <i>Araucaria araucana</i> <i>Aristolochia macrophylla</i> <i>Cedrus atl.</i> „Glauca Pendula“ <i>Chamaecyparis lawsoniana</i> „Col.“ <i>Chamaecyparis lawsoniana</i> „Stew.“ <i>Clematis maximowicziana</i> <i>Cornus controversa</i> <i>Cornus florida</i> <i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Crataegus laevigata</i> „Paul S.“ <i>Crataegus monogyna</i> <i>Crataegus pedicellata</i> <i>Crataegus x lavalleyi</i> <i>Elaeagnus angustifolia</i> <i>Fraxinus excelsior</i> „Nana“ <i>Fraxinus ornus</i> <i>Hippophae rhamnoides</i> <i>Ilex aquifolium</i> <i>Ilex aquifolium</i> „J. C. van Tor“ <i>Juniperus virginiana</i> „Skyrocket“ <i>Koelreuteria paniculata</i> <i>Larix kaempferi</i> „Pendula“ <i>Magnolia kobus</i> <i>Magnolia x soulangiana</i> <i>Malus coronaria</i> <i>Malus floribunda</i> <i>Malus pumila</i> <i>Malus sylvestris</i> <i>Malus x zumi</i> <i>Mespilus germanica</i> <i>Nothofagus antarctica</i> <i>Parrotia persica</i></p>	<p><i>Korea-Tanne</i> <i>Feuer-Ahorn</i> <i>Französischer Ahorn</i> <i>Silber-Eschenahorn</i> <i>Fünfblättrige Akebie</i> <i>Kahle Felsenbirne</i> <i>Kupfer-Felsenbirne</i> <i>Chilenische Schmucktanne</i> <i>Großblättrige Pfeifenwinde</i> <i>Hängende Blau-Zeder</i> <i>Blaue Säulenzypresse</i> <i>Gelbe Kegelzypresse</i> <i>Oktober-Waldrebe</i> <i>Pagoden-Hartriegel</i> <i>Amerik. Blumen-Hartriegel</i> <i>Kornelkirsche</i> <i>Roter Hartriegel</i> <i>Rot-Dorn</i> <i>Eingrifflicher Weißdorn</i> <i>Scharlach-Weißdorn</i> <i>Baum-Weißdorn, Apfel-Dorn</i> <i>Schmalblättrige Ölweide</i> <i>Kugel-Esche</i> <i>Blumen-Esche, Manna-Esche</i> <i>Gewöhnlicher Sanddorn</i> <i>Gewöhnliche Hülse</i> <i>Reichfruchtende Hülse</i> <i>Raketen-Wacholder</i> <i>Blasenesche, Blasenbaum</i> <i>Japanische Hänge-Lärche</i> <i>Kobus-Magnolie</i> <i>Tulpen-Magnolie</i> <i>Kronen-Apfel</i> <i>Vielblütiger Apfel</i> <i>Johannis-Apfel</i> <i>Holz-Apfel</i> <i>Zumi-Apfel</i> <i>Mispel</i> <i>Südbuche, Scheinbuche</i> <i>Eisenholzbaum</i></p>

<i>Picea abies „Inversa"</i>	<i>Hänge-Fichte</i>
<i>Pinus mugo</i>	<i>Berg-Kiefer, Latsche</i>
<i>Pinus sylvestris „Fastigiata"</i>	<i>Säulen-Kiefer</i>
<i>Prunus domestica</i>	<i>Zwetschge</i>
<i>Prunus dulcis</i>	<i>Mandelbaum</i>
<i>Prunus persica</i>	<i>Pfirsich</i>
<i>Prunus subhirtella „Accolade"</i>	<i>Frühe Zier-Kirsche</i>
<i>Quercus x turned „Pseudoturn."</i>	<i>Wintergrüne Eiche</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Echter Kreuzdorn</i>
<i>Salix daphnoides „Praecox"</i>	<i>Frühe Reif-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide, Hanf-Weide</i>
<i>Sciadopitys verticillata</i>	<i>Japanische Schirmtanne</i>
<i>Sorbus serotina</i>	<i>Späte Vogelbeere</i>
<i>Sorbus x thuringiaca „Fastig."</i>	<i>Thüringische Mehlbeere</i>
<i>Taxus baccata „Dovastoniana"</i>	<i>Hänge-, Adlerschwingen-Eibe</i>
<i>Taxus baccata „Fastig. Robusta"</i>	<i>Spitze Säulen-Eibe</i>
<i>Thuja occidentalis „Columna"</i>	<i>Säulen-Lebensbaum</i>
<i>Tsuga diversifolia</i>	<i>Japanische Hemlocktanne</i>
<i>Ulmus carpinifolia „Wredei"</i>	<i>Gold-Ulme</i>

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 28.622 m² auf.

		%
Allgemeines Wohngebiet	18.585 m ²	64 %
Mischgebiet	3.946 m ²	14 %
Private Grünfläche	5.636 m ²	20 %
Private Verkehrsflächen	455 m ²	2 %
Gesamt	28.622 m²	100 %

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplan sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

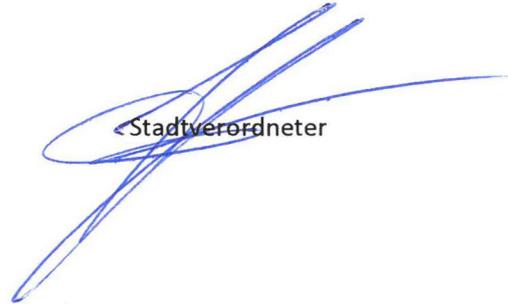
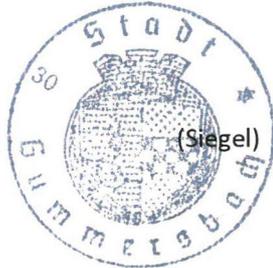
Gummersbach, den 06.Juli 2016

Rolf Backhaus
Ressortleiter

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.Juli 2016 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 296 „Dieringhausen – Schulstraße“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter