

Bebauungsplan Nr. 170
"Strombach - Kopernikusstraße"

Begründung:

1. Anlaß

Der Bebauungsplan Nr. G1 "Strombach - Karlskamp" setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 reines Wohngebiet mit der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche fest. Dieser Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1963. Bis auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 wurde der Bebauungsplan Nr. G1 umgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 170 "Strombach - Kopernikusstraße" soll das Planungsrecht an die heutigen städtebaulichen Vorstellungen angepaßt und die überbaubaren Flächen geringfügig erweitert werden.

Die Verwaltung hat im Jahr 1993 den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen für einen Zeitraum bis zum Jahr 2005 untersucht. Entsprechend dem Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre und einem prognostizierten Zuwachs bis zum Jahr 2005 wird von einem Bedarf von ca. 3.300 Wohnungen ausgegangen. Gleichzeitig hat die Verwaltung das Büro Tillmann & Partner, Dortmund, beauftragt, eine Wohnbauflächenprognose für die Stadt Gummersbach bis zum Zeitraum des Jahres 2005 zu erstellen. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, daß über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen hinaus ein Bedarf von 33 ha Brutto Wohnbauland besteht.

Um der Nachfrage an Baugrundstücken zu entsprechen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 "Strombach - Kopernikusstraße" in Form einer schlichten Bebauungsplanung § 30 (2) BauGB erforderlich.

2. Verfahren

Der Planungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.07.1995 deshalb die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes Nr. 170 unter Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch beschlossen. Gleichzeitig hat der Planungsausschuß der Stadt beschlossen, daß von der Anwendung des § 3 (1) BauGB (frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung) abgesehen wird. Die Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) und (3) Satz 1 BauGB wird auf zwei Wochen verkürzt.

Der Bebauungsplan Nr. 170 entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach, der für diesen Bereich Wohnbaufläche darstellt. Das Anzeigeverfahren gemäß § 12 BauGB bei der Bezirksregierung Köln ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 170 "Strombach - Kopernikusstraße" hat in der Zeit vom 12.09. - 26.09.1995 (einschließlich) offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.08.1995 über die Offenlage unterrichtet.

Der Planungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.11.1995 und am 23.01.1996 über das Ergebnis der Offenlage beraten.

Im Rahmen der Offenlage wurde angeregt, eine Fußwegverbindung in Richtung der Straße "An der Wende" innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Dieser Anregung wurde durch die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche berücksichtigt. Hierzu wurde gemäß § 13 (1) BauGB eine vereinfachte Änderung nach der Offenlage durchgeführt. Der davon Betroffene wurde mit Schreiben vom 03.01.1996 zur Stellungnahme aufgefordert. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Der Planungsausschuß hat dann in seiner Sitzung am 23.01.1996 abschließend über die Offenlage beraten und dem Rat der Stadt eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes zur Beschlußfassung vorgeschlagen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 170 "Strombach - Kopernikusstraße" liegt am Nord-Ost-Rand der Ortslage Strombach. Es bildet eine Verlängerung der bereits bestehenden Bebauung an der Robert-Koch-Straße bzw. der Kopernikusstraße.

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 eine Wohnbaufläche dar, die sich nach Süd-Osten hin fortsetzt. Nach Norden grenzt die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft an.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 besteht Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. G1 "Strombach - Karlskamp". Der Bebauungsplan Nr. G1 setzt ein reines Wohngebiet fest.

5. Darlegung der derzeitigen Gesamtsituation

5.1 Nutzung

Das Plangebiet ist bis auf ein Grundstück im südlichen Bereich unbebaut. Es wird derzeit als Wiesen- und Weidefläche genutzt.

Auf der Süd- und Westseite grenzt eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung unmittelbar an.

5.2. Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 170 ist über die Robert-Koch-Straße und die Kopernikusstraße an das bestehende Erschließungsnetz angebunden. Die innere Erschließung soll durch Verlängerung der Kopernikusstraße erfolgen.

5.3 Immission

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen liegen nicht vor.

5.4 Ent-/Versorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 170 ist der Kläranlage Rospe zugeordnet. Der vorhandene Mischwasserkanal kann die Abwässer schadlos übernehmen. Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser etc. erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.5 Naturhaushalt/Ökologie

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Haupteinheit "Bergische Hofflächen". Als potentielle natürliche Vegetation ist der artenarme und artenreiche Hain-Simsen-Buchenwald zu nennen. Die reale Vegetation ist durch menschliche Einflüsse in Grünland umgewandelt worden. Im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung besteht eine bandförmige Gehölzstruktur, die sich jedoch zu großen Teilen auf Hausgärten außerhalb des Plangebietes befindet.

Der derzeitige Biotopwert ist nicht nachhaltig und häufig in der Umgebung in gleichartiger Weise zu finden.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 sind keine Oberflächenwässer vorhanden.

5.6 Altlasten

Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel der Planung ist die Ergänzung der Ortslage Strombach durch ein ca. 0,47 ha großes Wohngebiet. Gleichzeitig soll die Kopernikusstraße um ca. 50 m verlängert werden.

- Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes mit einer eingeschossigen Bauweise und Begrenzung der Gebäudelängen wird sichergestellt, daß sich eine zukünftige Bebauung in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt. Eine bauliche Verdichtung am Ende des Erschließungssystemes wird städtebaulich nicht für vertretbar gehalten.
- Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz ergeben sich aufgrund der geringen Größe des geplanten Wohngebietes nicht.
- Belange des Immissionsschutzes liegen nicht vor.
Aufgrund der geringen Größe des neuen Baugebietes ergeben sich für die Verlängerung der Kopernikusstraße keine Anforderungen entsprechend der 16. Verordnung des BImSchG.
- Der Bebauungsplan Nr. 170 ist der Kläranlage Rospe zugeordnet. Gegenüber dem bestehenden Baurechten des Bebauungsplanes Nr. G1 ergeben sich hinsichtlich der Abwassermengen keine gravierenden Veränderungen.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 170 wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffsnotwendigkeit ergibt sich aus dem großen Wohnraumbedarf innerhalb der Stadt Gummersbach. Gegenüber den Baurechten des Bebauungsplanes Nr. G1 und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt finden keine größeren Veränderungen statt. Durch den Bebauungsplan Nr. 170 wird das Baugebiet um ca. 970 qm vergrößert.
Erkenntnisse, die eine Unzulässigkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes bedeuten würden, liegen nicht vor.

Durch die beabsichtigte Bebauung wird ausschließlich Weideland in Anspruch genommen.

In die Belange von Natur und Landschaft werden gegenüber dem bestehenden Baurechten des Bebauungsplanes Nr. G1 durch die Festsetzung von Pflanzbindungen in einer Größe von ca. 620 qm am Süd-West-Rand des Plangebietes berücksichtigt. Durch die getroffene Pflanzbindung wird das bestehende Offenlandbiotop (Weide) angereichert und aufgewertet. Die beabsichtigte Randeingrünung entspricht dem natürlichen Landschaftsbild im Großraum des Plangebietes und stellt eine sinnvolle ökologische Ergänzung und Aufwertung dar. Hierdurch werden, insbesondere durch die Aufwertung, die mit der Planung verbundenen neuen Eingriffe (gegenüber den G 1) ausgeglichen.

7. Bebauungsplaninhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nachbebauung ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird der Nutzungsstruktur der unmittelbar angrenzenden Bebauung sowie des weiteren Siedlungsraumes entsprochen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise der Bestand berücksichtigt.

7.2 Bauweise

Entsprechend der Umgebung ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch ist sichergestellt, daß der unbebaute Planbereich ebenfalls nur kleinteilig bebaut wird.

7.3 Verkehrsflächen

Für die Erschließung des geplanten Baugebietes ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche in Verlängerung der Kopernikusstraße erforderlich. Die erforderlichen Wendevorgänge können in dem festgesetzten Wendebereich abgewickelt werden.

7.4 Pflanzbindung

Wie bereits unter Punkt 6 ausgeführt, ist im Randbereich der unbebauten Grundstücke eine Pflanzbindung festgesetzt. Die getroffene Pflanzauswahl entspricht der natürlichen Vegetation. Durch detaillierte Pflanzauswahl wird sichergestellt, daß hier ein in sich funktionierendes Heckenbiotop aufgebaut werden kann. Die Umsetzung dieser Pflanzbindung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

7.5 Zu belastende Flächen

Der bestehende Mischwasserkanal ist durch die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche in seiner Lage gesichert.

Gleichzeitig ist hier eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Hierdurch wird die Möglichkeit einer Fußwegverbindung gesichert.

3. Bodenordnung, Kosten, Kostenfinanzierung

Es ist beabsichtigt, die notwendige Erschließung im Rahmen eines Erschließungsvertrages abzuwickeln. Ein konkretes Erschließungsangebot liegt hierzu vor. Bodenordnerische Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da der Erschließungsträger die Verfügungsgewalt über die Grundstücke besitzt.

...

Sollte der Abschluß eines Erschließungsvertrages nicht zustandekommen, dient der Bebauungsplan Nr. 170 als rechtliche Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung. Für eine dann notwendige Erschließung durch die Stadt Gummersbach entstehen Kosten in Höhe von ca. 115.000,00 DM. Diese sind im städtischen Haushalt bzw. im Haushalt des Abwasserwerks der Stadt Gummersbach zu veranschlagen. Eine Refinanzierung würde dann entsprechend den Bestimmungen über die Erhebung von Straßen- und Kanalbaubeiträgen erfolgen.

Stadt Gummersbach

Planungsamt

W. Krause
Dolhausen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **14.02.1996** beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 170 "Strombach - Kopernikusstraße" beizufügen.

M. Maas

(Bürgermeister)



[Signature]
(Stadtverordneter)