

Begründung

**zum
Bebauungsplan Nr. 224**

**„Strombach- An der Wende II“
und**

**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. G1
„Durchführungsplan Nr. 1“
im Geltungsbereich des BP 224**

der Stadt Gummersbach

„Karlskamp – An der Wende II“ und
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. G1 „Durchführungsplan Nr. 1“
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“,

1. Planungsanlass

Die Stadt Gummersbach mit seinen Ortsteilen bildet einen regional wichtigen Wohn-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort auch bedingt durch die Nähe zum Ballungszentrum Köln aus, was zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen führt. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in Stadtrandlage (Schaffung von Wohnbauland).

Die Verwaltung hat im Jahre 1993 den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen für den 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 und Partner, Dortmund, beauftragt, eine Wohnbauflächenprognose für die Stadt Gummersbach bis zum Zeitraum des Jahres 2005 zu erstellen. Die Untersuchung kam zum damaligen Zeitpunkt zum Ergebnis, dass über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ein Neubedarf an 33 Hektar Bruttowohnbauland besteht.

Trotz der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme „Gummersbach-Berstig“ und der Inangriffnahme der Siedlungsentwicklung „Windhagen“ hält es die Stadt aufgrund der steigenden Anzahl der Haushalte und des Auflockerungsbedarfs für erforderlich, weitere Flächen in geeigneter Lage des Stadtgebiets für den Wohnungsbau planerisch vorzubereiten. In seiner Sitzung am 03.04.2001 hat der Ausschuss grundsätzliche Beschlüsse zur weiteren Entwicklung von Wohnungsbaugebieten beschlossen und gleichzeitig für verschiedene Bereiche im Stadtgebiet eine positive Grundsatzentscheidung getroffen. Ziel dieser Beschlüsse ist unter anderem die Sicherung und Stärkung der Einwohnerzahl, die Sicherung einer sozialverträglichen und sozialgerechten Bodenordnung sowie die Auslastung der geschaffenen Einrichtungen.

Zu den Bereichen in denen zukünftig weiter Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, gehört auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“.

Neben der Bereitstellung zusammenhängender und größerer Flächen für neue Wohnungsbaugebiete, ist es Ziel der Stadt Gummersbach, die Außenorte und insbesondere Siedlungsschwerpunkte durch ein angemessenes Angebot an Wohnbaugrundstücken zu stärken.

Aus den v.g. Gründen ist daher die Aufstellung des B-Plan Nr. 224 erforderlich.

Das Plangebiet bildet einen bislang unbebauten Bereich zwischen den Ortslagen Strombach und Steinenbrück. Die Schließung dieser „Lücke“ ist städtebaulich wünschenswert. Sie nutzt innerstädtische Freiflächenpotentiale unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, ohne den Außenbereich weiter in Anspruch zu nehmen.

2. Verfahren

Der Erarbeitung des nunmehr vorliegenden Entwurfes ging ein städtisches Auswahlverfahren zwischen zwei durch den Vorhabenträger vorgelegten Bebauungsalternativen voraus.

Das daraus zur Weiterentwicklung empfohlene Konzept führte zu dem jetzigen Entwurf.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf ist durch ein Planungsbüro, das vom Grundstückseigentümer beauftragt wurde, erarbeitet worden. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.11.2003 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“ gefasst und die Verwaltung beauftragt die Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“ und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. G1 „Durchführungsplan Nr. 1“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“ haben in der Zeit vom 07.01. bis 21.01.2004 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 22.12.2003 beteiligt.

Die weitere Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“ hat zu einer veränderten Straßenführung geführt. Gleichzeitig werden im Randbereich des Bebauungsplanes Grundstücksbereiche nicht mehr für die Realisierung benötigt, bzw. sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 „Karlskamp – Voss'sche Wiese“ aufgenommen worden. Der Geltungsbereich des BP Nr. 224 wurde durch Beschluss am 06.06.2005 verkleinert.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.06.2005 den Offenlagebeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“ und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. G1 „Durchführungsplan Nr. 1“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“ haben in der Zeit vom 13.07. bis 15.08.2005 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2005 über die Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.08.2005 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis, den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 224 liegt zwischen den Ortslagen Strombach und Steinenbrück. Es umfasst innerörtliche Freiflächen, die vorwiegend als Grünland zur Beweidung genutzt werden.

Westlich und östlich grenzen bebaute Grundstücke, erschlossen durch die Straße „An der Wende“ bzw. „Kopernikusstr.“, an das Plangebiet an.

4. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 wird vor allem durch die Topographie geprägt. Das Gelände steigt von der Wendeanlage der Straße „An der Wende“ zur höherliegenden Bebauung der „Kopernikusstr.“ steil an. Die erschließenden Straßen verlaufen daher so, dass die Steigung auf das im Süden des Geltungsbereiches gelegene relativ ebene „Plateau“ überwunden werden kann – dabei allerdings auch zu Wohnzwecken nutzbare Grundstücke hinterlässt.

Als entwurfsprägend stellte sich während der Erarbeitung des Vorentwurfes und des Offenlageentwurfes die Option der Erschließung des nördlich angrenzenden Plangebietes „Voss'sche Wiese“ heraus.

Das Plangebiet ist mäßig steil bis steil vorwiegend nach Osten exponiert.

Die äußere Erschließung bildet die bestehende Straße „An der Wende“.

5. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 ist im geltenden Gebietsentwicklungsplan als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 als Wohnbaufläche dar. Verbindliche Bauleitplanung besteht für einen kleineren Teil durch den Bebauungsplan Nr. G 1 „Durchführungsplan Nr. 1“ aus dem Jahr 1963, der hier keine Festsetzungen trifft sowie durch den Bebauungsplan Nr. 176 „Strombach – An der Wende“, der im Geltungsbereich des BP 224 eine Verkehrsfläche festsetzt.

6. Darlegung der Gesamtsituation

6.1 Nutzung

Die umgebende Bebauung des Plangebietes ist durch Wohnen bestimmt. Die westlich angrenzende Ortslage an der Kopernikusstr. besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in einer eher kleinteiligen Bebauungsform.

Östlich grenzen Flächen mit Mehrfamilienhäusern an der Straße „An der Wende“ an. Diese bestehen aus größeren Baukörpern –vorwiegend aus den 60er Jahren- aber auch aus ergänzenden Einheiten innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 176 „Strombach - An der Wende“, der 1997 rechtswirksam wurde.

Die geplante Bebauung soll sich diesen Vorbildern anpassen. Daher sind im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 224 größere Baukörper zugelassen, als im westlichen Teil, der ebenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser vorsieht.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die ausreichend dimensionierte Straße „An der Wende“ erschlossen. Anbindungen an die bestehende Bebauung im Bereich „Kopernikusstr.“ bestehen in Form von Fußwegen, die zu erhalten sind.

6.2 Immissionen

Übermäßige oder gar schädliche Immissionen durch Verkehr oder von anderen Emittenten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 224 ist abwassertechnisch der Kläranlage Rospe zugeordnet. Das bestehende Kanalnetz kann die zusätzlich anfallenden Schmutzwasser schadlos aufnehmen. Ein bestehender Sammler kreuzt das Plangebiet und kann zum Anschluss der Neubebauung verwendet werden. Durch die Lage der geplanten Bebauung muss jedoch ein Teil dieses Kanals in den Bereich der geplanten Verkehrsflächen verlegt werden.

Die sonstigen Versorgungseinrichtungen wie Gas, Wasser, Strom, Telefon sind in der Straße „An der Wende“ vorhanden. Soweit durch spezielle Nutzung eine Ergänzung des Versorgungsnetzes erforderlich ist, erfolgt dies in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

6.4 Naturhaushalt / Ökologie

Das Plangebiet stellt in seiner nördlichen Hälfte die seitliche Flanke des Quellbereiches eines weiter im Norden befindlichen Siefens dar. Der südliche Bereich ist Teil eines kleinen Höhenrückens entlang der L 323, der an dieser auch bereits bebaut ist.

Der nördliche Bereich ist relativ stark geneigt – südlich der Straße „An der Wende“ so stark, dass der dort befindliche Hang nur als Wald genutzt werden konnte. Dieser Baumbewuchs besteht aus Mischwald. Aufgrund der starken Hangneigung und der direkt angrenzenden bestehenden Bebauung besteht eine latente Gefährdung der Häuser durch herabstürzende Bäume. Aus diesem Grunde wurde –in Abstimmung mit der Forstbehörde- der Aufwuchs des Waldstückes mittlerweile gefällt. Mit Realisierung der Bebauung des Plangebietes wird die Fläche im Sinne der Festsetzung des Bebauungsplanes bepflanzt werden.

Das Plangebiet außerhalb dieser Waldzone wird vorwiegend als Grünland zur Beweidung genutzt. Dementsprechend findet man weit verbreitete Gräser und Pflanzen, die den Verbiss und Vertritt durch die Weidetiere ertragen und eher nitrophiler Natur sind. Insbesondere angrenzend an den Wald wachsen einzelne Laubbäume innerhalb des Grünlandes.

Hinsichtlich der abiotischen Schutzgüter (Wasser, Boden, ...) ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung. Aufgrund der Geländeform entwässert ein Teil der nördlichen Flächen in den noch weiter nördlich angrenzenden Siefen. Die Gewässersituation wird jedoch bereits in gewichtigem Maße durch die bestehende Bebauung „oberhalb“ der eigentlichen Quelle an der Kopernikusstr. gestört.

Das Landschaftsbild wird durch die Umgebung bestimmt und ist weitergehend überformt.

6.5 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

7 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

- Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken als Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung. Es werden durch den Bebauungsplan ca. 1,3 ha Nettowohnbauland neu erschlossen. Die Grundstruktur des Plangebietes ist durch die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Erschließungsansätze vorgegeben.

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz, hier die bestehende Straße „An der Wende“. Die festgesetzte Verkehrsfläche bietet die Option zur Erschließung eines weiteren Wohnbaugebietes nordwestlich des Planbereiches.

Die festgesetzten Fußwege dienen im Sinne einer mittelfristigen Angebotsplanung als innere Vernetzung der Wohnsiedlung.

In seiner Sitzung am 23.09.2003 hat sich der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss mit der Anbindungsfrage beschäftigt. Konzeptionelles Ziel der Planung ist eine Verteilung der Verkehrsmengen aus der Bebauung des Plangebietes, eines möglichen angrenzenden Baugebietes (BP 227; Aufstellungsbeschluss vom 15.06.2004) und einer unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden weiteren Baufläche (Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan), die derzeit noch nicht beplant wird. Weiter ist es Ziel des gewählten Erschließungsnetzes das Plangebiet selbst und die mögliche Bebauung des BP Nr.227 auf kürzestem Wege an die Weststraße als Hauptverkehrsstraße und an die Nahversorgungseinrichtungen an der Hömerichstraße anzubinden. Gleichzeitig sollen potentielle „Schleichverkehre“ zwischen der Max-Planck-Straße und der bestehenden Straße „An der Wende“ unterbunden werden. Mit der Fragestellung des Erschließungskonzeptes für den Gesamtbereich hat sich Rat der Stadt im Rahmen seiner Abwägung zu den eingegangenen Anregungen noch einmal befasst.

- Belange des Immissionsschutzes werden durch die beabsichtigte Wohnbebauung nicht berührt. Anforderungen entsprechend der 16. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegen nicht vor.

- Der Bebauungsplan Nr. 224 ist der Kläranlage Rospe zugeordnet. Das anfallende Schmutzwasser kann schadlos aufgenommen werden. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde ein den rechtlichen Anforderungen entsprechendes Entwässerungskonzept entwickelt. Dieses ermittelt auf Grundlage eines Bodengutachtens des Büros Frankenfeld die anfallende und zu beseitigende Niederschlagsmenge. Entsprechend den Aussagen des Bodengutachtens wird das auf den südlichen Flächen (Höhenrücken) anfallende Niederschlagswasser mittels Versickerung auf den Grundstücken dem Boden zugeführt. Das anfallende Regenwasser der Straßenflächen und der Grundstücksflächen nördlich der versickerbaren Bereiche (Hanggrundstücke) wird getrennt gesammelt und einem Regenrückhaltebecken zugeführt, welches so dimensioniert ist, dass die Wassermenge eines 50-jährigen Regenereignisses gedrosselt an den nördlich befindlichen Siefen gefahrlos abgegeben werden kann. Die Fläche des Rückhaltebeckens einschließlich eines zur Andienung desselben notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist im Bebauungsplan festgesetzt.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 224 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; Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Durch die beabsichtigte Planung werden im Wesentlichen nachfolgende biotische und abiotische Faktoren in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt:

- Boden
- Wasser
- Klima
- 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.

Das Schutzgut „Wasser“ wird durch Versiegelung des Bodens beeinträchtigt. Mit Verschmutzungen oder sonstigen Beeinträchtigungen ist planbedingt nicht zu rechnen.

Das Klima wird durch die Inanspruchnahme von Freiflächen beeinträchtigt.

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 landschaftscharakteristisch beeinträchtigt.

Insgesamt sind diese Beeinträchtigungen als erheblich und nachhaltig zu bewerten.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nur sehr gering beeinträchtigt, da das Landschaftsbild bereits durch angrenzende Bebauung beeinträchtigt ist.

Im Rahmen des Vermeidungsgebotes wurden nachfolgende Maßnahmen ergriffen:

- Freihaltung der Hangkante von Bebauung durch Festsetzung einer Grünfläche.
- Die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die städtebauliche Planung des Bebauungsplanes Nr. 224 ermöglicht die Festsetzung von Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken selbst bzw. im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Bewältigung der „Eingriffsfolgen“ wurde eine Bewertung des Eingriffes vorgenommen und entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt bzw. vertraglich abgesichert.

Hierzu eignen sich bei der beabsichtigten Zielsetzung des Bebauungsplanes im Besonderen nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen:

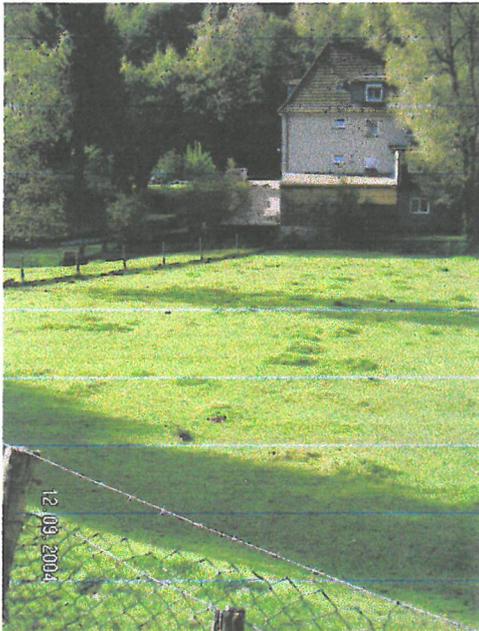
- Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen, hier insbesondere als Ergänzung zu vorhandenen Beständen
- Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung; hier insbesondere durch Wahl des Entwässerungssystems
- Maßnahmen zur Reduzierung der baulichen Ausnutzung; hier insbesondere zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, der räumlichen Zuordnung der Bebauung und deren Höhenentwicklung
- Regelung zum Erhalt und zur Weiterentwicklung schützenswerter Naturbestandteile

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind für sich allein funktionell und rechnerisch nicht in der Lage die Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen. Aus diesem Grund werden zwei Kompensationsflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet von Gummersbach für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

- Auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 21 Nr. 3719 „An der Elbersbecke“ wird beweidetes Grünland extensiviert und bachbegleitend 3 Erlengruppen von je 4 Erlen gepflanzt, sowie durch Anpflanzung von 20 Apfelbäumen eine Obstwiese geschaffen.



- Auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 23 Nr. 127 Teil der „Hesselbacher Hofwiese“ wird beweidetes Grünland durch Pflanzung eines Weißdorngebüsches an der südlichen Grenze bestehend aus 50 Weißdornpflanzen sowie von bachbegleitend 3 Erlengruppen von je 4 Erlen aufgewertet.



- Das Plangebiet wird durch Gebäude (vornehmlich Wohngebäude) mit angrenzender Gartennutzung genutzt. Die Grundstücke sind durch standortgerechte Laubhecken zu trennen. Auf jedem Grundstück ist zumindest ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Die Waldfläche südlich der Straße „An der Wende“ bleibt rechtlich als Wald erhalten. Sie wird jedoch zum Schutze der angrenzenden Bebauung umbestockt. Hier sind heimische standortgerechte Gehölze in zumeist kleinerer Wuchshöhe vorgesehen.

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“ Mai 2001 MGS, der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, dient lediglich der quantitativen Abschätzung.

8 Bebauungsplaninhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnnutzung.

Einzelne ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes), die für das Baugebiet und dessen nähere Umgebung negative Auswirkungen erwarten lassen, sind ausgeschlossen worden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes weicht das Maß der baulichen Nutzung von den Obergrenzen des § 17 BauNVO nach unten ab. Dies schafft für die angestrebte Wohnnutzung eine geringere bauliche Dichte als ansonsten zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und durch Festsetzung maximaler Fassadenhöhen, sowie der Festsetzung von maximalen Gebäudelängen begrenzt. Hierdurch können insbesondere die landschaftsvisuellen Auswirkungen deutlicher beschrieben und bewertet werden.

Die festgesetzten abweichenden Bauweisen beziehen sich auf die voraussichtlichen Hauptstraßenfronten. Insbesondere in Verlängerung der Straße „An der Wende“ ist eine ca. bzw. max. Gebäudelänge von 20 m planerisches Ziel. Zur Bewältigung der „Ecksituation“ dient hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise von max. 35 m., um die Gebäudelänge zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen zu erfassen.

8.3 Grünflächen

Die Festsetzung der Grünstrukturen erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen mittels Festsetzung von Pflanzgeboten.

Sie dienen zur Sicherung eines ökologisch wirksamen Übergangs zwischen den baulich genutzten Bereichen, bzw. der Grünvernetzung und der besseren Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild und die Stadtstruktur.

Öffentliche Grünflächen sind zur Trennung des Baugebietes zum Bereich des Siefens als auch mit Fußwegeverbindungen versehen zu den Anbindungen nach Westen vorgesehen.

8.4 Verkehr

Zur Haupterschließung dieses Planbereiches als auch des nördlich angrenzenden Plangebietes (Option) dient die Weiterführung der Straße „An der Wende“ im Trennprinzip als 5,50 m breite Sammelstraße mit einseitigem Bürgersteig.

Sie wird ebenfalls im Trennprinzip in 4,75 m Breite nach Süden in dieses Plangebiet fortgeführt. Zur weiteren Erschließung dient eine 4,00 m breite Mischverkehrsfläche.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht. Für Besucher stehen darüber hinaus Stellplatzanlagen im Süden, in der Mitte und im Nordosten des Geltungsbereiches zur Verfügung.

9 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Kosten sind für die Stadt Gummersbach nicht zu erwarten, da sämtliche Planungs- und Erschließungskosten durch den Planungsträger getragen werden. Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB zur Herstellung der Erschließungs- und Entwässerungsanlagen zwischen Planungsträger und der Stadt Gummersbach abzuschließen.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird durch Teile der im Eigentum der Stadt Gummersbach befindlichen Parzelle Nr. 266 gekreuzt. Diese Fläche sollte ursprünglich als Wegefläche dienen. Sie entspricht in ihrer Lage jedoch nicht den Erschließungserfordernissen des Bebauungsplanes Nr. 224 und der Erschließungskonzeption für den Gesamtbereich. Da die für die Umsetzung des Bebauungsplanes benötigten öffentlichen Flächen sich größtenteils im Eigentum des potentiellen Erschließungsträgers befinden, werden diese nach Herstellung an die Stadt übertragen und mit der Parzelle Nr. 266 aufgerechnet. Die öffentlichen Flächen werden kosten- und lastenfrei an die Stadt Gummersbach übertragen.

Zur Sicherung und Umsetzung der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsflächen ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen worden.

Soweit die o.g. dargestellte Bodenordnung nicht umgesetzt werden kann, bildet der Bebauungsplan Nr. 224 die rechtliche Grundlage für bodenordnerische Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

10 Flächenbilanz

	Alt (ha)	Neu (ha)
Grünland	1,600	0,000
Wald	0,112	0,094
Allgemeines Wohngebiet	0,000	1,318
Verkehrsfläche	0,009	0,263
Grünfläche	0,045	0,091

11 Aufzuhebende Bebauungspläne

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“ wird auch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. G1 „Durchführungsplan Nr. 1“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224

„Karlskamp – An der Wende II“ durchgeführt. Diese Aufhebung soll auch ihre Wirksamkeit behalten, sollte im Rahmen einer Normenkontrollklage der Bebauungsplanes Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“ für nichtig erklärt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“ ist keine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Strombach – An der Wende“ verbunden.

Büro für Bauleitplanung
Meinerzhagen



Rainer W. Schürmann

Anlagen:

- Quantitative Abschätzung des Ausgleichsbedarfs
- Städtebaulicher Vertrag

Abwägungsmaterialien:

- Hydrogeologisches - Gutachten von 13.5.2005 des Büros Dr. Hartmut Frankenfeld, Nümbrecht
- Lärmuntersuchung vom August 2005 des Büros Brilon, Bonzio, Weiser, Bochum

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“ und der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. G1 „Durchführungsplan Nr. 1“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 „Karlskamp – An der Wende II“, beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter

An der Wende II Stadt Gummersbach						Mai 05
Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich						
Bestand						
Biotop-Nr.	Ordn.-Nr.	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Eingriffswert
A 1.1		Straße	90	0	1	0
A 3.2		Intensivgrünland	15970	4	1	63880
A 8.2		Einzelbäume	480	8	1	3840
A 6.4		Wald, teilweise zerstört	1120	7	0,6	4704
			0	0	0	0
			0	0	0	0
			0	0	0	0
			17660			72424
Planung						
Biotop-Nr.		Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Eingriffswert
P 1.1		Straße	2220	0	1	0
P 1.1		Wege, versiegelt	263	0	1	0
P 1.1		Stellplätze	150	0	1	0
P 4.5		Rückhaltebecken, tw. bepflanzt	370	3	1	1110
P 1.1		Gebäude	5278	0	1	0
P 1.1		sonst. versiegelte Fläche (Parkplatz, Umfahrten, Ausstell.-Freifl. etc.)	2637	0	1	0
P 4.1		Zier- und Nutzgarten	5270	2	1	10540
A 8.2		Grünfläche mit Einzelbäumen (Erhalt)	476	8	1	3808
P 8.1		Grünfläche Umbestockung Wald	936	6	1	5616
P 8.1		Grünfläche Siefen	60	6	1	360
			17660			21434
Bilanz im Geltungsbereich:			-50990			
Bewertung gemäß: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW, Stand: Mai 2001						
Externe Ausgleichsfläche						
Bestand						
Biotop-Nr.	Ordn.-Nr.	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Eingriffswert
A 3.2		Intensivgrünland (An der Elbersbecke; Fl. 21 Nr. 3719)	6164	4	1	24656
A 3.2		Intensivgrünland (Hesselbacher Hofwiese; Fl. 23 Nr. 127)	871	4	1	3484
			7035			28140
Planung						
Biotop-Nr.		Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Eingriffswert
P 3.6		Obstwiese (An der Elbersbecke)	6164	7	1	43148
P 3.4		Extensivierung (Hesselbacher Hofwiese)	871	7	1	6097
			7035			49245
Bilanz im Ausgleichsbereich:			21105			
verbleiben insgesamt:			-29885			
Bewertung gemäß: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW, Stand: Mai 2001						