

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 129

"Vollmerhausen - Auf der Gostert"

Begründung

A) Anlaß

Der in den letzten Jahren stark gestiegene Bedarf an Wohnungen, durch Zuzug und durch Änderungen der Haushaltsgrößen, erfordert die zügige Erschließung weiterer Wohnbauflächen möglichst in Nähe zu Siedlungsschwerpunkten.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt westlich des Baugebietes Vollmerhausen - Auf der Gostert eine Wohnbaufläche dar. Diese Wohnbaufläche ist, im Rahmen der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung", teilweise als Wohngebiet festgesetzt. Diese Wohngebiet-Flächenreserve liegt im Einflußbereich des Siedlungsschwerpunktes Gummersbach - Dieringhausen bzw. der Entwicklungsachse Dieringhausen - Vollmerhausen und deren Infrastrukturangebot.

Es ist vorgesehen, im Anschluß an die Straßen "Auf der Gostert" und "Kirchhellstraße", das Baugebiet Gostert zu erweitern. Hierzu ist teilweise eine Änderung der Begrenzung des bisher festgesetzten Wohngebietes erforderlich.

Die Stadt Gummersbach beabsichtigt, in diesem Plangebiet die Freie Waldorfschule Oberberg anzusiedeln. Mit dieser Einrichtung einer Waldorfschule verbreitert sich das Angebot der Stadt Gummersbach an Bildungseinrichtungen, eine weitere Verbesserung der Kreisstadtfunktion. Dieses Grundstücksangebot ist durch die Freie Waldorfschule Oberberg angenommen worden. Somit ist es erforderlich, für den Standort der Freien Waldorfschule Oberberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf zu schaffen.

B) Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat deshalb in seiner Sitzung am 23.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 "Vollmerhausen - Auf der Gostert" bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 sowie im Parallelverfahren die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vollmerhausen - Auf der Gostert) beschlossen.

Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.04.1993 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang des Bebauungsplanentwurfs sowie der Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 27.04.1993 - 11.05.1993 (einschließlich) stattgefunden.

Am 04.05.1993 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 19.10.1993 beraten und beschlossen.

Auf dieser Grundlage hat der Rat in seiner Sitzung am 18.11.1993 den Offenlegungsbeschluß gefaßt. Die Offenlage hat in der Zeit vom 30.11.1993 - 03.01.1994 (einschließlich) stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.11.1993 von der Offenlage unterrichtet.

Der Planungsausschuß hat sich in seinen Sitzungen am 27.01.1994 und 07.03.1994 mit den vorgebrachten Anregungen und Bedenken befaßt und dem Rat die Änderung von Bebauungsplaninhalten sowie die Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch empfohlen.

Der Rat der Stadt hat daraufhin für einen geänderten Bebauungsplanentwurf die öffentliche Auslegung beschlossen, wobei diesem Entwurf folgende Beschlüsse zugrundeliegen:

1. An der Anzahl der möglichen Wohneinheiten im Plangebiet wird festgehalten.
2. Die Anordnung des Geschosßwohnungsbaues erfolgt auf der Westseite der verlängerten Straße "Auf der Gostert" (gegenüber der geplanten Waldorfschule).

3. Anstelle des "Allgemeinen Wohngebietes" wird ein "Reines Wohngebiet" festgesetzt.
4. Die Bereiche für die Mehrfamilienhäuser werden 2-geschossig, der Bereich auf der Nordostseite der Straße "Auf der Gostert" wird eingeschossig (bergseits) und der Bereich der verbleibenden Hausgruppen auf der Südwestseite 2-geschossig (als Höchstgrenze) festgesetzt.
5. Am vorgesehenen Standort für Mehrkammer-Container sowie an der Art der Festsetzung der Friedhofsstellplätze wird festgehalten.
6. Veränderter Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche.
7. Veränderte Festsetzung der Baugrenzen.
8. Verlegung des Fußweges und der Leitungstrasse am westlichen Rand des Schulgrundstückes.
9. Umwandlung der Nutzung "Schulgarten" in "Spielplatz" am nordwestlichen Rand des Schulgrundstückes.
10. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze auf der Ostseite der Straße "Auf der Gostert" wird zugunsten eines öffentlichen Parkstreifens entlang der Straße aufgegeben.

Der Rat hat ferner festgestellt, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient und insoweit die Anwendung der verfahrensrechtlichen Regelungen des BauGB-Maßnahmengesetzes einschließlich einer Verkürzung der Auslegung auf 2 Wochen beschlossen.

Da gegen die im Parallelverfahren betriebene 51. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Anregungen und Bedenken vorgetragen worden sind und die Veränderungen der Bebauungsplaninhalte keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes haben, hat der Rat am 17.03.1994 die 51. Änderung beschlossen. Ferner hat der Rat in gleicher Sitzung den Beschluß gefaßt, das Aufhebungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 vorerst nicht weiterzuführen.

Die vom Rat der Stadt am 17.03.94 beschlossene öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 19.04.1994 bis 03.05.1994 (einschließlich) stattgefunden. Planungsausschuß und Rat haben in ihren Sitzungen am 9.06.1994 bzw. 14.06.1994 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beraten und entschieden. Die hier vorliegende, überarbeitete und ergänzte Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung über Anregungen und Bedenken.

C) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil von Gummersbach – Vollmerhausen.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch einen Waldrand, Weg und Eigentumsgrenze der Stadt Gummersbach,
- im Osten im wesentlichen durch den Verlauf der Grenze der bestehenden Wohnbebauung,
- im Süden durch den Verlauf der nördlichen Grenze der Parzellen an der Friedhofstraße und des Friedhofs,
- im Westen durch einen Waldrand und landwirtschaftliche Flächen.

D) Städtebauliche Situation

Das Plangebiet schließt im Osten direkt an den Siedlungsbereich Kirchhellstraße – Auf der Gostert an. Es besteht aus einer großen, flachen Mulde, die nach Westen hin ansteigt und an der westlichen Grenze des Planungsgebietes einen Geländesattel bildet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiesen). Sie wird im Süden und im Norden durch Wald begrenzt, Mischlaubwald mit größerem Fichtenbestand.

Das Plangebiet wird durch die Straßen "Auf der Gostert" und Kirchhellstraße" des angrenzenden Wohngebietes erschlossen.

E) Planungsrechtliche Situation

Die im Plangebiet geltenden Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" setzen fest:

- a) Reines Wohngebiet,
- b) Grünfläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
Sport- und Erholungsgebiet,
- c) Außengebiet (land- oder forstwirtschaftliche Nutzung).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den Planbereich "Vollmerhausen – Auf der Gostert" folgende Flächen dar:

- a) Wohnbauflächen,
- b) Grünflächen,
- c) Wald

F) Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für den Planbereich ist aus dem unter A) genannten Grund erforderlich.

Ziel der Bebauungsaufstellung ist es, Flächen für Wohnbebauung bereitzustellen und einen Standort für eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schule und Anlagen für Sport und kulturelle Zwecke einschließlich der notwendigen Erschließung zu sichern.

Mit geringfügiger Änderung der Lage der Bauflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" sowie gegenüber dem Flächennutzungsplan wird nun der seit langem für diesen Siedlungsbereich vorgesehene städtebauliche Abschluß ausgeführt. Die Wohnbebauung und die Schulgebäude sollen gemeinsam einen zusammenhängenden prägnanten städtebaulichen Rand des gesamten Siedlungsbereiches bilden. In diesem Sinne sind Erschließungsanlagen und Bauflächen aufeinander abgestimmt.

Angesichts des großen Bedarfs an Wohnraum ist es erforderlich, Bauformen mit flächensparender Bauweise zu planen. Die Wohnbebauung ist daher vorgesehen in Form von Doppelhäusern, Reihenhausergruppen und Geschosswohnbauten. In diesen Bauflächen sind folgende Wohneinheiten (WE) möglich:

8 WE als Reiheneigenheime:	Verlängerung "Auf der Gostert"
24 WE als Geschosswohnbauten:	Verlängerung Kirchhellstraße/Auf der Gostert (bergseits)
1 WE als Eigenheim:	Verlängerung Kirchhellstraße
4 WE als Doppelhäuser:	"Auf dem Schilde"
8 WE als Doppelhäuser:	Verlängerung "Auf der Gostert" talseits

Zusätzlich sind wegen der Hanglage Einliegerwohnungen denkbar.

Die Festsetzungen zur Begrenzung der Geschossigkeit berücksichtigen die Verhältnisse der schon bestehenden Wohnbebauung. Die geplanten Gebäudegruppen sind so angeordnet bzw. unterteilt, daß die Kalt- und

Frischlufztzufuhr aus den westlich und höher gelegenen Wiesen- und Waldbereichen nicht unterbrochen wird.

Die durch die Bürger angeregte Reduzierung der Wohneinheiten wurde auf Grund der unter A) ausgeführten Begründungen nicht berücksichtigt.

Die städtebauliche Planung sieht eine starke Begrünung des Neubaubereiches vor:

- Bepflanzung der Verlängerung der Straße "Auf der Gostert",
- Bepflanzung am Übergang der Bebauung in die Wald- und Wiesenbereiche,
- Bepflanzung auf dem Schul- und Schulgartengelände,
- Festsetzungen über die Anlage von begrünten Flachdächern.

Diese Planungen sowie die Darstellung der notwendigen Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind in dem als Anhang Nr. 1 beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag detailliert erörtert.

Für die Kompensation aller Eingriffe in Gehölzstrukturen und gehölzfreie Biotope in einer Gesamtfläche von ca. 1,96 ha sind landschaftspflegerische Maßnahmen in einer Größenordnung von insgesamt 2,31 ha durchzuführen. Hiervon können 1,34 ha im Geltungsbereich des B-Planes nachgewiesen werden, 0,97 ha sind auf einer Ersatzfläche in Gummersbach - Piene durchzuführen. Von dem bestehenden Wald werden ca. 6.390 qm in Bauland und ca. 4.520 qm von Hochwald in niedrigen, höhenabgestuften Waldsaum als 35 m-Sicherheitsabstand umgewandelt. Für diese ca. 10.910 qm Wald sind aufgrund des geänderten Landesforstgesetzes (§ 43 Abs. 1a) keine Ersatzaufforstungen erforderlich, da diese Flächen in den Bebauungsplänen 1 u. 1 a, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauungspläne nach § 30 BauGB, nicht mehr als Wald festgesetzt sind.

Um der Forderung des Forstamtes Waldbröl nach Einhaltung eines 35 m Hochwald-freien Abstandes zwischen Bebauung und Wald nachzukommen, wird in diesen Abstandsbereichen eine Umforstung auf eine höhenmäßig abgestufte Bepflanzung vorgesehen. Die Bepflanzungsart wird öffentlich-rechtlich gesichert. Es werden in dem Plangebiet Vollmerhausen - Auf der Gostert für die bauliche Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

"Reines Wohngebiet",

"Flächen für den Gemeinbedarf: Schule und Anlagen für Sport und kulturelle Zwecke".

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Verlängerung der Straßen "Auf der Gostert" und "Kirchhellstraße". Der Aufwand an öffentlicher Erschließungsfläche wurde auf ein Minimum reduziert; die Reihenhausergruppen bzw. die Geschosswohnungsbauten werden deshalb durch private Stichwege erschlossen. Um auch den in den Hausgruppen am oberen Rand gelegenen Wohngebäuden eine Fahrerschließung für Notfälle zu ermöglichen, wurde am westlichen Rand dieser Grundstücke eine Fahrrechtstrasse vorgesehen. Da für den gesamten Wohnbereich Klosterstraße - Auf der Gostert - Kirchhellstraße eine 30 km/h-Zone eingerichtet werden soll, wurde der neue Teil der Straße "Auf der Gostert" mit Einengungen im Fahrbahnbereich geplant, um die gewünschte Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit zu unterstützen.

Die Verlängerung der Straße "Auf der Gostert" wird durch eine regelmäßige, symmetrische Baumbepflanzung als öffentlicher Raum im Sinne einer Allee gestaltet. Auf den Flächen zwischen den Bäumen sind die Garagenvorfahrten einerseits und auf der anderen Seite der Straße öffentliche Stellplätze und Pflanzbeete angeordnet. Öffentliche Besucherparkplätze in geringem Umfang und die Zufahrt zu dem Schulstandort sind an der Verlängerung der Kirchhellstraße vorgesehen, sowie einseitig der Verlängerung "Auf der Goster".

Die äußere Erschließung ist durch den Straßenzug "Auf der Gostert - Kapellenstraße" und "Kirchhellstraße - Im Kloster - Kapellenstraße" mit Anbindung an die Verkehrshauptadern Strombachstraße und Vollmerhauser Straße gewährleistet.

Zur Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse wird parallel zur Erschließung des Neubauprojektes der Vollausbau der Kapellenstraße mit Bürgersteig durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird der heute schon stark überbelastete Kanal in der Kapellenstraße mit größerer Dimensionierung erneuert.

Das Planungsamt hatte im Aufstellungsverfahren zur Abschätzung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen eigene Prognosen diesbezüglich erstellt. Nach der 2. Offenlage, wo die Bürger vermehrt eine nicht zumutbare Verkehrsbelastung befürchteten, wurde das Büro Dr. Wohlfahrt, Burscheid, beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, um die Bedenken der Bürger überprüfen zu lassen. Das heute tatsächliche Verkehrsaufkommen wurde durch eine durchgeführte Verkehrszählung analysiert.

Die Zählung hat ergeben, daß das auf Basis der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) geschätzte Verkehrsaufkommen höher liegt als das tatsächliche Verkehrsaufkommen. Die Hochrechnung des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens aus dieser Zählung hat die bisherige Abschätzung der vorhandenen Verkehrsbelastung durch die Stadtverwaltung bestätigt. Somit liegen die nach den gleichen Ansätzen gewonnenen Prognosewerte für die geplanten neuen Wohneinheiten auf der sicheren Seite.

Die schalltechnische Untersuchung stellt fest:

1. Vorbelastung des bestehenden Wohngebietes

1.1 Vorbelastung durch den Autobahnzubringer und die B 55

Das bestehende Wohngebiet ist durch die Lärm-Immissionen des Autobahnzubringers und der B 55 vorbelastet. Je nach Lage des betrachteten Wohnhauses stellt sich auf den dem Tal zugewandten Seiten ein Mittelungspegel von 50 bis 55 dB(A) ein. Im oberen Bereich der Straßen "Auf der Gostert" und "Auf dem Schilde" beträgt die Vorbelastung noch ca. 45 bis 50 dB(A). Somit ist in großen Teilen des bestehenden Wohngebietes bereits eine Vorbelastung in Höhe der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18 005 gegeben.

1.2 Vorbelastung durch den Verkehr innerhalb des bestehenden Wohngebietes

Aufgrund der Verkehrszählungen vom 17.05.1994 ergibt sich im Bereich der Wohnhäuser Kapellenstraße Nr. 9 bis Nr. 17 ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 1.545 Kfz/d, das an diesen Häusern zu Mittelungspegeln von 60 dB(A) führt. Gegenüber der Vorbelastung durch den Autobahnzubringer und die B 55 ist dieser Anteil pegelbestimmend.

An den Wohnhäusern im oberen Bereich der Straßen "Auf der Gostert" und "Auf dem Schilde" ist nur noch von einem geringen Verkehrsaufkommen auf diesen Straßen auszugehen. Daher wird die bestehende Geräuschsituation dort durch die unter 1.1 beschriebene Vorbelastung bestimmt.

Diese beiden beschriebenen Bereiche stellen gewissermaßen das obere und das untere Extrem dar, zwischen denen die übrigen Wohnhäuser einzuordnen sind.

2. Zu erwartende zusätzliche Belastung des bestehenden Wohngebietes

2.1 Neues Wohngebiet mit 52 WE

Durch das neue Wohngebiet werden (basierend auf den Ansätzen der EAE 85) ca. 610 zusätzliche Fahrten insgesamt erwartet. Im Bereich der Wohnhäuser Kapellenstraße Nr. 9 bis Nr. 17 werden dadurch Mittelungspegel von 56 dB(A) erzeugt. Bei der Überlagerung mit den unter 1.2 beschriebenen 1.535 Kfz-Fahrten tritt eine Pegelerhöhung um ca. 1,5 dB(A) auf, die unterhalb der als wesentlich angesehenen Grenze von 3 dB(A) liegt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, daß sich diese zusätzlichen Verkehrsströme zu 55 % auf die Straße "Auf der Gostert" und zu 45% auf die Straße "Auf dem Schilde" verteilen. Auf der Straße "Auf der Gostert" sind im steilen Bereich (11 % Steigung) Mittelungspegel von 53 dB(A) hierdurch zu erwarten, auf der Straße "Auf dem Schilde" an den steilsten Stellen (11 % Steigung) Mittelungspegel von 52 dB(A). An den weniger steilen, bzw. ebenen Stellen liegen die Mittelungspegel bis zu 3 dB(A) niedriger. Trotz der Vorbelastung durch den Autobahnzubringer und die B 55 bleiben die Gesamt-Immissionspegel an den Straßenfronten unter 55 dB(A).

Eine Reduzierung auf weniger als die geplanten 52 WE führt wegen der insgesamt nur geringen Auswirkungen nicht zu wesentlich besseren Verhältnissen.

2.2 Geplante Schule

Durch die Andienung der geplanten Schule mit Bussen und Pkw werden insgesamt 138 Pkw-Fahrten und 60 Bus-Fahrten täglich erwartet. Die zusätzlichen 138 Pkw-Fahrten verursachen Mittelungspegel von 48 dB(A) an den steilsten Stellen der Straße "Auf dem Schilde", im oberen nahezu ebenen Bereich beträgt der Mittelungspegel noch ca. 45 dB(A). Dieser Anteil wirkt sich daher insgesamt untergeordnet aus.

Die prognostizierten 60 Bus-Fahrten verursachen an den steilsten Stellen Mittelungspegel von 57 dB(A) und wirken dort pegelbestimmend.

3. Gesamtsituation nach der Erschließung

Werden alle Anteile überlagert, ergeben sich folgende Verhältnisse:

An der Kapellenstraße Nr. 9 bis Nr. 17 werden 63 dB(A) erwartet, das entspricht einer Zunahme von 3 dB(A).

An den steilsten Stellen der Straße "Auf dem Schilde" werden 59 dB(A) erwartet. Wird der Busverkehr kreisförmig (zurück über die Kirchhellstraße, halbe Anzahl Fahrten) geführt, so ist ein Mittelungspegel von ca. 57 dB(A) zu erwarten.

Als Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchung ist festzuhalten, daß der durch den geplanten Schulbetrieb und hier insbesondere durch den angenommenen maximalen Schulbusanteil verursachte Verkehrslärm pegelbestimmend ist.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird hier den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung der Stadt Gummersbach und benachbarter Gemeinden (Bau einer Waldorfschule) der Vorrang gegenüber dem Ruhebedürfnis der Bevölkerung als privatem Belang eingeräumt.

Eine Schule mit der hier projektierten Größe ist durchaus für ein Allgemeines Wohngebiet (südlicher Bereich des bestehenden Wohngebietes) gebietstypisch. Der auf den öffentlichen Verkehrsflächen von einer Schule ausgelöste Ziel- und Quellverkehr ist dieser Schule zuzurechnen und unter dem Gesichtspunkt der Rücksichtnahme zu bewerten (vergl. sinngemäß OVG Nordrhein Westfalen, Beschluß vom 06.11.1989 - 7 B 2966/78 -). Wenn die Nutzung gebietstypisch und gleichsam ortsüblich ist, können auch die durch sie verursachten Umgebungsbelastungen nicht anders als gebietstypisch angesehen werden. Die hier projektierte Schule stellt auch im Sinne der Rechtsprechung kein Vorhaben dar, daß eine so ungewöhnliche Umgebungsbelastung erzeugt, daß es als rücksichtslos gelten müßte (vergl. hierzu Urteil vom 22.05.1987 - 4 c 6 u. 7/85 - Saarlouis).

In Reinen Wohngebieten sind Schulen gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig; im Rückschluß der oben erläuterten Betrachtung sind damit auch die mit einer Schule verbundenen Umgebungsbelastungen ausnahmsweise hinzunehmen. Der städtebauliche Grund für die Zulässigkeit der Schule in diesem Fall ergibt sich aus der tatsächlichen Gebietsstruktur. Auf Wunsch der Bürger wurde die beabsichtigte Gebietseinstufung WA in WR zur Anpassung an das bestehende, angrenzende WR-Gebiet abgeändert.

Städtebauliches Ziel ist es, neben der Reinen Wohnnutzung und dem Schulstandort (Gemeinbedarfsfläche) keine weiteren Nutzungen zuzulassen.

Aufgrund der beabsichtigten Lage der Schule im Übergangsbereich von Wohngebiet zur freien Landschaft, ist die verkehrliche Erschließung und die Folgen daraus als unabänderliche und zumutbare Folgeerscheinung einzustufen. Für den Schulstandort an dieser Stelle sind folgende städtebaulichen Gründe anzuführen:

- zur Konzentration der Bildungseinrichtungen in der Kreisstadt wird der Standort im Ortsteil Vollmerhausen als günstig erachtet.
- Die Lage der Waldorfschule in dieser Ortsrandlage entspricht deren Schulkonzeption.
- Die städtebauliche Nutzung der Plangebietsflächen für Wohnen (verdichtete Wohnformen) und Schulstandort entsprechen dem dringenden und aktuellen Bedarf an diesen Flächenangeboten.
- Durch das derzeit planungsrechtlich gesicherte Wohn- und Sport-/Erholungsgebiet wären ähnliche Verkehrsströme verursacht worden.

Ein Anspruch auf die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen besteht nicht, da die Voraussetzungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz und den hierzu erlassenen Durchführungsverordnungen nicht gegeben sind.

Zur Sicherung der erforderlichen Löschwassermengen wird vom Hochbehälter Burgberg eine neue Wassertransportleitung DN 150 zu dem Plangebiet herangeführt.

Die Entwässerung ist im Mischsystem vorgesehen, als Erweiterung des bestehenden Kanalsystems der angrenzenden Straßen. Da diese bestehenden Kanäle, mit den heutigen Richtlinien-Grenzwerten bemessen, nur begrenzt Reserve-Durchlaßkapazitäten aufweisen, wird in der Verlängerung der Kirchhellstraße ein geschlossenes Rückhaltebecken mit ca. 420 cbm Retentionsvolumen zur Drosselung des Abwasserabflusses eingebaut.

Der Bebauungsplan sieht vor, daß Nebenanlagen - wie Garagen und Carports - mit begrünten Dächern und daß die großflächigen Stellplatzanlagen im Schulbereich aus infiltrationsfähigem Material hergestellt werden, um den Regenwasserabfluß, zumindest in Teilbereichen, zu verzögern bzw. zu reduzieren.

G) Inhalt des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet

Die geplanten Wohnbereiche werden als **'Reines Wohngebiet'** festgesetzt, um dem unter A) genannten Grund entsprechen zu können und um das geplante Wohngebiet dem bestehenden Wohngebiet in der Nutzungsart anzupassen.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung "Schule und Anlagen für Sport und kulturelle Zwecke" festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aus den unter A) und F) genannten Gründen und um der Schule im Rahmen der allgemeinen Fortbildung Möglichkeiten für entsprechende Veranstaltungen zu geben.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhenlage und Geschößzahl

Mit der Begrenzung der Erdgeschoßhöhenlage (gemäß § 9 (1) i.V. mit § 9 (2) BauGB) soll eine gleichmäßige Anpassung der Einzelgebäude sowohl an den

Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche als auch an die natürliche Topographie erreicht werden.

Mit der Begrenzung der Geschößzahlen soll eine Anpassung an die Geschossigkeit der bestehenden Siedlung erzielt werden.

2.2 Grundflächenzahl

Da eine flächensparende Bauweise angestrebt wird, Verringerung der Grundstücksflächen, Verringerung der Erschließungsflächen, werden zur optimalen Ausnutzung der möglichst kleingeformten Baugrundstücke die Maximalwerte der BauNVO für die Grundflächenzahl angesetzt.

Um eine weitere Versiegelung der Grundstücksflächen und dadurch den Regenwasserabfluß zu minimieren, ist die Festlegung einer max. 25 %-igen Überschreitung der Grundfläche durch diverse Nebenanlagen nötig.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Aufgrund des hohen Bedarfes an Wohnraum ist es erforderlich, bei geringstem Aufwand an Erschließungsflächen möglichst viele Wohneinheiten zu ermöglichen. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise sind für den Eigenheimbereich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser festgesetzt.

3.2 Baulinien

Baulinien sind nur an den Kanten der überbaubaren Flächen festgesetzt, die für die Bildung der städtebaulichen Gestalt des Straßenraumes erforderlich sind. Um eine architektonische Gliederung dieser Fassaden zu ermöglichen,

werden Vor- und Rücksprünge von den Baulinien auf 25 % der Fassadenlänge zugelassen.

4. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - 4.1 Nebenanlagen – bauliche Anlagen – werden in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Schulgarten" zugelassen, um die Unterbringung von für die Bewirtschaftung des Schulgartens erforderlichen Gerätschaften und Materialien zu ermöglichen.
 - 4.2 In der Fläche für Gemeinbedarf sind PKW-Stellplätze aus infiltrationsfähigem Material herzustellen, um der zunehmenden Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken und Regenwasser dem Grund wieder zuzuführen.
 - 4.3 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um die Erstellung von Garagen und damit das Unterbringen von Kraftfahrzeugen auf privatem Grundstück zu fördern.
 - 4.4 Die Zuordnung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, -carports und -garagen zu den jeweiligen Bauflächen sichert den Zusammenhang der Bauflächen mit den nach der Nutzung erforderlichen Stellplatzflächen.
5. **Flächen für Gemeinschaftsanlagen** gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB
Um die erforderlichen Stellplätze für alle Wohnungen und Hauseinheiten erstellen zu können, sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. – Carports oder –Garagen entlang der Straße festgesetzt. Für einen erweiterten Stellplatzbedarf sind Reservestellplätze im südöstlichen Planbereich vorgesehen.
6. **Abwasser- und Abfallbeseitigung** gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Um die Bewirtschaftung und den An- und Abtransport von Großraum-Müllcontainern zu ermöglichen, sind Flächen mit ausreichender Größe in zentraler Lage zu dem Gesamtbereich, Bestand und Plangebiet, vorgesehen.

Diese Fläche bleibt auch trotz der Bedenken aus der Bürgerschaft an der geplanten Stelle.

Im Gesamtgefüge von Neubaugebiet und bestehender Bebauung liegt die Fläche verkehrsgünstig und zentral. Sie liegt ferner im Bereich einer öffentlichen Einrichtung mit einem ausreichenden Angebot an Stellplätzen für die Benutzer und Rangierfläche für Containerfahrzeuge. Damit werden auch die erforderlichen Voraussetzungen für eine verkehrssichere Lösung dieser notwendigen Einrichtung erfüllt. Eine Verschiebung in Richtung Schule, die nordwestlich und nicht nordöstlich der Friedhofszufahrt vorgesehen ist, würde die Zentralität verschlechtern und unnötige Kosten verursachen, da das gleiche Flächenangebot der bisherigen Anlage in geringer Entfernung nochmals geschaffen werden müßte.

7. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Das Erschließungsprojekt stellt nach dem Landschaftsgesetz NW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es werden daher Flächen festgesetzt, in denen durch geeignete Maßnahmen, hier z.B. die Umwandlung von Fichten-Nutzwald in ökologisch hochwertigeren Misch-Laubwald, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Um weitere Ausgleichsmaßnahmen zu sichern, sind zusätzlich die nachfolgenden Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB erforderlich.

8. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB**

- 8.1 Es werden **anzupflanzende Einzelbäume** festgesetzt, um städtebaulich-gestalterische Wirkungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu erzielen (Betonung von Eckpunkten, Bildung von Straßenraum, Begrünung von Stellplätzen usw.). Die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume am Ortsrand im Bereich der privaten Grünflächen / Schulgarten dient dem städtebaulichen Abschluß des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft.

Mit der Festsetzung von Mindestgrößen von Baumscheiben sowie deren Schutz gegen Überfahren soll ein Mindestmaß an geschütztem, unversiegeltem Boden im Wurzelbereich der Bäume gesichert werden.

- 8.2 Die Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports sowie aller Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird festgesetzt einerseits, um das Erscheinungsbild und das Kleinklima der städtebaulichen Gesamtanlage durch einen erhöhten Grünanteil zu optimieren, andererseits um durch die Dachflächenbegrünung den Abfluß der Regenwassermengen zu verzögern und somit die Belastung der Kanalisation zu verringern.
- 8.3 Innerhalb eines 35 m - Abstandes von den überbaubaren Flächen wird eine Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB entsprechend dem dargestellten Pflanzschema festgesetzt, um in diesem Bereich einen Gehölzbestand zu erhalten, von dem keine Gefahr für die angrenzenden Gebäuden ausgeht. Zugleich ist die neue Bepflanzung so ausgewählt, daß gegenüber dem bisherigen Fichten-Nutzwald eine bleibende ökologische Aufwertung durch den neuen Mischlaubwald entsteht.
- 8.4 Für Pkw-Stellplatzflächen wird die Bepflanzung mit Einzelbäumen mit Anordnungsschema festgesetzt um sicherzustellen, daß bei größeren Stellplatzanordnungen diese städtebaulich gegliedert werden und durch die Beschattung das Kleinklima günstig beeinflusst wird.

Mit der Festsetzung von Mindestgrößen von Baumscheiben sowie deren Schutz gegen Überfahren soll ein Mindestmaß an geschütztem, unversiegeltem Boden im Wurzelbereich der Bäume gesichert werden.

Mit der Festsetzung von mindestens 2,0 m breiten begrünten Grundstücksstreifen auf der Fläche für Gemeinbedarf zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken hin, soll eine Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen eindeutig ausgeführt werden.

9. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

Die getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung von Bepflanzungen dienen zur langfristigen Sicherung der bestehenden Gehölzbestände über die Baum-
schutzsatzung der Stadt Gummersbach hinaus.

10. **Landesrechtliche Vorschriften gemäß § 9 (4) BauGB**
(Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW)

Innerhalb des Plangebietes werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen zur
allgemeinen Pflege des Ortsbildes. In den WR-Gebieten werden für die

Dach- und Fassadengestaltung Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um ein
städtebaulich einheitliches Ortsbild zu erreichen in Anpassung an die
bestehende Wohnbebauung.

- 10.1 Die Festsetzungen zur **Dachgestaltung** wurden aufgrund der bestehenden
benachbarten Bebauung und des städtebaulichen Planungszieles unter
Berücksichtigung der Topographie, getroffen.

Varianten der Dachgestaltung werden bei einheitlich geplanten
Hausgruppen zugelassen, um dem Wunsch nach freier Gestaltungs-
möglichkeit entgegenzukommen, ohne das Ziel der Gesamtplanung:
"Einheitlichkeit des städtebaulichen Bildes" zu vernachlässigen.

- 10.2 Die Festsetzung der Farbe "weiß" in den Wohngebieten sowie der
Möglichkeit, hier untergeordnete Teile der Fassade sowie
Dachgeschoßaußenwände in dunklen Farbtönen zu gestalten, orientiert sich
an der regional-typischen kontrastreichen Farbgebung und gewährleistet
somit ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung.

- 10.3 Zur Verbesserung des örtlichen Erscheinungsbildes sind gestalterische
Festsetzungen zur Anordnung von **Antennenanlagen** getroffen worden.

- 10.4 Gestalterische Festsetzungen zu **Abfall-, Schrott- und ähnlichen Behältern** werden getroffen, um optisch negative Auswirkungen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden.
- 10.5 Die Festsetzungen zu den **Einfriedungen** werden aus Gründen der Verkehrssicherheit getroffen.
- 10.6 Die Festsetzung über die einheitliche Gestaltung der **Bauwischgaragen, -Carports** dient der Ortsbildpflege.
- 10.7 **Böschungen** sind ab 1,20 m Höhe mit Bermen zu versehen, um eine gegliederte Böschungsfäche zu erhalten. Die Festsetzung über die Begrünung der Gartenstützmauern dient der Auflockerung des Erscheinungsbildes.
11. **Nachrichtliche Übernahme** gemäß § 9 (5) sowie § 9 (6) BauGB und **Hinweise**
- Nachrichtliche Übernahme: § 46 Landesforstgesetz
 - Hinweis des Bergamtes Siegen

H) Flächenbilanz

(Umfang in ha)	BP 1 u. 1a Vollmerhausen	BP 129 "Vollmerhausen - Auf der Gostert"
Reines Wohngebiet	2,02	1,30
Flächen f.d.Gemeinbedarf	-	0,95
öffentl.Verkehrsfläche	0,49	0,34
öffentl.Grünfläche	3,00	0,57
private Grünfläche	-	0,94
Waldflächen	-	1,34
Flächen f.d.Landwirtschaft	-	0,87
Außengebiete (land- oder forstwirt-		

schaftliche Nutzung)	0,85	-
Flächen f. Gemeinschaftsanlagen	-	0,04
Flächen f.d. Abfallbeseitigung	-	0,01
	<u>6,36</u>	<u>6,36</u>

I) **Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung**

In dem Planbereich sind neben den privaten Bauvorhaben folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Bau der Abwasserkanäle, incl. Rückhaltebecken.
- Vollausbau der Planstraßen (Verlängerung "Auf der Gostert", Verlängerung "Kirchhellstraße", zwei Forstwirtschaftswege und ein öffentlicher Wanderweg).
- Bau der öffentlichen Wasserversorgung und der Versorgungsträgerleitungen.
- Bepflanzung im Straßenbereich sowie die landschaftspflegerischen Maßnahmen entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag.
- Fällen der Bäume innerhalb der Bauflächen sowie teilweise innerhalb eines Bereiches mit 35 - m Abstand von den überbaubaren Flächen sowie Aufforstung entsprechend dem Pflanzschema und dauerhafte Sicherung der Anpflanzung.

Außerhalb des Planbereiches ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Erschließung dieses Planbereiches der Vollausbau der Kapellenstraße auszuführen.

Die geschätzten Gesamtkosten für die "Innere Erschließung" incl. Rückhaltebecken sowie für die Fahrbahn der Kapellenstraße als auch die Kosten der Wassertransportleitung und die landschaftspflegerischen Maßnahmen betragen ca. 2.697.000,00 DM. Es ist vorgesehen, diese Kosten aus den Erträgen des Verkaufs/Erbbaurechts der erschlossenen neuen Grundstücke zu finanzieren.

Die Kosten für die im Zusammenhang mit dem Vollausbau der Kapellenstraße vorgesehene Renovierung des darin liegenden Kanals sowie die Kosten für den neuen Bürgersteig in der Kapellenstraße sollen aus dem städtischen Haushalt finanziert werden:

Vorläufige Kostenschätzung:

(incl. Planung, Bauleitung)

- Renovierung Kanal Kapellenstraße: ca. 245 m Länge = ca. 403.000,00 DM
- Bürgersteig Kapellenstraße ca. 120 m Länge = ca. 161.000,00 DM
(incl. Anteil für Grundstückserwerb)

Bodenordnungsmaßnahmen sind für den Bereich der geplanten Wohnbebauung und Schule nicht erforderlich, da das zu bebauende Gelände im Besitz der Stadt Gummersbach ist bzw. Teilbereiche durch die Freie Waldorfschule Oberberg erworben wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 129 "Vollmerhausen - Auf der Gostert" bildet die rechtliche Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung. Es ist jedoch beabsichtigt, die noch erforderlichen Grundstücksflächen

- für den Straßenbau, ca. 10 qm,
- für den Bau der Wassertransportleitung, ca. 25 qm,

freihändig zu erwerben.

J) Änderungen nach der Offenlage vom 19.04.1994 - 03.05.1994

- Die überbaubaren Flächen talseits der Verlängerung der Straße Auf der Gostert werden auf eine Tiefe von 12 m reduziert (im Abstand von 3 m von der Straße) und in vier Sektoren aufgeteilt, um somit die Anordnung der Häuser nahe der Straße und eine Aufteilung der Gebäudekörper mit Freiraum zwischen Ihnen zu sichern.

- In diesen o.g. überbaubaren Flächen wird die Firstrichtung "parallel" zur Straße festgesetzt.

- In dem Baugebiet talseits der Verlängerung der Straße Auf der Gostert wird das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger und Stadt geändert in: "Leitungsrecht für Versorgungsträger und Stadt", um zu präzisieren, daß es sich auf keinen Fall um ein Fahrrecht für die Allgemeinheit handelt.
- In dem Baugebiet bergseits der Verlängerung Auf der Gostert wird für die geplanten Doppelhäuser und Hausgruppen Eingeschossigkeit festgesetzt.
- Die Erdgeschoßhöhenlage für Gebäude talseits der öffentlichen Verkehrsflächen wird mit max. 15 cm im Mittel über diesen Verkehrsflächen festgesetzt, um die sich talseits ergebenden Untergeschosse optisch möglichst niedrig zu halten.
- Der Ausschluß der Nebenanlagen: PKW-Stellplätze, Carports und Garagen, wird räumlich differenziert und im Textteil zum Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

"Garagen, PKW-Stellplätze sowie Carports sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, gesehen von der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche in den für Einzel- und / oder Doppelhäuser und / oder Hausgruppen festgesetzten Bauflächen, nicht zulässig"

Damit werden diese Nebenanlagen in den übrigen Baugebieten im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht ausgeschlossen.

Diese Änderung erfolgen in Form einer "vereinfachten Änderung" gemäß § 3 (3), Satz 2 BauGB in Verbindung somit § 13 BauGB, da die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden. Die nachbarschaftlichen Belange sind gewürdigt, eine Beteiligung von Betroffenen ist nicht erforderlich, denn die Stadt Gummersbach ist Eigentümerin der von den Änderungen betroffenen Flächen. Die Träger öffentlicher Belange werden durch diese Änderungen nicht berührt.

Anhang

Anhang Nr. 1:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Planungsbüro Schumacher, 51674 Wiehl,
vom März 1994.

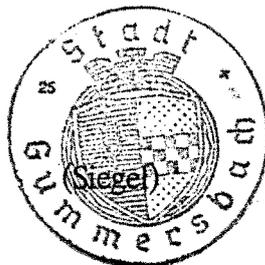
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH M.B.H.
-ERSCHLIESSUNGSTRÄGER-


Bierekoven


ppa. Huboi

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 14.06.1994
beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 129 "Vollmerhausen -
Auf der Gostert" beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter