

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 direkter 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.

Die tatsächliche Entwicklung ist (zwar) nur tendenziell der Prognose gefolgt (die Wachstumsraten sind allerdings inzwischen geringer als 1990 angenommen, ausgefallen). Mit der Erschließung des südlichen Teils der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig durch die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH sowie durch verschiedene private Erschließungsmaßnahmen konnte Mitte der neunziger Jahre der unmittelbare Bedarf an Wohnbauflächen abgedeckt werden.

Die Planung weiterer Erschließungsmaßnahmen für den Wohnungsbau hat, angesichts des derzeit weitgehend ausgeglichenen Wohnraummarktes, Vorsorgecharakter mit dem Ziel, nach Bedarf Einzelabschnitte einer geordneten städtebaulichen Maßnahme ausführen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 210 dient dazu, einer solchen abschnittsweisen, bedarfsgemäßen Besiedlung den rechtlichen Rahmen zu bilden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich im Rahmen seiner Beratungen auch mit der Frage einer weiteren Bereitstellung von Wohnbauflächen, neben der durch die städtische Entwicklungsgesellschaft in Realisierung befindlichen Massnahme "Wohnungsbau Windhagen-West", befasst. 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. Zu den Bereichen in denen zukünftig weiter Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, gehört auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 210 „Windhagen – Hückeswagener Straße“.

Durch den Bebauungsplan Nr. 210 wird insbesondere eine Angebotsplanung zur Sicherung der Einwohnerzahl im Stadtgebiet und damit zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Stadt als Mittelzentrum und Auslastung der Infrastruktureinrichtungen als

Ziel mit verfolgt. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Planung soll dem allgemein prognostiziertem Rückgang der Einwohnerzahl durch eine deutliche Angebotsplanung entgegen gewirkt werden.

Aus den v.g. Gründen ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 210 „Windhagen – Hückeswagener Straße“ befindet sich ein Grundstück, das ehemals bereits mit Gebäuden bebaut war. Im derzeitigen Zustand bildet es eine „Baulücke“ im Zusammenhang der ansonsten bebauten Grundstücke im Verlauf der Hückeswagener Straße, deren Schließung städtebaulich wünschenswert ist. Der Eigentümer stellte mit Schreiben vom 01.01.2001 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“, dessen Festsetzung jedoch nicht die angestrebte Bebauung und deren Erschließung ermöglicht. Es besteht insoweit die Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aufzuheben und durch den Bebauungsplan Nr. 210 „Windhagen – Hückeswagener Straße“ zu ersetzen.

2. Verfahren

Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes durch ein Planungsbüro, das vom Grundstückseigentümer beauftragt wurde, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 27.11.2001 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 210 „Windhagen – Hückeswagener Straße“ gefasst und die Verwaltung beauftragt die Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 210 „Windhagen - Hückeswagener Straße“ und die damit verbundene Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 haben in der Zeit vom 11.02. – 25.02.2002 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinde und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 04.02.2002 beteiligt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.04.2002 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 210 „Windhagen - Hückeswagener Straße“ und die damit verbundene Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 haben in der Zeit vom 08.05 -10.06.2002 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2002 von der Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.10.2002 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 210 liegt innerhalb der Ortslage „Windhagen“ westlich angrenzend an die Hückeswagener Straße. Es umfasst ehemals Freiflächen, die anhand der Topographie die ehemalige Bebauung mit mehreren Gebäuden noch erahnen lassen.

Nördlich und südlich grenzen bebaute Grundstücke, erschlossen durch die Hückeswagener Straße, an das Plangebiet an.

Westlich liegt das geplante Wohnungsbaugelände „Windhagen-West“, dessen fußläufige Anbindung über das Plangebiet hin zur Bushaltestelle in der Planung sichergestellt wird.

4. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 wird durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Hückeswagener Straße geprägt. Das nördlich angrenzende Grundstück weist darüber hinaus ein Mehrfamilienhaus „in zweiter Reihe“ auf, das durch einen privaten Weg entlang der Straßenrandbebauung erschlossen ist. Insgesamt ist das Plangebiet Bestandteil eines größeren Mischgebietes entlang der Hückeswagener Straße.

Das Plangebiet ist mäßig steil bis steil nach Nordosten exponiert.

Die äußere Erschließung bildet die Hückeswagener Straße.

5. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 ist im geltenden Gebietsentwicklungsplan als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 210 als gemischte Baufläche dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 existiert verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Für den östlichen, größeren Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a Mischgebiet, für den Rest Außengebiet, fest.

6. Darlegung der Gesamtsituation

6.1 Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 210 wird geprägt durch die gemischt genutzte Bebauung entlang der Hückeswagener Straße.

Die umgebende Nutzung entlang der Hückeswagener Straße besteht zumeist aus Wohngebäuden unterschiedlicher Größe. Darüber hinaus sind aber auch gewerbliche Nutzungen, vor allem Handel, vorhanden.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt westlich angrenzend an die Hückeswagener Straße, die das Zentrum von Gummersbach mit den nördlich angrenzenden Gemeinden, z.B. Marienheide verbindet.

Die Hückeswagener Straße ist aufgrund der geringen Größe der geplanten Bebauung ausreichend dimensioniert.

Der innere Bereich des Plangebietes ist derzeit nicht erschlossen.

6.2 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der Hückeswagener Str. ein. Bei der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes sind relevante Einwirkungen nicht zu erwarten.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 210 ist abwassertechnisch der Kläranlage Rospe zugeordnet. Das bestehende Kanalnetz kann die zusätzlich anfallenden Abwässer schadlos aufnehmen.

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

6.4 Naturhaushalt / Ökologie

Ca. $\frac{3}{4}$ der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 210 (gelegen an der Hückeswagener Straße) ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 und 1a als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches findet durch den Bebauungsplan Nr. 210 kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Das Plangebiet war ehemals von mehreren Gebäuden bestanden. Die Plateaus dieser Grundflächen sind in der Topographie des Plangebietes weiter abzulesen. Auch in der Vegetation der Flächen ist die ehemalige Nutzung erkennbar. Es finden sich Gruppen von Anpflanzungen einer vergangenen Gartennutzung mit eher nicht standortgerechten Gehölzen, so z.B. eine Fichtengruppe oder eine Robinie. Wertvollere Bepflanzungen sind nur in den ruinösen Resten einiger Obstbäume zu sehen, die ehemals eine Obstwiese waren, sowie in einigen Gebüschern aus Salweide, die sich mangels Pflege im Laufe der Jahre eingefunden haben. Teile des Grundstücks wurden auch nach Aufgabe der Gebäude noch als Garten genutzt; hiervon zeugen Reste baulicher Anlagen, so z.B. Teppichstangen.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet als stark anthropogen überformt dar, wobei sich durch mangelnde Pflege (jährliches Freischneiden) einige Spontanvegetation einstellen konnte, bzw. die überlebensfähigen Arten der ehemaligen Gartennutzung aufgrund von Größe und Alter –nicht unbedingt durch ökologische Funktion– das optische Bild bestimmen.

Hinsichtlich der abiotischen Schutzgüter (Wasser, Boden, ...) hat der Planbereich keine besondere Bedeutung. Das Landschaftsbild wird durch die Umgebung bestimmt und ist vollständig überformt.

6.5 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

7 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Mischnutzung und die Vorbereitung ihrer geringfügigen Erweiterung nach Westen, sowie die Festsetzung von Verkehrsanlagen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a sind wenig detailliert und erlauben keine öffentliche Erschließungsstraße in das Plangebiet. Um eine zeitgemäße, städtebaulich wünschenswerte Verteilung der geplanten Gebäude zu erreichen, wird das im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a festgesetzte Mischgebiet übernommen und nach Westen geringfügig erweitert. Die überbaubaren Flächen werden in kleinere Flächen unterteilt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 210 werden auf den Flächen die außerhalb des heute bereits festgesetzten Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a liegen, Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet.

Durch die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 210 wird das vorhandene „Grünland mit eingestreuten Bäumen und Sträuchern“, soweit es außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a liegt, teilweise baulich in Anspruch genommen. Hier ist somit ein Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden. Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird nicht erfolgen, da die umgebende Bebauung das Landschaftsbild insgesamt heute bereits baulich prägt.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 210 ausgeglichen, die geeignet sind, die Funktionen dieser Bestandsstrukturen zu ersetzen bzw. zu verbessern.

Das Plangebiet wird wie ehemals 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. Zur Abgrenzung bzw. zum Übergang, aber auch zum Erhalt der nord-südlich verlaufenden Vernetzung vorhandener Grünstrukturen ist entlang der westlichen Grenze eine 5 m tiefe Feldhecke mit eingestreuten heimischen Laubbäumen festgesetzt.

Die bisher aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a (schlichter Bebauungsplan) in Verbindung mit § 34 BauGB mögliche größere Bebauung wird durch die Festsetzung kleinerer überbaubarer Flächen unterteilt und damit in ihrer Wirkungsweise (GRZ=0,4) reduziert.

8 Bebauungsplaninhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird unverändert zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 und 1a Mischgebiet festgesetzt. Diese Mischgebietsfestsetzung steht im Zusammenhang mit der angrenzenden größeren Mischgebietsnutzung entlang der Hückeswagener Straße.

Einzelne ansonsten in Mischgebietes allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten), die für das Baugebiet und dessen nähere Umgebung negative Auswirkungen erwarten lassen, sind ausgeschlossen worden. Ziel dieses Ausschlusses ist die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur und die Berücksichtigung des hohen Anteils an Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung in seinen Obergrenzen an denen für Wohngebiete. Dies schafft für die angestrebte hauptsächliche Wohnnutzung eine geringere bauliche Dichte als ansonsten in Mischgebieten zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch die gering bemessene Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und durch Festsetzung maximaler Fassadenhöhen begrenzt. Hierdurch können insbesondere die landschaftsvisuellen Auswirkungen deutlicher beschrieben und bewertet werden.

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.

Zur eher optischen Trennung sind Laubhecken an der Grenze des Plangebietes zur Hückeswagener Straße festgesetzt.

8.4 Verkehr

Der Erschließung des Plangebietes dient eine 5 m breite Stichstraße. Diese teilt sich am Ende „T-förmig“, um das Längsgefälle unter 15% halten zu können und um die Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge, wie z.B. dem Entsorgungswagen, gewährleisten zu können.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht. Für Besucher steht darüber hinaus eine Stellplatzanlage im Nordosten des Geltungsbereiches und eine weitere Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers auf der gegenüberliegenden Seite der Hückeswagener Straße 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 Planungsträger und der Stadt Gummersbach abzuschließen.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da die für die Umsetzung des Bebauungsplanes benötigten öffentlichen Flächen sich im Eigentum des potentiellen Erschließungsträgers befinden, und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes kosten- und lastenfrei an die Stadt Gummersbach übertragen werden.

Soweit die o.g. dargestellte Bodenordnung nicht umgesetzt werden kann, bildet der Bebauungsplan Nr. 210 die rechtliche Grundlage für bodenordnerische Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

10 Aufzuhebende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 „Windhagen – Hückeswagener Straße“ wird der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ gleichzeitig aufgehoben. Diese Aufhebung soll unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 210 erfolgen.

11 Flächenbilanz

	Alt (ha)	Neu (ha)
Mischgebiet	0,23	0,24
Verkehrsfläche	0,00	0,04
Parkplatz	0,00	0,01
Feldhecke	0,00	0,04
Außengebiet	0,10	0,00

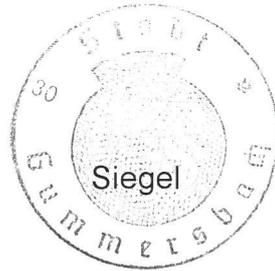
Büro für Bauleitplanung
Meinerzhagen



Rainer W. Schürmann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.10.2002 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 210 „Windhagen – Hückeswagener Straße“ und der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 „Windhagen – Hückeswagener Straße“ beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter