

A) Anlaß

Für die Fortführung der Erschließung der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig ist es notwendig, im südlichen Bereich des Baugebietes die Westseite der Straße "Zum Mannsiefen" über einen Bebauungsplan planerisch zu erfassen.

B) Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat deshalb in seiner Sitzung am 21. 09. 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Berstig-Zum Mannsiefen" bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung"/3. Änderung (Berstig) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang des Bebauungsplanentwurfs und der Erläuterung in der Zeit vom 15. 11. 1988 bis 29. 11. 1988 stattgefunden. Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. 10. 1988 zur Stellungnahme aufgefordert.

Über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 13. 12. 1988 beraten und beschlossen.

Auf dieser Grundlage hat der Rat in seiner Sitzung am 25.01.1989 den Offenlegungsbeschluß gefaßt.

Der Entwurf, der das Ergebnis der Beschlußfassung des Planungsausschusses über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge während der vorgezogenen Behörden- und Bürgerbeteiligung enthielt, hat in der Zeit vom 14. 02. 1989 bis 14. 03. 1989 (einschl.) öffentlich ausgelegen. Den Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26. 10. 1988 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Nach der Vorberatung in der Planungsausschußsitzung am 09.05.1989 hat der Rat der Stadt Gummersbach am 31.05.1989 beschlossen, die Anregungen der Unteren Forstbehörde, wonach die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 mit erheblichen Waldbeeinträchtigungen verbunden sei, nicht zu berücksichtigen. Der Rat hat in gleicher Sitzung den Satzungsbeschluß gefaßt.

Der Bebauungsplan Nr. 105 ist dem Regierungspräsidenten am 14.08.1989 angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung am 10.11.1989 nachfolgende Rechtsverstöße geltend gemacht:

1. Verstoß gegen § 1 (5) BauGB:
Gemäß § 1 (5) Ziffer 1 BauGB erfordert die Sicherheit der Bevölkerung einen 35 m-Schutzabstand zwischen Waldsaum und überbaubarer Fläche.
2. Für die ausgewiesene Grünfläche - Parkanlage (Wald) - geht langfristig die Waldeigenschaft verloren. Es sind keine Ersatz- bzw. Ausgleichsflächen vorgesehen.

Daraufhin hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 30.01.1990 erneut über die Anregungen und Bedenken beraten. Die Begründung wird deshalb um den Punkt K) "Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlage" ergänzt.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Offenlage.

C) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig.

Es wird begrenzt durch die Planbereichsgrenzen der Bebauungspläne Nr. 100 "Berstig - An der Burt" und BP 103 "Berstig - Auf'm Allöh" sowie im Westen und Süden durch die bestehenden Wiesen und Wald-ränder.

D) Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird über die Straße "Zum Mannsiefen" erschlossen und stellt die gegenüberliegende Bauzeile zum östlich anschließenden Baugebiet "An der Burt" dar.

Die Topographie besteht aus einem bewaldeten Westhang, einer Geländekuppe sowie mit Wiese bewachsene Nord- und Südhanglagen. Das Gelände ist unbebaut. An der südlichen Flanke des Westhangs liegt das Quellgebiet des "Mannsiefen".

Durch das Gelände läuft eine Überörtliche Gasleitung der Thyssen-gas GmbH, Duisburg-Hamborn.

E) Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung"/3. Änderung (Berstig) setzt für das Plangebiet Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung Aufstellung und Verwaltung und öffentliche Grünflächen fest.

F) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Rahmenplanung der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig wird abschnittsweise in qualifizierte Bebauungspläne überführt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planbereich ist aus dem unter A) genannten Grund erforderlich.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, der Aufgabenstellung der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig zu entsprechen und stadt-kernnahe Wohnbereiche zu erschließen. Die Beibehaltung der Festsetzung Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung Aufstellung und Verwaltung ist nicht zweckvoll, da solche Anlagen in dem stark gegliederten Gelände nur mit erheblichem Landschaftsverbrauch zu realisieren sind und durch ihr höheres Verkehrsaufkommen die bestehende Wohnbebauung ungünstig beeinflussen. Der Planbereich wird daher direkt aus der Darstellung "Wohnbaufläche" des Flächennutzungsplanes entwickelt und den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 100 "Berstig - An der Burt" und Nr. 103 "Berstig - Auf'm Allöh" angepaßt.

Gegenüber der bisher verfolgten Rahmenplanung wurde im Planbereich die bebaute Fläche erheblich reduziert zugunsten der Erhaltung der Waldbestände. Bebaut wird vorwiegend eine Wiesenfläche und eine kleine Fläche von ca. 900 m² jungen Fichtenbestand.

G) Bebauungsplaninhalt

1. Festsetzungen

Die geplanten Wohnbereiche wurden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für freistehende Eigenheime ist ein Geschöß vorgesehen, ansonsten sind zwei Geschosse geplant.

Die bestehenden Laubwaldbestände sowie das Quellgebiet des Mannsiefens (im Osten des Planbereiches) werden als "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wald" festgesetzt und durch zusätzliche Erhaltungsbindungen gesichert.

Sämtliche in der Entwicklungsmaßnahme Berstig an die Bauflächen angrenzenden Waldbereiche sind im Flächennutzungsplan als Grünanlage/Park ausgewiesen. Dementsprechend werden die Fichtenbestände zwischen den Baugebieten, die mittelfristig in Laubwald, im Sinne von Grünanlagen, parkähnlich umgewandelt werden, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wald" festgesetzt, wie in den bisherigen Bebauungsplänen der Entwicklungsmaßnahme.

Am westlichen Rand des Planbereiches wird eine ausgedehnte Hecke, vorwiegend Weißdorn, durch eine Erhaltungsbindung gesichert und nach Süden hin durch eine Pflanzbindung erweitert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Planstraße 1.2.3 ist vorgesehen für die mögliche Erweiterung dieses Baugebietes nach Westen. Waldwege, die Bestandteil des gesamten Wanderwege-Netzes der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig sind, wurden als nicht geometrisch festgelegte Wegerichtungen in den Bebauungsplan übernommen.

2. Nachrichtliche Übernahmen

Die Trasse der Überörtlichen Gasleitung der Thyssengas GmbH, Duisburg-Hamborn, wurde als Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH ausgewiesen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem über die Kanäle in der Straße "Zum Mannsiefen" geführt. Die Oberflächenwässer aus dem Baugebiet werden über dieses Kanalnetz und das fertiggestellte Regenrückhaltebecken "An der Burt" direkt in den Rospebach geleitet. Das Plangebiet ist im Entwässerungsentwurf des Hauptsammlers West enthalten.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW

Durch textliche Festsetzungen wird die "Äußere Gestaltung" der baulichen Anlagen, insbesondere Dachüberstände, Kniestöcke, Dachdeckung, Fassadengestaltung, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter/Schrottbehälter und Vorgärten/Einfriedigungen präzisiert.

Hierdurch soll die Gestaltung des Ortsbildes positiv beeinflusst werden.

Es werden zu den Festsetzungen der Dachform und Dachneigung auch die Dachüberstände und Kniestöcke begrenzt sowie die Wand- und Dachmaterialien eingeschränkt mit dem Ziel der gestalterischen Anpassung an den örtlichen Bestand.

Die Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung sind in den Baugebieten der Berstig weitgehend identisch, um verbindende Gestaltungselemente zu haben.

Zur Gestaltung der Außenanlagen werden neben den Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen auch Festsetzungen zu Antennen, Müllbehältern und Einfriedungen getroffen, um diese optisch sinnvoll in das Baugebiet einzufügen.

H) Flächenbilanz

Umfang in ha	BP 1 u. 1a/3.A.	BP 105
Sonderbaugebiet	0,22	-
Allgemeines Wohngebiet	0,05	0,52
öffentliche Grünflächen	0,12	1,11
öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	-	0,15
Flächen außerhalb BP 1 u. 1a/3.A.	<u>1,39</u>	<u>-</u>
	1,78	1,78

I) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

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

- Bau der Planstraße 1.2.3
- Vollausbau der Straße "Zum Mannsiefen"
- Ergänzung der Grünanpflanzung und Anpflanzung des Verkehrsgrün, Umwandlung der Fichtenbestände in Laubwald.

Die Kosten hierzu werden im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig getragen.

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen mehr durchzuführen.

K) Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlage

1. Innerhalb eines 35 m-Schutzabstandes wird die Zweckbestimmung "Wald" innerhalb der öffentlichen Grünfläche aufgegeben.

Innerhalb dieses 35 m-Schutzabstandes wird eine Bindung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung beinhaltet einen Gehölzbestand, von dem keinerlei Gefahr für die angrenzenden Gebäude ausgeht.

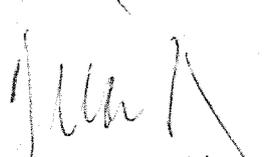
Die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach gibt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) zugunsten des Forstamtes Waldbröl ab. Ziel dieser Baulast ist die dauerhafte Sicherung der Anpflanzung innerhalb des 35 m-Schutzabstandes. Hierdurch entfällt die Forderung einer Ersatzaufforstung.

2. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis nach § 46 Landesforstgesetz aufgenommen:

"Gemäß § 46 Landesforstgesetz ist für die Errichtung von Gebäuden in einem geringeren Abstand als 100 m vom Wald, mit denen die Errichtung und der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, eine Genehmigung von seiten der Unteren Forstbehörde erforderlich."

Gummersbach, den 9. März 1990

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH M.B.H.
-ENTWICKLUNGSTRÄGER-

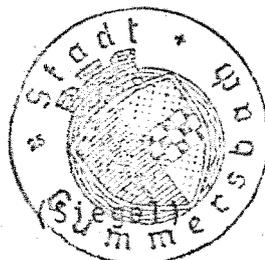

(Bierekoven)

ppa.:

(Huboi)

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 21.03.1990 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 105 "Berstig - Zum Mannsiefen" beizufügen.


(Bürgermeister)




(Stadtverordneter)

Informationen

über die im Schutzstreifen einer Gasfernleitung
zulässigen und nicht zulässigen Maßnahmen

1 Allgemeines

Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind in der Regel mit einer Erdüberdeckung von 0,8 – 1,0 m verlegt. Neben der Leitung verläuft in vielen Fällen ein Fernmeldekabel in unterschiedlichen Abständen und mit geringerer Überdeckung.

Damit der Bestand und der Betrieb der Leitung nicht gefährdet werden, muß die Thyssengas vor allen Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich der Leitung rechtzeitig informiert werden. Bei Vorhandensein eines Fernmeldekabels ist darüber hinaus auch für die unter Ziff. 2.4 – 2.6 aufgeführten zulässigen Maßnahmen eine vorherige Abstimmung notwendig.

Aufgrund der technischen Vorschriften sind folgende Hinweise zu beachten:

2 Zulässig im Schutzstreifen sind:

- 2.1 Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
- 2.2 Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
- 2.3 Bodenbearbeitungsmaßnahmen bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
- 2.4 Waldbestände bis auf einen Abstand von 2 m beiderseits der Leitungsachse.
- 2.5 Einzelbäume bis auf einen Abstand von 1 m beiderseits der Leitungsachse.
- 2.6 Strauchwerk bis 2 m Höhe in begehbarem Abstand.

- 3 Zulässig im Schutzstreifen nur nach vorheriger Abstimmung sind:
- 3.1 Bodenbearbeitungsmaßnahmen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten.
 - 3.2 Befahren mit schweren Baufahrzeugen.
 - 3.3 Verlegen von Leitungen und Drainagen.
Bei Kreuzungen ist ein lichter Mindestabstand von 0,2 m, bei Parallelführungen von 1,0 m einzuhalten.
 - 3.4 Bauen von Parkplätzen, Wegen und Straßen.
 - 3.5 Errichten von nicht geschlossenen Bauwerken (z. B. Schutzdächer bei PKW-Einstellplätzen).
 - 3.6 Kreuzen der Leitung mit Gleisen entsprechend den Gaskreuzungsrichtlinien der Deutschen Bundesbahn.
 - 3.7 Einbringen von Behältern (z. B. Öltanks und Fundamente) in einem lichten Mindestabstand von 1,5 m.
 - 3.8 Bodenabtrag bzw. -auftrag.
 - 3.9 Erdarbeiten mit Maschinen.
 - 3.10 Errichten von Zäunen und Mauern, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung einen lichten Mindestabstand von 1 m einhalten.
- 4 Nicht zulässig im Schutzstreifen sind:
- 4.1 Errichten von geschlossenen Bauwerken, Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Verkaufswagen) sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien.
 - 4.2 Oberflächenbefestigung in Beton.
 - 4.3 Erdarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung.