

STADT GUMMERSBACH

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)

zum

**Bebauungsplan Nr. 247 der Innenentwicklung
„ Dieringhausen – Im Aggersiefen “**

nach § 13a BauGB

Stand: 29.06.2009

Bearbeitung:

hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....	2
3.1 Regionalplan.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete.....	3
3.4 Umweltbericht.....	3
4. Planungsziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2.....	3
5. Planung	4
5.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.2 Allgemeine Wohngebiete.....	4
5.3 Grünflächen.....	5
5.4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	5
5.5 Erschließung.....	6
5.5.1 Straßenbau.....	6
5.5.2 Fußwege.....	6
5.5.3 Öffentliche und private Parkplätze.....	6
5.5.4 Schmutzwasser.....	6
5.5.5 Niederschlagswasser.....	7
5.5.6 Trinkwasser.....	7
5.5.7 Löschwasser.....	7
5.5.8 Erschließungsvertrag.....	7
6. Denkmalschutz	7
7. Boden	7
8. Wald	8
9. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	8
10. Kosten	8
11. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen	9

Anlagen:

"Bodengutachten mit Ergänzungen".

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsträger plant in Zusammenarbeit mit der Stadt Gummersbach die Umnutzung der Grundstücksflächen des ehemaligen „Aggerbades“ in Gummersbach-Dieringhausen zu einer wohnbaulich genutzten Fläche, die über die Stadtstraßen „Im Aggersiefen“ und „Ohmiger Straße“ bereits erschlossen ist.

Hierzu sollen die baulichen Anlagen des „Aggerbades“ sowie des ehemaligen Schwimmmeisergebäudes abgebrochen werden.

Der Planungsträger plant eine neue Erschließungsstraße mit Wendebereich und verengter Durchfahrt zur Stadtstraße „Ohmiger Straße“ hin, ausgehend von der Straße „Im Aggersiefen“ an der ca. 11 neue Grundstücke angeschlossen werden können. Darüber hinaus sollen zwei weitere neue Baugrundstücke entlang der „Ohmiger Straße“ angeschlossen werden. Somit kann das Gebiet über insgesamt 13 Baugrundstücke verfügen.

Vom Planungsträger ist geplant, die Grundstücke baureif zu erstellen und dann überwiegend zu veräußern. Hierzu wird vom Planungsträger die gesamte öffentliche Erschließung einschließlich des Kanalnetzes (tlw. Umlegung) erstellt. Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des B-Planes und der Erschließung. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Gummersbach abgeschlossen.

Grünordnerisches Ziel der Planung ist, den vorhanden Bewuchs mit Bäumen auf den steil ansteigenden Hangbereichen entlang der Ostseite des Plangebietes zur Schule hin zu entfernen, jedoch als Grünfläche zu erhalten.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2009 den Aufstellungsbeschluss und den Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 247 gefasst. Die Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Zeit vom 25.03. bis 08.04.2009 erfolgt. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2009 beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.04. bis 22.05.2009 (einschließlich) stattgefunden. Über die vorgetragenen Stellungnahmen hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 24.06.2009 beraten und hierzu die Abwägungsbeschlüsse dem Rat der Stadt empfohlen.

Ein Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen (wie im vorliegenden Fall), die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern, wie im vorliegenden Fall, festgesetzt wird.

Durch diesen Bebauungsplan der Innentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Auf diesen Bebauungsplan der Innentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13a BauGB Anwendung.

Gemäß Ziffer 2.1.2.1 des „Muster-Einführungserlasses zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ (BauGB ÄndG 2007 – Mustererlass) ist es nicht ausgeschlossen, eine in untergeordnetem Umfang angrenzende Außenbereichsfläche zur Abrundung in das Plangebiets einzubeziehen (hier die östlichen Freiflächen des Grundstückes).

Das Planungsbüro Hellmann+Kunze, Siegen wurde im Dezember 2008 mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Darüber hinaus liegt ein Bodengutachten (mit Ergänzung) des „Geologischen Büros Slach GmbH, Wipperfürth“ vor, das Aussagen zur Baugrundtechnik und Umwelthygiene macht vor. Diese Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Abwägungsgegenstand zu Grunde.

Seitens des Planungsträgers wird die Erschließungsplanung parallel zum Bauleitplanungsverfahren in Abstimmung mit der Stadt Gummersbach erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlich Bereich von Gummersbach-Dieringhausen. Das Grundstück des ehemaligen „Aggerbades“ liegt in einem engen Talsiefen am südlichen Hang des Aggertales und ist im Osten und Westen mit großem Baumbestand auf den steilen Hangbereichen bewachsen.

Im Osten grenzen die Flächen einer Schule und im Süden Waldflächen an. Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen mit Parkplätzen an das Plangebiet. Entlang der nördlichen Planbereichsgrenze verläuft ein Fußweg mit Treppenanlage der die Straßen „Im Aggersiefen und „Ohmiger Straße“ verbindet.

Die sonstigen Flächen im Plangebiet weisen die Gestaltung und Bebauung des ehemaligen „Aggerbades“ mit seinen spezifischen Freiflächennutzungen auf. Das Plangebiet ist über die Stadtstraßen „Im Aggersiefen“ und „Ohmiger Straße“ erschlossen.

Im Bereich der Altbebauung ist das Grundstück zwischen 1961 und 1967 aufgefüllt worden. Der Siefen wurde mit Abfall (Aschen, Schlacken und Bauschutt) aufgefüllt und mit einer mineralischen Abdeckung verfüllt. Nach Abschluss der Verfüllung wurde das Grundstück bebaut.

Der Geltungsbereich des B-Plan umfasst in der Gemarkung Dieringhausen, Flur 75, die Flurstücke 34 tlw. (Straße), 35, 36 tlw., 84, 97, 62 tlw. (Straße) und in der Flur 48, das Flurstück 3927 (Schulgrundstück) tlw.. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und -beschränkungen

3.1 Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 1. Auflage 2001) stellt für das Gebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der Planbereich als „Gemeinbedarfsfläche“ und „Grünfläche“ dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung (wie bei der vorliegenden Planung) darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Gebiet eines Landschaftsplanes. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet selbst keine schutzwürdigen Biotope aus.

Geschützte Biotope nach § 62 Abs. 1 LG NRW

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die örtliche Biotoptypenkartierung ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen / Biotoptypen nach § 62 (1) LG NW im Plangebiet.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

3.4 Umweltbericht

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Für die Bauflächen der „Allgemeinen Wohngebiete“ wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen,
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,
- Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen FH 1 (WA 1) und FH 2 (WA 2) berg- und talseits
- Grundflächenzahl GRZ 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,8,

Es wurden über das Bestandsgrundstück hinaus 12 neue Baugrundstücke eingeplant.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ergeben sich im Plangebiet drei neue Bauzeilen (Festsetzung von sechs einzelnen Baufenstern) zur Bebauung mit insgesamt 13 freistehenden Einzelgebäuden. Zwei Grundstücke werden über die Stadtstraße „Ohmiger Straße“ und elf über die neugeplante Verlängerung zum „Ohmiger Weg“ mit Wendehammer der Stadtstraße „Im Aggersiefen“ erschlossen.

Im Plangebiet ist die für die Neubaugebiete von Gummersbach ortstypische Bebauung mit freistehenden Häusern vorgesehen, die durch Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen eine Einbindung in die umgebenden Grünstrukturen erfahren soll (Grünvernetzung als unterstützende Maßnahme zur positiven Entwicklung des Kleinklimas).

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung und Höhenentwicklung (Festsetzung der Fassadenhöhen und Festsetzung, dass die Gesamtgebäudehöhe die geplanten Schnittpunkte der Fassaden mit der Dachhaut um nicht mehr als 6,00 m überschreiten darf) harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil eines landschaftlich und städtebaulich überzeugenden erweiterten Siedlungsrandes bilden. Als Vorgabe für die Bebauung ist hinsichtlich der Nutzung und des Baukörpervolumens die Nachbarbebauung anzusehen, die besondere Lage und topografische Situation des neuen Wohngebiets erfordert jedoch keine Übernahme gestalterischer Gegebenheiten.

Zur Anpassung der Geschossflächen an das benachbarte Umfeld wurde festgesetzt, dass bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in „nicht Vollgeschossen“ einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Würde diese Festsetzung nicht getroffen, wäre die Geschossfläche nur für die Vollgeschosse zu ermitteln.

In vorliegendem Planungsfall wird die Kubatur der Baukörper durch die maximalen Fassadenhöhen, der Gesamthöhe baulicher Anlagen und die überbaubaren Flächen festgelegt.

Durch die Festsetzung zur Geschossflächenzahl/Geschossfläche und zur maximalen Gebäudehöhe soll vermieden werden, dass in „nicht Vollgeschossen“, wie z.B. dem Dach möglicherweise mehrere Ebenen errichtet werden, die zu einer Disharmonie in der städtebaulich beachteten Baukörperausbildung führen würden.

Baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) werden im maßvollen Umfang als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll. Es sind lediglich gestalterische Festsetzungen bezüglich Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Stellplätze für Abfallbehälter festgeschrieben. Mit diesen relativ offen gehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll bei nur wenigen Anpassungen an die gebietstypische Bauweise ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden.

Die genauen textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der ebenerdig gelegene Planbereich um die neue Erschließung herum soll ca. um 2,00 m mit standfesten Erdmassen aufgefüllt werden. Hierdurch soll einerseits die Standfestigkeit der neuen Erschließung gewährleistet werden und andererseits die zwischen 1961 und 1967 aufgefüllten Materialien (Aschen, Schlacken und Bauschutt, siehe Bodengutachten) erneut überdeckt werden. Dies erhöht ferner die Qualität der Wohngebietsnutzung.

5. Planung

5.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele.

5.2 Allgemeine Wohngebiete

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 richtet sich nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen kann es im Plangebiet bei 13 Grundstücken maximal zu 26 Wohneinheiten kommen.

Durch die Festsetzung der einzelstehenden Wohnhäuser und die baugestalterischen und nutzungsspezifischen Festsetzungen werden die Bauflächen einen baukörperbezogenen einheitli

chen Wohncharakter, wie im Umfeld des neuen Wohngebietes bereits vorhanden, erhalten.

Die v.g. Festsetzungen dienen dem Ziel, der Wohnnutzung in diesem Gebiet überwiegend den Vorrang einzuräumen, alle eventuell störenden Einflüsse durch andere Nutzungen und daraus entstehende zusätzliche evtl. störende Verkehrsbelastungen zu minimieren und um den im Umfeld vorherrschenden Nutzungen zu entsprechen.

5.3 Grünflächen

Die im Plangebiet vorhandenen größeren begrünten Hangbereiche wurden als private Grünflächen, Zweckbestimmung „Böschungsrün“ festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen dem Ziel, dass durch die Freiflächensicherung sich der Eindruck einer in die Landschaft eingebundenen Wohnsiedlung einstellen wird und das Mikroklima nicht durch zu erhöhten Versiegelungsgrad über die unvermeidliche Weise hinaus empfindlich gestört wird.

5.4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eingriffe sind im Übrigen derzeit bei der Realisierung des Planes nicht erkennbar.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Ab 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Umweltrelevante Auswirkungen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung entstehen nicht, weil ausschließlich Maßnahmen innerhalb bereits bebauter Flächen vorgesehen sind. Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt.

Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bedürfen die Umweltbelange vorliegend deshalb keiner weitergehenden Berücksichtigung.

Für das Plangebiet liegen konkrete Hinweise und/oder Daten über das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten gem. Anl. 1 Sp. 2 und 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO), EU-Artenschutzverordnung Anhang A und B (EU-ArtenschutzVO), der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Anhang I (EU-VRL) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU Anhang IV (FFH-RL) im Plangebiet und dessen Auswirkungsbereich, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Planvorhaben zerstört werden könnten, nicht vor.

Aufgrund der vorliegenden Nutzung des ehemaligen Schwimmbades und durch die bereits durchgeführten Abbrucharbeiten ist nicht mit dem Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Tierarten zu rechnen.

Von einer gesonderten artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wird deshalb Abstand genommen.

Bei evtl. vorkommenden Hinweisen im Bauleitplanverfahren bzw. bei der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes werden diese verfolgt und geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz der jeweiligen Arten vorgenommen.

5.5

Erschließung

Das Ing.-Büro Klapp+Müller, Reichshof-Odenspiel begleitet im gesamten Planverfahren die Erfordernisse der Erschließungsplanung. Die erschließungstechnischen Vorgaben und Erfordernisse werden und wurden in den B-Plan übernommen.

5.5.1 Straßenbau

Zur Erschließung der Bauflächen ist eingeplant, eine neue Erschließungsstraße (Verlängerung der Straße „Im Aggersiefen“ mit Wendehammer) in einer Katasterbreite von 5,75 m (Fahrbahn einschließlich einseitiger Rinne und Randanlagen mit Rückenstütze) bis zu einer neuen Wendeanlage im Mischprinzip zu errichten. Ab hier erfolgt die Fortführung der v.g. Erschließung als Fahrstraße in Verbindung als Fußweg zur „Ohmiger Straße“ hin in einer Katasterbreite von 3,50 m. Es ist angedacht, dass dieser v.g. Fußweg auch für Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge etc. bereitstehen soll, nicht aber für den Durchgangsverkehr.

Für die Flächen des „ehemaligen Aggerbades“ liegt ein Bodengutachten vom 12.09.2007 (mit Ergänzung vom 07.02.2008) des „Geologischen Büros Slach GmbH, Wipperfürth“ vor, das Aussagen zur Baugrundtechnik und Umwelthygiene macht, vor. Darüber wurde eine erneute Stellungnahme zur Standfestigkeit des Baugrundes erarbeitet.

Die Flächen der neuen Erschließung sollen ca. um 2,00 m mit standfesten Erdmassen aufgefüllt werden. Hierdurch wird die Standfestigkeit der neuen Erschließung überwiegend gewährleistet.

Die zwischen 1961 und 1967 aufgefüllten Materialien (Aschen, Schlacken und Bauschutt, siehe Bodengutachten) werden erneut überdeckt werden.

Im Bereich der neuen Erschließung werden insgesamt 6 Einzelbäume angepflanzt.

5.5.2 Fußwege

Der am nördlichen Planbereich vorhandene Fußweg mit Treppenanlage und der entlang der Grünfläche der Schule (Hangbereich) verlaufende Fußweg bleiben als Schulweg vorhanden und wurden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ – „Öffentlicher Fußgängerbereich“ festgesetzt. Ein weiterer Fußweg ist als Verlängerung der neuen Erschließung zur „Ohmiger Straße“ hin eingeplant.

5.5.3 Öffentliche und private Parkplätze

Im Bereich der Wendeanlage sind 4 öffentliche Stellplätze eingeplant.

5.5.4 Schmutzwasser

Eingeplant ist, die Schmutzwasserentwässerung des B-Plan-Gebietes an die bestehende Mischwasserentsorgung anzuschließen.

5.5.5 Niederschlagswasser

Eingeplant ist, das Oberflächenwasser (Straßen- und Bauflächen) an die bestehende und umzulegende Bachverrohrung des „Aggersiefens“ anzuschließen.

5.5.6 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets als gesichert anzusehen.

5.5.7 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets als gesichert anzusehen.

5.5.8 Erschließungsvertrag

Der Planungsträger schließt mit der Stadt Gummersbach einen Erschließungsvertrag ab, in dem alle öffentlichen Erschließungsmaßnahmen festgeschrieben sind. Der Planungsträger erstellt alle erschließungstechnischen Anlagen, die dann kostenfrei in das Eigentum und die Unterhaltung der Stadt übergehen.

6. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten.

Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Im Bereich der Altbebauung ist das Grundstück zwischen 1961 und 1976 aufgefüllt worden. Der Siefen wurde mit Abfall (Aschen, Schlacken und Bauschutt) aufgefüllt und mit einer mineralischen Abdeckung verfüllt. Nach Abschluss der Verfüllung wurde das Grundstück bebaut.

Für die Flächen des „ehemaligen Aggerbades“ liegt ein Bodengutachten vom 12.09.2007 (mit Ergänzung vom 07.02.2008) des „Geologischen Büros Slach GmbH, Wipperfürth“ vor, das in enger Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erstellt wurde und das Aussagen zur Baugrundtechnik und Umwelthygiene macht.

Diese Untersuchungen haben zu der Erkenntnis geführt, dass die aufgefüllten Materialien keine Gefährdung der Wohnnutzung in dem Gebiet darstellen. Gemäß Ziffer 7.4.1 des Gutachtens ist nach § 4 Absatz 2 der BBodSchV (Bundes-Boden-Schutz-Verordnung) ein Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeräumt.

Der ebenerdig gelegene Planbereich um die neue Erschließung herum soll ca. um 2,00 m mit standfesten Erdmassen aufgefüllt werden. Hierdurch soll einerseits die Standfestigkeit der neuen Erschließung gewährleistet werden und andererseits die zwischen 1961 und 1967 auf

gefüllten Materialien (Aschen, Schlacken und Bauschutt, siehe Bodengutachten) erneut überdeckt werden. Dies erhöht die Qualität der Wohngebietsnutzung auch im Hinblick auf die Sicherung der Standfestigkeit auch der neuen Bebauung.

Die aufgefüllten Bereiche wurden nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung als „Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

8. Wald

Notwendige waldbauliche Maßnahme wurden bzw. werden zwischen Planungsträger, der Stadt Gummersbach und dem „Landesbetrieb Wald und Holz NRW“ geregelt.

Eingeplant ist, die größeren Baumbestände (Flächen entlang Schulgrundstück in einer Größenordnung von 3.452 m²) zu entfernen und diese Böschungsbereiche (private bzw. öffentliche Grünflächen in einer Größenordnung von 2.473 m² - 1.018 m² oberhalb des Weges und 1.455 m² unterhalb des Weges -) neu zu bepflanzen. Hierzu werden dann auch externe Ersatzaufforstungsmaßnahmen notwendig, die mit dem „Landesbetriebes Wald und Holz NRW“ abgestimmt und von der Stadt umgesetzt werden.

Die Flächen der bestehenden Hangbepflanzung wurden im B-Plan als Grünflächen festgesetzt.

9. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes

Gesamtgröße		16.812 m²
davon	Allgemeine Wohngebiete, Planung	9.163 m ²
	Verkehrsflächen, Bestand	2.385 m ²
	Verkehrsflächen, Planung	947 m ²
	Grünflächen, Planung	4.317 m ²

10. Kosten

Sämtliche Kosten werden durch den Planungsträger übernommen.

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

Erschließungsplanung,
Sonstige Planungskosten,
Waldbaumaßnahmen,
Erschließungskosten,
Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
Straßen- und Kanalbau einschl. Straßenbeleuchtung.

11. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Bodengutachten mit Ergänzungen.

Folgender Vertrag wird zwischen Planungsträger und Stadt vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Erschließungsvertrag.



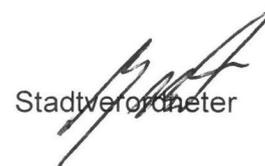
Kunze

Hellmann+Kunze Siegen
städtebau und landschaftsplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.06.2009 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 247 „Dieringhausen - Im Aggersiefen“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter