

1. **Anlaß**

Für das Planverfahren existieren 2 konkrete Anlässe. Zum einen hat die Freiwillige Feuerwehr Gummersbach vorgeschlagen, aus Gründen einer schnellstmöglichen Hilfe für die Bevölkerung im Raum Dümmlinghausen / Bernberg durch die Feuerwehr und aufgrund möglicher organisatorischer Veränderungen im Brandschutz einen neuen Feuerwehrstandort am Nordring, gegenüber - der Einmündung Taubenweg, einzurichten.

Zum anderen wird seit geraumer Zeit durch den Eigentümer der sich anschließenden privaten Grundstücke der Wunsch an die Stadt herangetragen, diese Grundstücke mit geänderter Bauflächenausweisung einer Wohnbebauung zuzuführen. Die früher festgesetzten überbaubaren Flächen liegen im Hinblick auf eine vernünftige Bebauung der Grundstücke und auch aus heutiger städtebaulicher Sicht so ungünstig, daß eine Bebauung bisher nicht realisiert werden konnte.

2. **Verfahren**

Der Rat der Stadt hat aus den o.g. Gründen in seiner Sitzung am 22.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 "Bernberg - Nordring" und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung", Nr. 10 "Gummersbach - Bernberg" und Nr. 10, 2. Änderung "Gummersbach-Bernberg Taubenweg" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165, beschlossen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bernberg - Nordring") wurde im Parallelverfahren betrieben.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch Planaushang mit Begründung in der Zeit vom 12. Oktober 1993 - 26. Oktober 1993 (einschließlich). Über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 07.03.1994 beraten und beschlossen.

Auf dieser Grundlage hat der Rat in seiner Sitzung am 17.03.1994 den Offenlegungsbeschluß gefaßt.

Die Offenlage hat in der Zeit vom 19.04.1994 bis 19.05.1994 (einschließlich) stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.03.1994 von der Offenlage unterrichtet.

Der Planungsausschuß hat sich in seiner Sitzung am 09.06.1994 mit den vorgebrachten Anregungen und Bedenken befaßt.

Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 06.09.1994 mit den vorgebrachten Anregungen und Bedenken abschließend befaßt. Auf dieser Grundlage hat der Rat in der o.a. Sitzung die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bernberg - Nordring) beschlossen sowie den Bebauungsplan Nr. 165 "Bernberg - Nordring", bestehend aus Textteil und Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Nach Anzeige des Bebauungsplanes bei der Bezirksregierung Köln, hat diese mit Schreiben vom 25.04.1995 drei Rechtsverstöße geltend gemacht. Der Planungsausschuß hat sich in seiner Sitzung am 01. Juni 1995 mit den vorgetragenen Rechtsverstößen und Änderungsvorschlägen der Verwaltung befaßt und unter Vorbehalt der Aufhebung des bestehenden Satzungsbeschlusses die erneute Offenlegung des BP 165 beschlossen. Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.06.1995 seinen Satzungsbeschluß über den BP 165 und den damit verbundenen Aufhebungen vom 07.09.1994 aufgehoben.

Als wesentliche Änderung für die erneute Offenlage sind die Aufhebung der Festsetzung zur Garagen-/Carporthöhenabstimmung, die Änderung der Festsetzung zu Einfriedungen und Vollgeschosszahl sowie die Reduzierung der Flächenfestsetzung für den Gemeinbedarf zugunsten einer privaten Grünfläche zu nennen.

Die erneute Offenlage fand in der Zeit vom 22.08.1995 bis 22.09.1995 (einschließlich) statt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.08.1995 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat nach Vorberatung am 28.11.1995 im Planungsausschuß der Rat in seiner Sitzung am ...14.02.....1996 beraten und beschlossen.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165 liegt am nord-östlichen Rand der Siedlung Bernberg.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch Grünanlagen und landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch das im Tal liegende Dorfgebiet Hesselbach,
- im Süden durch eine Grünanlage mit altem Baumbestand,
- im Westen durch den "Nordring", Wohnsammelstraße der Siedlung Bernberg.

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für das Plangebiet dar:

- Grünfläche
- Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde das Verfahren der 56. Flächennutzungsplanänderung für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 165 eingeleitet. Nach der Offenlage hat der Rat die 56. FNP-Änderung in seiner Sitzung am 07.09.1994 beschlossen.

Die 56. Flächennutzungsplanänderung stellt dar:

- Wohnbaufläche
- Standort für Einrichtungen der Feuerwehr
- Grünfläche
- Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge.

Die im Plangebiet geltenden Bebauungspläne Nr. 10 "Gummersbach - Bernberg" und Nr. 10, 2. Änderung "Gummersbach - Bernberg Taubenweg" setzen fest:

- Reines Wohngebiet
- Grünflächen
- Verkehrsflächen (Nordring)

5. Darstellung der derzeitigen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Rand der Wohnsiedlung Bernberg. Die zentralen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, liegen in 10 Minuten Fußgänger-Entfernung.

Die Haltestellen des ÖPNV-Systems bestehen in 5 Minuten-Fußgänger-Entfernung.

An das Plangebiet grenzen an:

- im Norden weitläufige Wald- und Wiesenlandschaft,
- nach Osten und Süden die Dorflage Hesselbach,
- nach Westen 4- bis 6-geschossige Wohnbebauung.

5.2 Erschließung, Entsorgung, Versorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen durch die Wohnsammelstraße "Nordring".

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Leitungen (Strom, Gas, Wasser und Telekom) in der Straße "Nordring" grundsätzlich gesichert.

5.3 Nutzungen

Das Plangebiet ist baulich nicht genutzt. Das Wiesengelände wird zur Zeit als Viehweide genutzt.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist in 3 Bereiche gegliedert:

- eine ebene Fläche, vor Jahrzehnten aufgeschüttet, im Norden;
- eine diese ebene Fläche umschließende ausgewachsene wilde Strauchhecke aus heimischen Gehölzen mit einer herausragenden solitär-stehenden Eiche, die landschaftsprägende Wirkung besitzt,
- ein steil nach Osten abfallender Hang, Wiesengelände.

Die potentielle natürliche Vegetation ("Artenarmer Hainsimsen-Buchenwald") ist, abgesehen von dem o.a. Gehölzrand, durch die Weidennutzung vollständig überformt.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen an:

- im Osten Kleingärten mit dörflichem Gepräge,
- im Süden ein älterer Buchen-/Eichenbestand,
- im Norden ein weitläufiger Wald- und Wiesenbereich.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Landschaftsbild wird geprägt:

- nach Osten hin durch den Übergang zur Dorflage Hesselbach, einem stark durchgrüntem Bereich,
- nach Westen hin durch eine dichte 4- bis 6-geschossige Wohnbebauung.

Die Qualität des Landschaftsbildes ist durch die Höhe dieser Wohnbebauung erheblich vorbelastet.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel der Planung ist:

die seinerseits festgesetzten überbaubaren Flächen für den Wohnungsbau so anzuordnen, daß unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnsammelstraße sowie der Hängigkeit des Geländes nach Osten hin, die Grundstücke vernünftig bebaut werden können,

- einen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich zu sichern,
- für das städtebauliche und landschaftsbestimmende Bild wichtige Grünbereiche planungsrechtlich zu sichern.

6.2 Auswirkungen

6.2.1 Erschließung, Entsorgung, Versorgung

Die das Plangebiet erschließende Wohnsammelstraße "Nordring" ist im Vollausbau vorhanden und ausreichend dimensioniert, die durch das Plangebiet entstehenden geringen zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert durch den in dem Nordring liegenden Mischwasserkanal. Von den aufgrund der Hängigkeit des Geländes unterhalb des Niveaus des Nordrings liegenden zu entwässernden Räumen, müssen die Abwässer voraussichtlich hochgepumpt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser, Telefon ist grundsätzlich gesichert. Anpassungsarbeiten sind erforderlich.

6.2.2 Immissionen

Eine Beeinträchtigung der Nutzungsverträglichkeit Wohnen - Feuerwehrgerätehaus ist nicht zu erwarten. Durch die Reduzierung der Gemeinschaftsbedarfsfläche im südlichen Bereich (gegenüber einem früheren Entwurf) zugunsten einer privaten Grünfläche, entsteht eine räumliche Trennung der Nutzungen Wohnen und Feuerwehr.

Die Pufferfunktion dieser Fläche wird verstärkt durch die vorgesehene Bepflanzung mit einer Strauchhecke. Im übrigen wäre ein Feuerwehrgerätehaus grundsätzlich auch innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässig. Hierdurch wird deutlich, daß die Nutzungsverträglichkeit im Bezug auf Immissionen grundsätzlich gewährleistet ist.

6.2.3 Natur- und Landschaftsschutz

Die im BP 165 getroffenen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Baugebiete, haben Auswirkungen auf die Ökologie, Natur und Landschaft. Die Eingriffsnotwendigkeit ergibt sich aus dem bestehenden Planungsrecht, das auf der Westseite des Nordringes ein "Reines Wohngebiet" festsetzt, sowie aus der Notwendigkeit im Bereich des Ortsteiles Gummersbach-Bernberg einen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich festzusetzen. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht sind die bebaubaren Flächen im BP 165 verringert.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Naturhaushaltes sind im BP 165 verschiedene Festsetzungen getroffen worden. Hierdurch sind auch die Belange des § 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetzes gewürdigt.

Der Ortsteil Bernberg wird in seinem nordöstlichen Bereich von Grünflächen begrenzt, die den Übergang zu den im Norden anschließenden landschaftlichen Freiräumen bilden. Östlich der Straße "Nordring" schließt sich die Ortslage Hesselbach an. Zwischen den Ortsteilen Bernberg und Hesselbach befindet sich heute ein durchgehender Grünzug, der sich im Norden in der öffentlichen Grünfläche des Spielplatzes fortsetzt. Teile dieses heutigen Grünbereiches könnten aufgrund der Festsetzungen des BP 10, 2. Änderung bebaut werden. Diesem Grünbereich kommt eine hohe landschaftsbildprägende Bedeutung zu. Er wird geprägt von im Süden gelegenen Laubwaldbeständen und einer anschließenden Fettweide mit vereinzelt Laubgehölzen. In den sich anschließenden Gartenflächen befinden sich überwiegend Streuobstbestände. Das Plangebiet selbst ist durch Fettweiden mit den zuvor beschriebenen einzelnen Gehölzbeständen geprägt.

Ausgehend von dem Bestand sind die Belange von Natur und Landschaft sowie des Naturhaushaltes im BP berücksichtigt worden. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist der Erhalt und der Ausbau eines durchgehenden Grünzuges zwischen der Ortslage Hesselbach und der Ortslage Bernberg. Die festgesetzten Baugebiete werden gegenüber den Festsetzungen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne verkleinert und eindeutig auf die Straße "Nordring" bezogen. Hierdurch wird im Rahmen der Minimierung des Eingriffs der bestehende Gehölzbestand auf der Fettweide erhalten.

Durch die getroffenen Festsetzungen einer größeren zusammenhängenden privaten Grünfläche im Ostteil des allgemeinen Wohngebietes, sowie durch die auf der Gemeinbedarfsläche festgesetzte Erhaltungsbindung gemäß § 9 Nr. 25 BauGB wird der zuvor beschriebene Grünzug planungsrechtlich festgesetzt. Ferner findet eine Vernetzung der im Süden des Plangebietes liegenden Gehölz- und Wiesenbestände mit den sich nördlich des Plangebietes anschließenden Grünflächen, sowie des landschaftlichen Freiraumes statt. Durch die festgesetzten Pflanzbindungen wird dieser Bereich standortgerecht und auf den bestehenden Naturhaushalt ökologisch abgestimmt, aufgewertet. Im Rahmen der Pflanzbindung entsteht eine ca. 12,00 m breite und 120 m lange Strauchhecke, die den Biotopverbund sicherstellt. Die oben beschriebenen Maßnahmen berücksichtigen nicht nur Belange des Naturhaushaltes sondern gleichzeitig auch Belange des Landschaftsbildes. Der zwischen den Ortsteilen Bernberg und Hesselbach gelegene Hang wird durch die zuvor beschriebenen Festsetzungen hinsichtlich des Landschaftsbildes klar und eindeutig dargestellt. Durch die getroffenen Festsetzungen findet eine Verbindung mit dem bestehenden Gehölzbestand im Süden sowie mit den Gehölzbeständen seitlich des Plangebietes eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft statt.

Unter Berücksichtigung der privaten, sowie der öffentlichen Belange sind durch die getroffenen Festsetzungen des BP 165 "Bernberg-Nordring" die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes berücksichtigt worden.

Die Eingriffsnotwendigkeit ergibt sich aus:

- dem bestehenden Planungsrecht und dem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Siedlungsbereich Bernberg,
- der Notwendigkeit, in Nähe des Einsatzbereiches der Freiwilligen Feuerwehr einen zentralen Feuerwehrstandort einzurichten.

Aus der gegebenen Situation heraus können diese Eingriffe nicht vermieden werden. Mit der geplanten Anordnung der Bauflächen werden gegenüber den bisherigen Festsetzungen wichtige Grünbereiche (wilde Hecke und Eiche) geschont und mit entsprechender planungsrechtlicher Bindung geschützt (siehe Punkt 7.6).

Die Einhaltung des von der Unteren Forstbehörde geforderten Sicherheitsabstandes von 30 m zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem südlich angrenzenden Baumbestand gewährleistet ausreichend die Sicherheit der Wohnflächen und berücksichtigt die Belange des Waldes in der Bauleitplanung.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Auf die unter Punkt 8 dargestellte Flächenbilanzierung wird verwiesen. Durch die Reduzierung der Baugebiete um 4.538 m² bei entsprechender Erhöhung der Grünflächen und der geringen Wertigkeit (Fettweide) der betroffenen Flächen, werden die Belange von Ökologie und Naturhaushalt auch flächenmäßig ausgeglichen.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die geplanten Wohnbereiche werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, um dem unter 1. Anlaß genannten Grund entsprechen zu können.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden ausgeschlossen, da der Planbereich mit ca. 6 - 8 Wohneinheiten zu klein ist, um einen ausreichenden örtlichen Bedarf zu gewährleisten. Die Grundlage für die Zulässigkeit von Läden gemäß § 4 BauNVO ist daher nicht gegeben. Die Grundversorgung ist durch das bestehende Ladenzentrum an der Dümmlinghauser Straße gesichert.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen :

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes / sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

b) Anlagen für Verwaltungen / Gartenbaubetriebe

c) Tankstellen

werden ausgeschlossen, weil die Topographie (hängiges Gelände) sowie die Flächengröße der überbaubaren Fläche einer Ansiedlung dieser flächenintensiven Nutzungen widersprechen.

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

7.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Ein Absehen von der Einhaltung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, um ein dem Charakter des Baugebietes entsprechendes Mindestmaß an Freiflächen zu erhalten.

7.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe)

Gemäß § 16 (2) 4 i. V. mit § 18 (1) BauNVO

Um einerseits eine zum Straßenraum hin städtebaulich wirksam werdende Baukörperdimension zu erreichen und andererseits eine Einpassung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden berg- und talseitige Fassadenhöhe als Mindest- und Maximalhöhen festgesetzt.

7.3 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind in einer Gemeinschaftsanlage angeordnet, um für diese Wohnbaufläche nur eine einzige Zufahrt zur Wohnsammelstraße "Nordring" zu haben.

7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Der Bebauungsplan stellt nach dem Landschaftsgesetz NW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es wird daher eine Flächen festgesetzt, in der durch geeignete Maßnahmen, hier die Aufwertung einer Wiesenfläche durch eine ökologisch hochwertige Hecken-Bepflanzung, nötige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.

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

Es werden **anzupflanzende Einzelbäume** festgesetzt, um städtebaulich-gestalterische Wirkungen zu erzielen (Betonung von Eckpunkten, Bildung von Straßenraum, Begrünung von Stellplätzen usw.). Die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume im privaten Grünbereich dient der Gliederung des Landschaftsbildes.

7.6 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 Baumschutzsatzung der Stadt Gummersbach hinaus.

7.7 Landesrechtliche Vorschriften gemäß § 9 (4) BauGB
(Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW)

Innerhalb des Plangebietes werden für einige wichtige Merkmale der Gebäude Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um damit ein städtebaulich einheitliches Ortsbild zu erreichen.

7.7.1 Die Festsetzungen zur Dachgestaltung in dem festgesetzten WA-Baugebiet wurden aufgrund der kleinteiligen Bebauung im östlich angrenzenden Dorfgebiet, die **First-richtung** aufgrund der städtebaulichen Gestaltung unter Berücksichtigung der Topographie und des Straßenverlaufes getroffen.

7.7.2 Die Festsetzung der Farbe "weiß" in dem festgesetzten WA-Gebiet 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.

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

7.7.4 Gestalterische Festsetzungen zu **Abfall-,Schrott- und ähnlichen Behältern** werden getroffen, um optisch negative Auswirkungen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden.

7.7.5 Gestalterische Festsetzungen zu **Werbeanlagen** werden getroffen, um optisch negative Auswirkungen durch Ausufern von Größe und Vielfältigkeit auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

7.7.6 **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.

8. Flächenbilanz

	bisher <u>BP 10/2.Ä.</u>	<u>neu</u>
Flächen für den Gemeinbedarf:	-	1.087 qm
Allgemeines Wohngebiet:	-	2.165 qm
Reines Wohngebiet:	7.790 qm	-
Straßen-/Verkehrsfläche:	930 qm	930 qm
öffentliche Grünflächen:	600 qm	120 qm
private Grünflächen:	<u>-</u>	<u>5018 qm</u>
	9.320 qm	9.320 qm

9. **Bodenordnung, Kosten, Finanzierung**

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan Nr. 165 entstehen für die Stadt Gummersbach keine Kosten. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen Städtebaulichen Vertrag, der nach der Offenlage Anlage dieser Begründung wird, abgesichert.

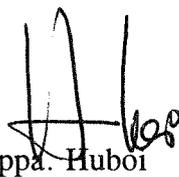
10. **Aufzuhebende Festsetzungen**

Parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 165 werden die im Rahmen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 165 bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr.1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" , Nr. 10 "Gummersbach - Bernberg" und Nr. 10, 2. Änderung "Gummersbach - Bernberg Taubenweg" aufgehoben.

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT

GUMMERSBACH M.B.H.


Berekoven


ppa. Huboi

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am **14.02.96** beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 165 "Bernberg - Nordring" beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter