

Bebauungsplan Nr. 176
"Strombach - An der Wende"

1. Anlass

Die Verwaltung hat im Jahre 1993 den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen für einen 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. 3300 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. Der oben genannte Bedarf ist in dem zurückliegenden Zeitraum nicht abgedeckt worden.

Um der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zu entsprechen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 "Strombach - An der Wende" erforderlich.

2. Verfahren

Der Planungsausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 23.01.1996 die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes Nr. 176 unter Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch beschlossen. Gleichzeitig hat der Planungsausschuss beschlossen, dass von der Anwendung des § 3 (1) BauGB (frühezeitige Bürger- und Behördenbeteiligung) abgesehen wird. Die Dauer der Auslegung wird gemäß § 3 (2) und (3) Satz 1 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Der Bebauungsplan Nr. 176 "Strombach - An der Wende" entwickelt sich in seinen Grundzügen aus einer im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten Wohnbaufläche. Die beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebietes umfasst jedoch auch Bereiche die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt sind. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung anzupassen. Durch die Abweichung von der derzeit rechtskräftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Es handelt sich bei der beabsichtigten Bebauung um eine sinnvolle Ergänzung einer bereits bestehenden Bebauung an der Straße "An der Wende". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohn- und Siedlungsbereich dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 176 hat in der Zeit vom 14.04. - 28.04.1997 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.03.1997 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Planungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 24.06.1997 beraten. Der Planungsausschuss hat dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis zur Beschlussfassung bei gleichzeitiger vereinfachter Änderung des Bebauungsplanes empfohlen. Die Änderung bezieht sich auf eine Gestaltungsfestsetzung.

Hierzu sind die davon Betroffenen beteiligt worden.

Über das Ergebnis der Offenlage und der vereinfachten Änderung nach der Offenlage hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am geschlossen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Offenlage.

3. Lage des Plangebietes

Der Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 176 "Strombach - An der Wende" liegt zwischen der Ortslage Gummersbach-Strombach bzw. Gummersbach-Karlskamp. Es bildet eine Verlängerung der bereits bestehenden Bebauung an der Straße "An der Wende".

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den Bereich zwischen den Ortslagen Strombach und Karlskamp eine größere Wohnbaufläche dar. Nach Norden grenzt eine größere zusammenhängende Fläche für die Landwirtschaft an.

Sie wird zur Wohnbauflächendarstellung durch eine Grünflächendarstellung abgegrenzt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 besteht kein verbindliches Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes, einer Satzung bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Geltungsbereich beurteilt sich heute planungsrechtlich auf der Grundlage des § 35 BauGB.

5. Darlegung der derzeitigen Gesamtsituation

5.1 Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in mit Geschosswohnungsbau bebaute Bereiche und in die zugehörigen Verkehrsflächen, zwei unbebaute und landwirtschaftlich nicht genutzte Wiesenbereiche sowie einen durch einen offenen Wasserlauf geprägten schmalen Grünzug, in den ein Spielplatz eingelagert ist. Nach Osten hin schließt sich ein mit einer mehrgeschossigen Bebauung geprägter Wohnbereich an. Nach Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Weideflächen an. Die südliche Umgebung des Plangebietes wird von Laubgehölzbeständen unterschiedlichen Alters geprägt.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 176 wird von zwei öffentlichen Straßen heute erschlossen. Der südlich des Siefens gelegene Planbereich findet seine Erschließung über die Straße "An der Wende", die hier in einen Wendekreis endet. Der nördliche Teil wird über einen Stichweg von der Bickenbachstraße aus teilweise erschlossen.

5.3 Immissionen

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen liegen nicht vor.

5.4 Entsorgung/Versorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 176 ist abwassertechnisch der Kläranlage Rospe zugeordnet. Der vorhandene Mischwasserkanal kann die Schmutzabwässer schadlos übernehmen.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser etc. erfolgt für die angrenzenden Wohngebiete durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.5 Naturhaushalt/Ökologie

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Haupteinheit "Bergische Hochflächen". Als potentielle natürliche Vegetation ist der artenarme und artenreiche Hain-Simsen-Buchenwald zu nennen. Die potentielle Vegetation ist durch menschliche Einflüsse in Grünland für den unbebauten und ungenutzten Teil umgewandelt worden. Die bebauten Bereichen werden durch eine strukturarme Gartennutzung geprägt.

Das Gelände wird bestimmt durch die Quellenmulde und den Oberlauf eines Siefens, der in östlicher Richtung abfließt. Dieser Siefenbereich ist durch menschliche Einflüsse stark beeinträchtigt und durch eine Spielplatznutzung stark vorbelastet.

Im Verlauf des Siefens befindet sich eine kleinere Teichanlage, die im wesentlichen naturferne Elemente aufweist.

Die derzeit vorhandenen Biotope sind nicht nachhaltig und häufig in der Umgebung in gleichartiger Weise (mit Ausnahme des offenen Gewässers) zu finden.

Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die, bis auf den Siefenbereich, einen Eingriff in Natur und Landschaft untersagen würden.

Der Planbereich hat keine erhöhte Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Der Siefenbereich hat für seine nähere Umgebung eine erhöhte Bedeutung hinsichtlich der Flora und Fauna. Darüber hinaus ist dieser Bereich als Siefenanfang, sowie Verlängerung der sich nordwestlich anschließenden Quellenmuldenbereiche bedeutsam für die Nachhaltigkeit der Wasserführung des gesamten Siefenverlaufes. Hier ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich.

5.6 Altlasten

Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkung

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den mehrgeschossigen Wohnungsbau als Ergänzung zum vorhandenen Bestand. Der vorhandene Siefenbereich ist in seiner räumlichen Ausprägung sowie in seiner Leistungsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass eine weitere Erschließung in nordwestlicher Richtung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann.

- Zur rechtlichen Absicherung des oben genannten Nutzungszieles ist die Festsetzung von zwei neuen allgemeinen Wohngebieten mit bebaubaren Flächen erforderlich. Durch die Festsetzung von mindest- bzw. maximalen Gebäudehöhen wird das Planungsziel der Mehrgeschossigkeit fixiert. Städtebaulich ist hier eine mehrgeschossige Bebauung gerechtfertigt, da sie ihre Fortsetzung in dem östlich anschließenden Baugebiet findet. Eine bauliche Verdichtung ist hier unter städtebaulichen Gesichtspunkten sowie unter dem Gesichtspunkt der Bereitstellung einer größeren Zahl von Wohneinheiten wünschenswert, da in näherer Umgebung des Planbereiches sich eine Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen befindet.
- Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz ergeben sich nicht. Im Rahmen der geplanten Bebauung ist die Verlängerung des Stichweges von der Bickenbachstraße aus erforderlich. Die Verlängerung der Straße "An der Wende" ist nicht unmittelbar erforderlich, sie dient jedoch der Sicherung einer weiteren Erschließung des östlich angrenzenden Bereiches.

- Belange des Immissionsschutzes liegen nicht vor. Aufgrund der potentiellen jedoch relativ geringen Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich für die Verlängerung der oben genannten Straßen keine Anforderung entsprechend der 16. Verordnung des BImSchG.
- Der Bebauungsplan Nr. 176 ist der Kläranlage Rospe zugeordnet. Die Schmutzabwässer können über das bestehende Kanalnetz schadlos der Kläranlage zugeführt werden. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Zuordnung der neuen Bebauungsmöglichkeiten zu dem vorhandenen Siefenbereich ist gewährleistet, dass die Beseitigung der Niederschlagswässer durch Einleitung in den Siefenbereich erfolgen kann. Die Belange des § 51a Landeswassergesetz NW sind hierdurch berücksichtigt. Es ist nicht beabsichtigt das Mischsystem weiter auszubauen. Festsetzung gemäß § 51 a Landeswassergesetz sind nicht erforderlich.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 176 wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffsnotwendigkeit ergibt sich aus dem großen Wohnraumbedarfs innerhalb der Stadt Gummersbach.

Erkenntnisse, die eine Unzulässigkeit des Eingriffes in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes bedeuten würden, liegen nicht vor. Durch die beabsichtigte Neubebauung wird überwiegend Extensivgrünland bzw. Intensivrasenflächen in Anspruch genommen. Die erhöhte Wertigkeit des Siefenbereiches wird durch die Freihaltung von baulichen Anlagen und die Aufgabe des Spielplatzes gewürdigt. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Siefenbereiches hinsichtlich seiner Funktion für den Naturhaushalt sind Pflanzbindungen im Bebauungsplan aufgenommen worden. Ein sich nach Norden erstreckender verrohrter Siefen wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 176 freigelegt. Hierzu ist ein privater Grünstreifen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Genehmigung für die Offenlegung eines Gewässers bzw. die vorgesehene Renaturierung gem. § 31 WHG liegt vor. Durch die beabsichtigten Maßnahmen im Zuge des Siefenverlaufes wird eine Verbesserung dieses Bereiches erzielt. Räumlich und funktional findet der Siefenbereich seine Fortsetzung außerhalb des Plangebietes in einem bedingt naturnahen Abschnitt des Siefens. Dieser findet seine Verlängerung in einer Pflanzbindung des Bebauungsplanes Nr. 170 "Strombach - Kopernikusstraße". Insgesamt findet durch die Pflanzbindung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170 und den beabsichtigten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 176 eine Biotopvernetzung statt, die dem Landschaftsraum angemessen ist. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen in ihren Grundzügen den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Die rechtliche und tatsächliche Absicherung der oben genannten Maßnahmen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 176 "Strombach - An der Wende" und durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 BauGB-Maßnahmengesetz gewährleistet. Insgesamt kann von einer Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der sonstigen Belange ausgegangen werden.

7. Bebauungsplaninhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nachbarbebauung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird der Nutzungsstruktur der unmittelbar angrenzenden Bebauung sowie des weiteren Siedlungsraumes entsprochen.

7.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Durch die getroffene Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ sowie die Höhe baulicher Anlagen) wird der unmittelbaren Umgebung und des baulichen Bestandes innerhalb des Plangebietes entsprochen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise und von großzügigen überbaubaren Flächen dienen dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauland für eine mehrgeschossige Bebauung.

7.3 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden in ihrem Bestand als örtliche Verkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus sind in kleinerem Umfang neue örtliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Bereiche festgesetzt.

7.4 Private Grünflächen/Pflanzbindungen

Zur Freihaltung des Siefenbereiches von baulichen Anlagen, insbesondere auch von Nebenanlagen dient die Festsetzung einer "privaten Grünfläche". Wie bereits unter Punkt 5 aufgeführt, werden zur Sicherung des Planungszieles - Aufwertung des Siefenbereiches - Pflanzbindungen festgesetzt.

Die getroffene Pflanzauswahl entspricht der natürlichen Vegetation im Verlauf eines Siefenbereiches. Durch die getroffene Pflanzauswahl wird sichergestellt, dass hier ein in sich funktionierendes Biotop als gewässerbegleitende Vegetation aufgebaut werden kann.

7.5 Zu belastende Flächen

Zur Sicherstellung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist im nördlichen Planbereich eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt bzw. Allgemeinheit belastende Fläche festgesetzt worden.

7.6 Gestaltungsfestsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 176 beinhaltet wenige jedoch für die Einfügung neuer Bauvorhaben in den angrenzenden Bestand wichtige Gestaltungsfestsetzungen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen wird eine angepasste Architektur angestrebt. Die Festsetzungen sind aus den vorhandenen und für die Umgebung bestimmenden Gestaltungsmerkmalen abgeleitet.

8. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 176 "Strombach - An der Wende" sind geringfügige Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Es ist beabsichtigt diese Bodenordnung im Rahmen eines freihändigen Grundstückstausches umzusetzen. Sollte eine freihändige Bodenordnung nicht realisierbar sein, dient der Bebauungsplan Nr. 176 als planungsrechtliche Grundlage für die gesetzlichen Möglichkeiten der Bodenordnung. Soweit die örtlichen Verkehrsflächen zur Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 176 neu angelegt werden müssen, ist beabsichtigt, hierzu einen Erschließungsvertrag mit den Grundstückseigentümern der zu bebauenden Flächen abzuschließen. Nach derzeitigem Kenntnisstand, ist jedoch der Neubau von öffentlichen Erschließungsanlagen nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt bzw. auf den Haushalt des Abwasserwerkes der Stadt Gummersbach ergeben sich nicht.

Stadt Gummersbach, Planungsamt

I. A.



Dolhausen

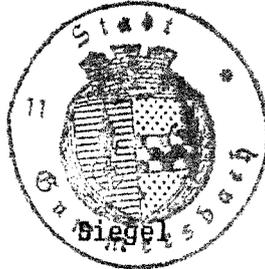
Abwägungsmaterialien:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro BFB, Meinerzhagen
Hydrogeologisches Gutachten, Büro Kühn, Bonn

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **1.07.1997** beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 176 "Strombach - An der Wende" beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter