

1. Anlaß

Der Aggerverband beabsichtigt, an seinem jetzigen Standort in Niederseßmar seine Hauptverwaltung um ein Laborgebäude zu erweitern. Das derzeitige Planungsrecht der Bauungspläne Nr. 27 "Niederseßmar - Obere Karhelle" und das der Bauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" stehen der Erweiterungsabsicht entgegen.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt hat aus den o. g. Gründen in seiner Sitzung am 11.02.1993 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 162 "Niederseßmar - Karhelle Mitte" und die Aufhebung der Bauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und des Bauungsplanes Nr. 27 "Niederseßmar - Obere Karhelle" im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (50. Änderung Niederseßmar - Karhelle Mitte) wird im Parallelverfahren betrieben.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Planaushang mit Begründung in der Zeit vom 02.03. - 16.03.1993 (einschl.) stattgefunden. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.02.1993 von dem Aushang in Kenntnis gesetzt worden.

Der Planungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.04.1993 über die vorgetragenen Einwände und Vorschläge beraten und beschlossen. Auf dieser Grundlage hat der Rat der Stadt die Offenlage des Bauungsplanes Nr. 162 in seiner Sitzung am 29.06.1993 beschlossen.

Der Bauungsplan Nr. 162 "Niederseßmar - Karhelle Mitte" und die damit verbundenen Bauungsplanaufhebungen haben in der Zeit vom 17.08. bis 17.09.1993 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.08.1993 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 19.10.1993 über das Ergebnis der Offenlage beraten. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 18.11.1993 bei einer erfolgten Änderung gem. § 3 (3) Satz 2 i. V. m. § 13 (1) Satz 2 BauGB beschlossen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung zu den vorgetragenen Anregungen und Bedenken.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 162 liegt innerhalb des Neubaugebietes Obere Karhelle des Stadtteiles Gummersbach - Niederseßmar. Es umfaßt die Grundstücke des bestehenden Verwaltungsgebäudes des Aggerverbandes. Der Planbereich wird auf seiner Westseite von der Sonnenstraße tangiert.

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt eine Wohnbaufläche mit einer Einzeldarstellung - Verwaltungsgebäude - dar. Der östliche Planbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar - Karhelle Mitte) eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung/Labor darzustellen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 überlagert Teile des Bebauungsplanes Nr. 27 "Niederseßmar - Obere Karhelle", der 'Allgemeines Wohngebiet' festsetzt. Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" werden im südlichen Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 162 berührt. Hier ist ebenfalls 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt. Die Bebauungspläne Nr. 27 und 1 und 1a werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 aufgehoben.

5. Darlegung der derzeitigen Gesamtsituation

5.1 Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Verwaltungsgebäude des Aggerverbandes als alleinige bauliche Nutzung. Größere Teile der Freiflächen werden als Parkplatz bzw. Vorfahrt genutzt. Der östliche Grundstücksbereich wird gärtnerisch genutzt.

5.2 Erschließung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 wird durch die bestehende Sonnenstraße ausreichend erschlossen. Immissionsbelastungen aufgrund der Verkehrsmengen liegen nicht vor.

5.3 Entsorgung/Versorgung

Der Planbereich ist an das bestehende Kanalnetz angebunden. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser, Telefon und sonstigen Versorgungseinrichtungen ist vorhanden.

5.4 Naturhaushalt/Ökologie

Der Planbereich ist charakterisiert durch seine exponierte Oberhanglage sowie durch eine steil abfallende Hangkante.

Die potentielle natürliche Vegetation (artenarmer Hainsimsen - Buchenwald) ist durch bauliche sowie gärtnerische Nutzung im Plangebiet sowie durch die Siedlungsentwicklung und land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung im weiteren Umfeld vollständig überformt.

Im Plangebiet selbst überwiegen, neben der baulichen Nutzung, Zierrasenflächen mit jungen Obstgehölzen sowie einige Einzelgehölze. Unmittelbar an den Planbereich grenzen standortgerechte Gehölzsäume aus Schlehe und Hasel an, die die Übergänge zu Wiesen- und Weidenflächen bilden.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Landschaftsbild wird großräumig durch besiedelte Bereiche geprägt, wobei sich im östlichen und nördlichen Bereich bewaldete Kuppen und Hänge anschließen. Die Qualität des Landschaftsbildes ist durch Siedlungstätigkeit erheblich vorbelastet.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung des Verwaltungsstandortes des Aggerverbandes. Gleichzeitig soll eine Erweiterung um ein Laborgebäude planungsrechtlich vorbereitet werden. Aufgrund dieses Bebauungsplanes ergeben sich nachfolgende Auswirkungen:

- Die bestehende Nutzung und die vorgesehene Erweiterung um ein Laborgebäude werden durch die getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.
- Auswirkungen auf das bestehende Erschließungssystem und die Ver- und Entsorgung ergeben sich nicht.
- Die bestehende und die potentielle zulässige Nutzung lassen hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Gesichtspunkte erkennen, die einer bauleitplanerischen Bewältigung bedürfen.
- Durch die Erweiterung des bestehenden Baugebietes erfolgt ein Eingriff in Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wodurch sich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich und nachhaltig verändert.

Als Funktionsverlust ergibt sich eine dauerhafte Beeinträchtigung auf einer Fläche von insgesamt 825 qm (s. Anlage 1). Aufgrund der derzeitigen Nutzung als gärtnerische Rasenfläche ist ihr ökologischer Wert als gering bis mittel einzustufen.

Neben dem Funktionsverlust ergibt sich eine Funktionsbeeinträchtigung von Rasenflächen, die nicht nachhaltig sind.

Aufgrund der exponierten Lage wird die zulässige Nutzung, hier ein geplantes Laborgebäude, sowohl im Nahbereich als auch in weiter entfernt liegenden Bereichen wahrnehmbar sein.

Die Eingriffsnotwendigkeit ergibt sich aus der standortbedingten Gebundenheit (Erweiterung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes). Vermeidungsmaßnahmen sind nicht durchführbar. Verminderungsmaßnahmen sind im wesentlichen hinsichtlich der visuellen Auswirkungen vorgesehen worden (s. Pkt. 7.5). Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet in vollem Umfang durchführbar (s. Pkt. 7.4). Die Realisierung ist gesichert, da sich die Flächen im Eigentum des Aggerverbandes befinden. Grunderwerb oder die Zuordnung von Flächen gemäß § 8 a (3) b NatSchG ist nicht erforderlich.

Erkenntnisse, die eine Unzulässigkeit eines Eingriffes in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes bedeuten würden, liegen nicht vor.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für überwiegende Teile des Planbereiches wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Einrichtung der öffentlichen und privaten Verwaltung - Laborgebäude' festgesetzt. Diese Festsetzung eines Sondergebietes berücksichtigt die tatsächliche Situation, die geprägt wird durch den bestehenden Verwaltungsbau des Aggerverbandes. Eine Sondergebietsfestsetzung ist erforderlich, da das angestrebte hohe Maß der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten nicht zu rechtfertigen ist. Es handelt sich darüber hinaus nicht mehr um eine ausnahmsweise zulässige Nutzung, wie sie für ein allgemeines Wohngebiet zulässig wäre, sondern um die ausschließliche bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 162.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt den Bestand sowie die geplanten Erweiterungsflächen unter Einbeziehung der vorhandenen bzw. erforderlichen Stellplätze.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die Belange des Landschaftsbildes berücksichtigt.

Für die Festsetzungen des Maßes h1 und h2 sind die bestehenden baulichen Anlagen als Maßstab herangezogen worden. Für den derzeit un bebauten Bereich ist die besondere topografische Situation (Bergsporn) durch die Festsetzung h3 mit 23,00 m überzeichnet worden. Hierdurch soll die topografische Situation über dem Tal des Halmicksiefen hervorgehoben werden. Wesentliche landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen werden hierdurch nicht hervorgerufen, da in einem größeren Betrachtungsraum gesehen die bestehende Wohnbebauung bereits höher liegt als die zulässige Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 162.

7.3 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Ein Ausschluß von Nebenanlagen innerhalb der Flächen mit Pflanzbindungen ist notwendig, weil speziell dort der bestehende und geplante Bewuchs in seiner Gesamtheit dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln ist.

7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wie unter Pkt. 6 ausgeführt, ergeben sich durch die Erweiterung des Baugebietes Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen und durch Festsetzungen abzusichern. Hierzu sind im Plangebiet Flächen von ca. 1.900 qm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt worden (s. Anlage 1). Dieser Bereich steht für Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich zur Verfügung. Durch die unter Pkt. 7.5 näher begründeten Bindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird eine ökologische Anreicherung dieses Bereiches auf eine durchschnittlich mittlere ökologische Wertigkeit angestrebt. Der Funktionsverlust und die Funktionsbeeinträchtigung von Natur und Landschaft werden durch die Sicherung von ca. 1.900 qm quantitativ ausreichend ausgeglichen.

7.5 Bindungen für die Erhaltung und Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sichern den Erhalt und die Anreicherung der ökologischen Wertigkeit dieser mit Bindungen belasteten Flächen.

Die Bindung Nr. 1 sichert durch die Pflanzbindung die Steigerung der ökologischen Wertigkeit der derzeit intensiv als Zierrasen genutzten Flächen. Jedoch findet ein qualitativer Ausgleich statt. Gleichzeitig wird durch die festgesetzte Pflanzart, u. a. Hochstammsorten, die landschaftsästhetische Einbindung und damit die Minimierung des Eingriffes sichergestellt.

Durch die Bindung Nr. 2 sind die bestehenden naturnahen Gehölzbestände in ihrem Bestand gesichert.

Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung dient der landschaftsvisuellen Einbindung der Hochbaumaßnahmen.

Die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen auf Stellplatzanlagen dient der städtebaulichen Durchgrünung und gleichzeitig der Sicherung einer ökologischen Wertigkeit (Staubbindung, Temperatenausgleich) dieser Flächen.

8. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme wird im Bebauungsplan ein Hinweis gemäß § 46 Landesforstgesetz aufgenommen.

Durch Kennzeichnung wird auf mögliche oberflächennahe Grubenbaue hingewiesen.

9. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan Nr. 162 entstehen für die Stadt Gummersbach keine Kosten.

10. Aufzuhebende Festsetzungen

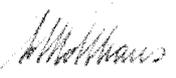
Parallel zum Bebauungsplan Nr. 162 werden die im Rahmen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162 bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und Nr. 27 "Niederseßmar - Obere Karhelle" aufgehoben.

Gummersbach, den 18.11.1993

i. A.


Ossenbrink
Planungsamt

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 18.11.1993 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 162, "Niederseßmar-Karhelle Mitte" und den Aufhebungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und Nr. 27 "Niederseßmar - Obere Karhelle" beizufügen.


Bürgermeister

(Siegel)


Stadtverordneter