

STADT GUMMERSBACH

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

**Bebauungsplan (B-Plan)
Nr. 298 "Dieringhausen - Goethestraße"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB
im beschleunigten Verfahren**

Stand: 19.10.2017

Bearbeitung:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und -beschränkungen	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
3.3	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete	2
3.4	Umweltbericht	3
3.5	Durchführungsplan	3
4.	Planungsziele und Planung.....	4
4.1	Planungsrecht	4
4.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
4.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).....	7
4.4	Erschließung	7
4.4.1	Straßenbau	8
4.4.2	Öffentliche Parkplätze	8
4.4.3	Schmutzwasser	8
4.4.4	Niederschlagswasser	9
4.4.5	Trinkwasser	9
4.4.6	Löschwasser.....	9
4.4.7	Erschließungsvertrag.....	9
5.	Immissionen / Emissionen	10
6.	Entwicklungskonzepte.....	10
7.	Denkmalschutz	10
8.	Boden	10
9.	Umwidmungssperre gem. §1a(2) Satz 2 BauGB	11
10.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes.....	11
11.	Kosten.....	11
12.	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen.....	11

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsträger plant in Zusammenarbeit mit der Stadt Gummersbach die Überplanung und Nachverdichtung der Grundstücksflächen im Bereich „Goethestraße“ in Gummersbach-Dieringhausen zu einer wohnbaulich genutzten Fläche, die über die v.g. Stadtstraße bereits erschlossen ist.

Der Planungsträger plant eine neue Erschließungsstraße als Ringerschließung im Einrichtungsverkehr an die das bereits bebaute Grundstück und ca. 15 neue Grundstücke angeschlossen werden können.

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 erstellt. Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des B-Planes und der Erschließung. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Gummersbach abgeschlossen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 298 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren am 21.09.2016 beschlossen.

Ein Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) 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.

Das Planungsbüro **HKS** wurde im August 2016 mit dem Bebauungsplan und das Planungsbüro **HKR** mit der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt.

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

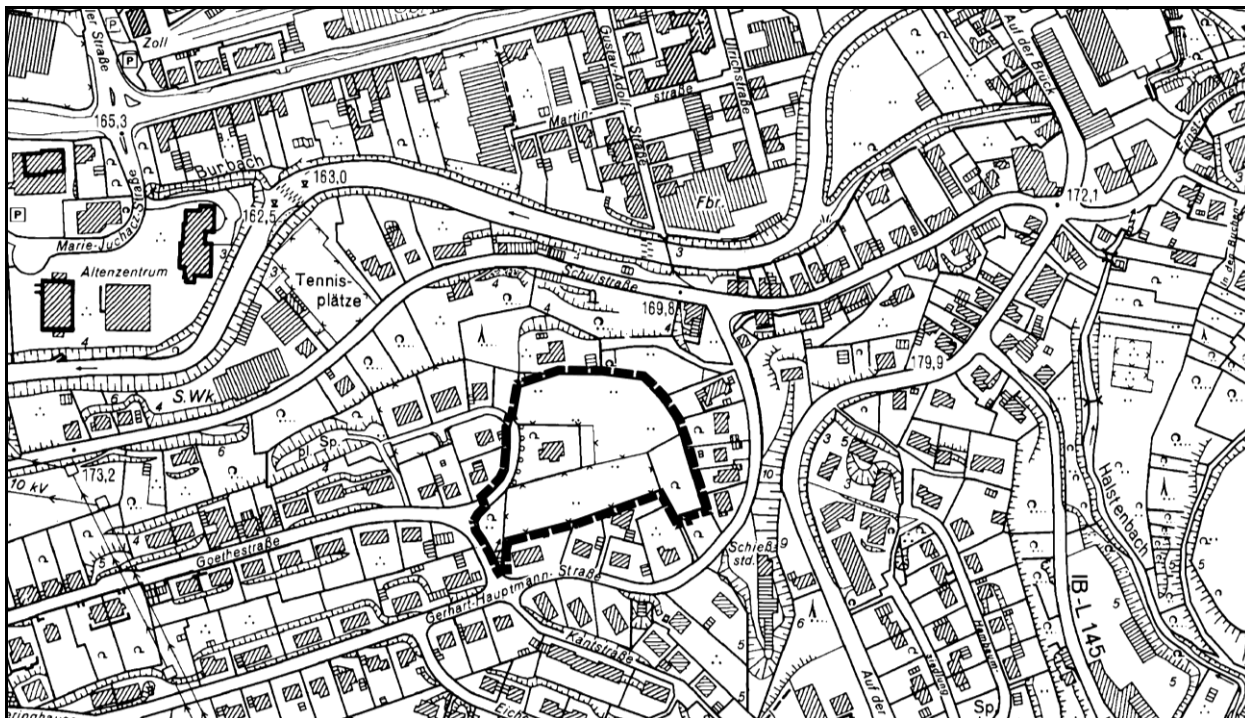
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich von Gummersbach-Dieringhausen. Die Grundstücke liegen östlich der „Goethestraße“ in Hanglage Richtung „Agger“.

Das Plangebiet ist von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben. Mittig befindet sich ein bestehendes Wohnhaus.

Das Plangebiet ist über die Stadtstraße „Goethestraße“ erschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Plan umfasst in der Gemarkung Dieringhausen, Flur 45, die Flurstücke 2057, 2234 tlw., 2586, 2805, 2806, 1384 (Straße) und 2858 tlw. (Straße). Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtslageplan zu entnehmen.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten, rio.obk.de

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und -beschränkungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach sind die vorhandenen und zu erweiternden Bauflächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Der B-Plan gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt.

3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Gebiet eines Landschaftsplanes, es befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach - Marienheide“. Für das Plangebiet sind keine Schutzausweisungen festgesetzt.

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

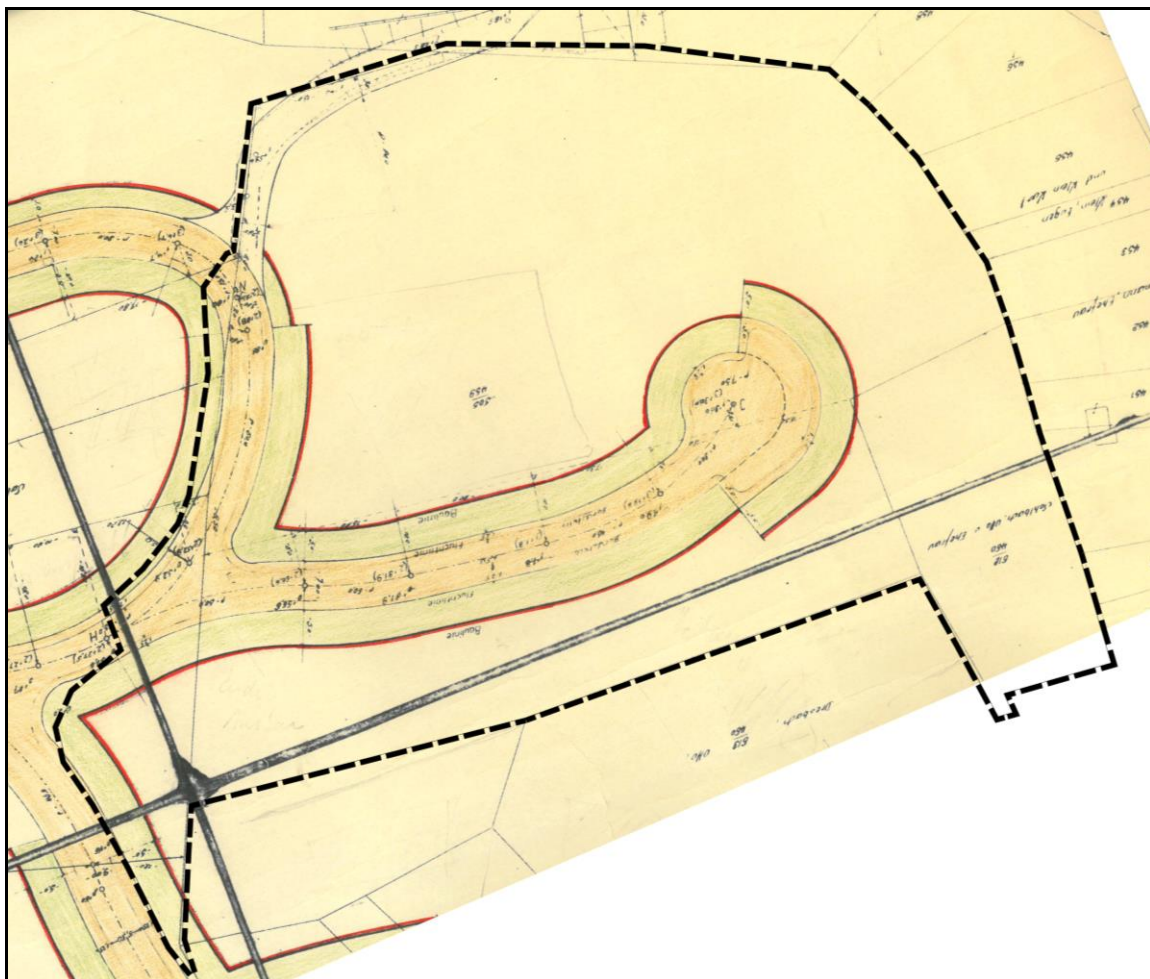
Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

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.

3.5 Durchführungsplan

Für das Plangebiet besteht der Durchführungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wiehl aus dem Jahr 1953. Hier sind „Reines Wohngebiet“, eine Erschließungsstraße mit Wendehammer und Baulinien festgesetzt. Der v.g. Plan wird durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 298 ersetzt.



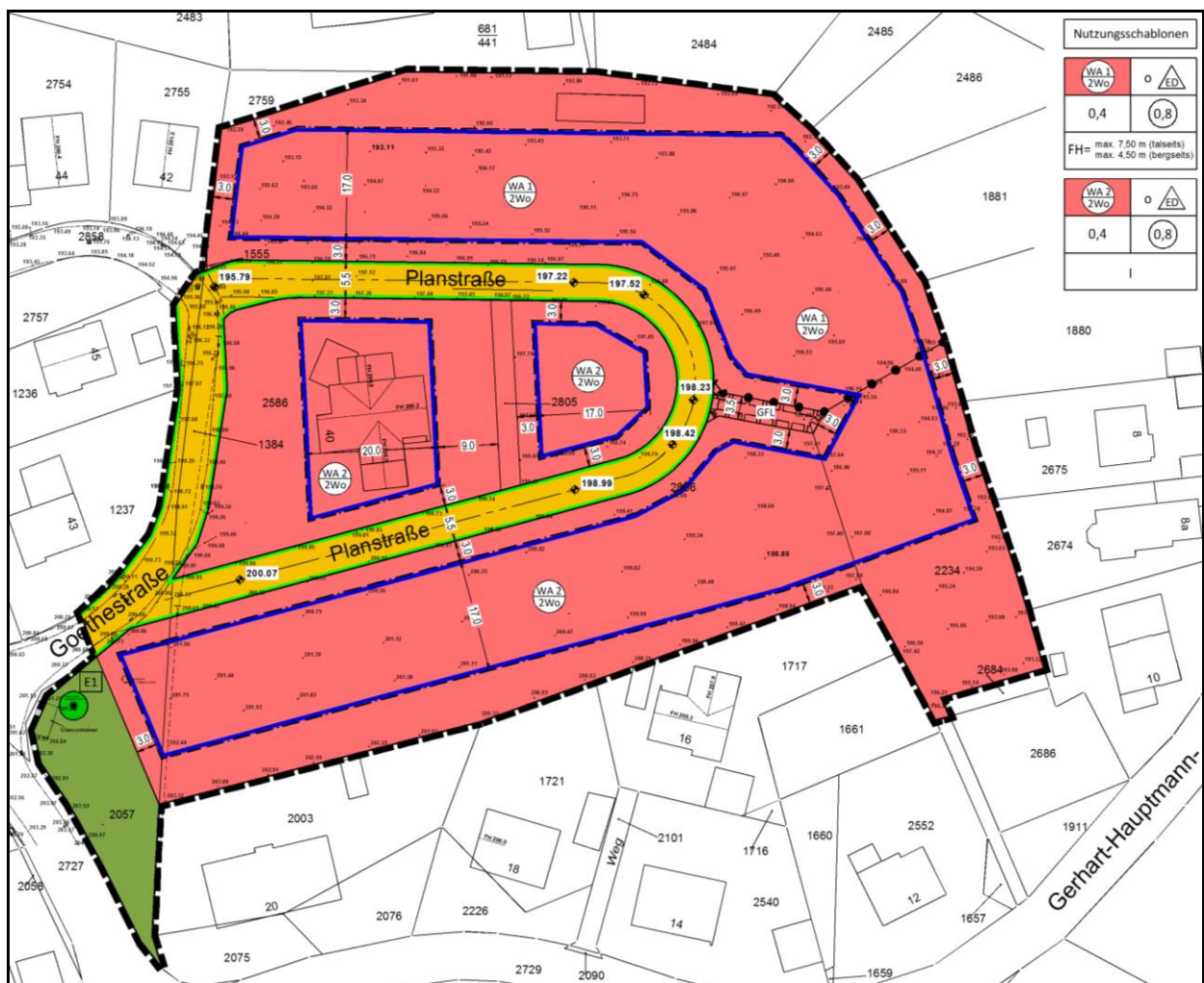
Auszug Durchführungsplan Nr.1, ohne Maßstab

4. Planungsziele und Planung

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient der Nachverdichtung von innerörtlichen wohnbaulich nutzbaren Freiflächen in direkter Nachbarschaft zu den innerörtlichen Infrastruktureinrichtungen im Zentrum von Gummersbach-Dieringhausen.

Es wurden über das Bestandsgrundstück hinaus ca. 14 neue Baugrundstücke eingeplant. Durch die Festsetzung von Baugrenzen entlang der neuen Ringerschließung ergeben sich im Plangebiet somit insgesamt ca. 15 freistehende Gebäude.

Im Plangebiet ist die für die Neubaugebiete von Gummersbach ortstypische Bebauung mit freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen.



Entwurf Bebauungsplan Nr. 298, ohne Maßstab

4.1 Planungsrecht

Folgende planungsrechtlichen Festsetzungen wurden getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet, WA 1 und WA 2
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen,
- Baugrenzen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen),
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
- Grundflächenzahl GRZ 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,8,

- Festsetzung der maximalen Fassadenhöhe (WA 1) bzw. der Eingeschossigkeit (WA 2),
- Erhaltungsfestsetzung für einen Einzelbaum,
- Gestalterische Festsetzungen zu Dachgestaltung,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Allgemeine Wohngebiete:

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA richtet sich nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Beschränkung der Zahl der Wohnungen:

Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude, wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet circa 25 bis 30 Wohneinheiten entstehen.

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und vorgegeben. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zulässigen (hoch)baulichen Anlagen zu errichten.

Die Baugrenzen wurden entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauung angepasst.

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig:

Es wurde die offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - gemäß der vorhanden umgebenden Bebauung festgesetzt.

Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt.

Die Grundflächenzahl wurde mit Bezug zu § 17 BauNVO auf GRZ = 0,4 festgesetzt.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Grundflächenzahl wurde mit Bezug zu § 17 BauNVO auf GRZ = 0,8 festgesetzt.

Damit die Anpassung an die Geschossflächen der benachbarten Bebauung erfolgt, wurde festgesetzt, dass bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in „nicht Vollgeschossen“ einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Würde diese Festsetzung nicht getroffen, wäre die Geschossfläche nur für die Vollgeschosse zu ermitteln.

Hierbei soll vermieden werden, dass in „nicht Vollgeschossen“, wie z.B. dem Dach möglicherweise mehrere Ebenen errichtet werden, die zu einer Disharmonie in der städtebaulich beabsichtigten Baukörperausbildung störend wirken, und zwar in Bezug auf die Gesamthöhe der geplanten Gebäude. Dies würde den Dimensionen der benachbarten Bebauung nicht entsprechen.

Festsetzung der maximalen Fassadenhöhe bzw. Eingeschossigkeit

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung und Höhenentwicklung (Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen) harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil eines landschaftlich und städtebaulich überzeugenden erweiterten Siedlungsrandes bilden.

Als Vorgabe für die Bebauung ist die Nachbarbebauung anzusehen und somit ein städtebaulich harmonisches höhenmäßig gestaffeltes Bild der Baukörper geplant. In vorliegendem Planungsfall wird die Kubatur der Baukörper somit durch die maximale Fassadenhöhe bzw. die maximale Eingeschossigkeit (für die südlich gelegenen baulichen Anlagen) und die überbaubaren Flächen festgelegt.

Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Maximal Fassadenhöhen / Gesamtgebäudehöhe

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenhöhen (FH 1 und FH 2). Sie wird im Mittel je Einzelgebäude an der Bergseite und der Talseite des Gebäudes gemessen. Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Dachhaut und dem geplanten Gelände. Giebelflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Baugebiet	zulässige Fassadenhöhe (FH) talseits	zulässige Fassadenhöhe (FH) bergseits
FH 1 maximal	4,50 m (geplantes Gelände)	4,50 m (geplantes Gelände)
FH 2 maximal	7,50 m (geplantes Gelände)	4,50 m (geplantes Gelände)

Gestalterische Festsetzungen:

Durch gestalterische Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Diese wurden festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Mit den relativ offengehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung, Leitlinie an die benachbarte Bebauung vorgeschrieben werden.

Es wurden folgende Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen:

1. Dachüberstände dürfen bei geneigten Dachflächen maximal 0,70 m betragen

2. Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau bzw. Ausschnitt eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten darf. Von den Ortsgängen ist mind. ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten. Bei Doppelhäusern gelten diese Regelungen jeweils für das einzelne Haus.

3. Dachdeckung

Bei geneigten Dächern sind nur dunkle Materialien in den Farbtönen RAL 6008, 6014, 6022, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 zulässig. Nicht zulässig sind Bitumenpappe und Kunststoffe. Dacheindeckungen mit spiegelnder oder glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

4. Dachform

In dem festgesetzten Baugebiet sind für bauliche Anlagen Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm von weniger als 1/3 der Dachhöhe, nicht zulässig. Auf Anbauten, Garagen, geschlossen gedeckten Carports und sonstigen Nebenanlagen sind nur Satteldächer oder Pultdächer mit 15° bis 45° Neigung zulässig oder Flachdächer, die vollflächig mit Kies abzustreuen oder vollflächig begrünt sind. Gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Zur privaten Erschließung des Grundstückes Flurstücknummer 2234 im Osten des Plangebietes wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers festgesetzt. Dies ist grundbuchlich zu sichern.

Grünfläche/Erhaltung Einzelbaum:

Der ortsbildprägende Einzelbaum im Bereich „Goethestraße“/Planstraße wurde zur Erhaltung auf einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

4.2 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 Abs. 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.

4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

In der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gemäß § 44 BNatSchG wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten können, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

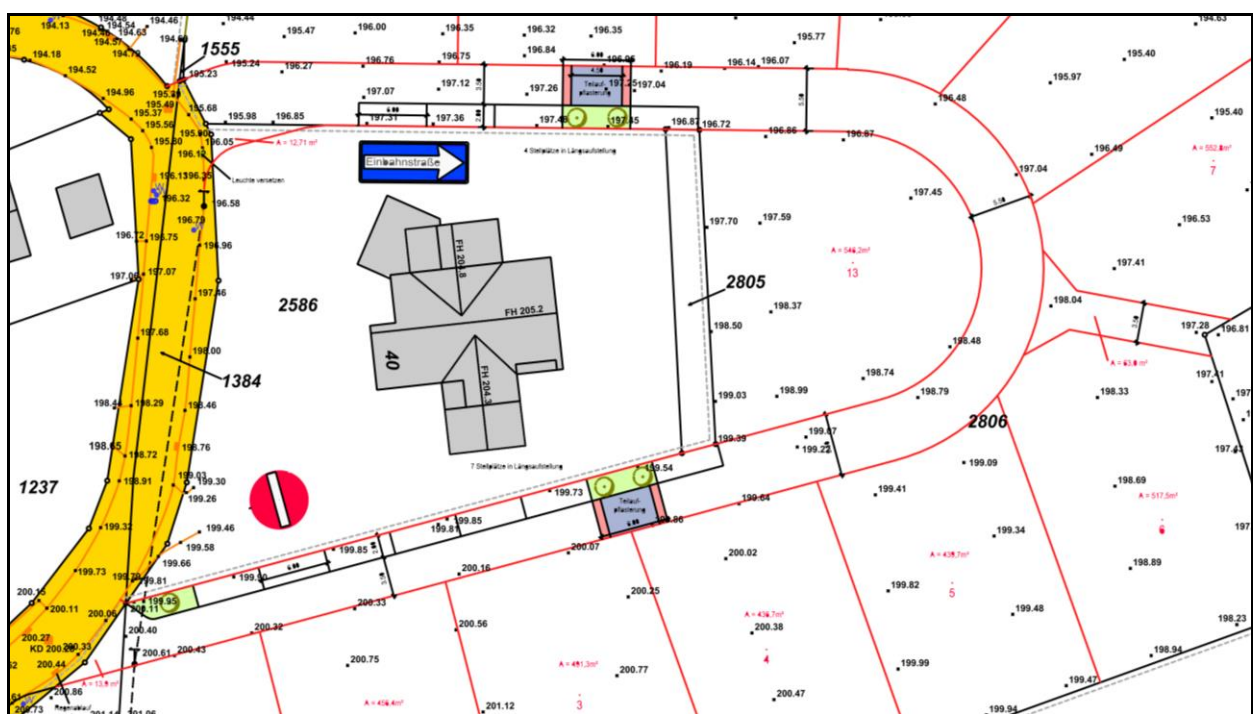
Die Artenschutzrechtliche Prüfung (**HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten**) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch diesen Bebauungsplan keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

4.4 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.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 298 der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB der Stadt Gummersbach "Dieringhausen – Goethestraße"



Entwurf Straßenplanung, ohne Maßstab

4.4.1 Straßenbau

Zur Erschließung der Bauflächen ist eingeplant, eine neue Ringerschließungsstraße in einer Katasterbreite von 5,50 m (Fahrbahn einschließlich Rinne und Randanlagen) im Einrichtungsverkehr im Mischprinzip als verkehrsberuhigten Bereich an die „Goethestraße“ anzuschließen. Das Grundstück Fl.St. Nr. 2234 im Osten wird über ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die v.g. Ringerschließung angeschlossen.

Bei der angenommenen Zahl von zusätzlichen Wohneinheiten kann auf Grund von Erfahrungswerten von einer Verkehrsmenge von ca. 210 Kfz/24h im Querschnitt ausgegangen werden.

$((30WE \times 2EW) \times 4 \text{ Wege}) : 1,2 \text{ Besetzungsgrad} = 200 \text{ Fahrten/24h} + 5\% \text{ Besucher} = 210 \text{ Fahrten} / \text{kein Modalsplit}$

(nach Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Ausgabe 2006)

In Anlehnung an die RAST06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) können Wohnstraßen mit einem Fahrbahnquerschnitt von 4,50 m Verkehrsmengen bis zu 400 Kfz/h aufnehmen. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung an der Goethestraße ist diese ohne weiteren Nachweis mit einer Breite von 4,50 m - 5,00 m in der Lage, den Gesamtverkehr aufzunehmen.

Für das Plangebiet selbst ergeben sich auf Grund der geringen Verkehrsstärken keine Anforderungen auf der Grundlage der 16. BImSchV. Durch die Planung werden auch keine Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgelöst, die eine Bewertung gem. § 16 BImSchV erfordern.

4.4.2 Öffentliche Parkplätze

Im Bereich der neuen Erschließung ist aufgrund der geplanten Verkehrsführung und Dimensionierung der Straße ausreichend öffentlicher Parkraum vorhanden.

4.4.3 Schmutzwasser

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

4.4.4 Niederschlagswasser

Zur Ermittlung der Möglichkeiten zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde ein „Hydrogeologisches Gutachten“ durch das „**Geologische Büro Dr. Hartmut Frankenfeld, Nümbrecht**“ erarbeitet. Dieses Gutachten vom 21.10.2016 ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers gegeben sind. Es ist eingeplant, das Niederschlagswasser der Grundstücksflächen über Rohr-Rigolen in den Untergrund zu verbringen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wurde festgesetzt, dass das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser in diesen zurückzuführen ist (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser in Rohr-Rigolen mit einem Volumen von maximal 190 Litern pro qm Dachfläche/befestigte Fläche am Ort des Anfalls, d.h. auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Die Rohr-Rigolen sind bis in wenigstens 1 m Tiefe in den verwitterten Fels einzubinden, der Abstand von den Grenzen muss mindestens 4,50 m betragen.

Grundlage hierfür ist die unter Anlage 4 a des „Hydrogeologischen Gutachtens“ vorgenommene, exemplarische Bemessung für eine befestigte Fläche von 100 m².

Erforderliches Rigolenvolumen: 6,31 m x 1,00 m x 3,00 m = 18,93 m³

→ spezifisches Volumen je m² befestigter Fläche:

$$\frac{18,93 \text{ m}^3}{100 \text{ m}^2} = 0,1893 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

gewählt = 190 Liter/m²

Der Abstand der Rohrrigole bemisst sich gemäß DWA - A 138 Pkt. 3.2.2 zu 1,5 x Baugrubentiefe der nächstgelegenen Grenze.

Bei einer Baugrubentiefe des Kellergeschosses von üblicherweise 3 m beträgt der Abstand mindestens 4,50 m. Da grenzständige unterkellerte Garagen möglich sind, soll der Abstand mind. 4,50 m zur Grenze betragen.

Den planerischen Festsetzungen zur Entwässerung stehen wasserrechtliche Bestimmungen nicht entgegen, die Vollzugsfähigkeit des Plans ist dauerhaft gesichert. Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser in benachbarte Baugebiete sind bei Einhaltung der Festsetzungen ausgeschlossen.

4.4.5 Trinkwasser

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

4.4.6 Löschwasser

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

4.4.7 Erschließungsvertrag

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

5. Immissionen / Emissionen

Äußere Erschließung

Die durch das geplante Wohngebiet zunehmenden Verkehrsstärken lösen eine Zunahme der Verkehrsgläusche für die angrenzenden Wohngebiete aus. Bei der prognostizierten Zunahme der Verkehrsstärke um 210 Kfz pro Tag werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete sowohl für den Tag- wie auch für den Nachtwert, auch ohne weiteren Nachweis, unterschritten.

Unzumutbare Belästigungen treten an den Wohnhäusern entlang der Gothestr. nicht auf. Schallschutzmaßnahmen oder eine andere Erschließungsvariante sind nicht erforderlich.

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar. Mit der Planung ist eine nicht relevante Zunahme von Verkehrslärm verbunden. Weitere Emissionen sind nicht erkennbar.

6. Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

7. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gummersbach als Untere Denkmalschutzbehörde oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

8. Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

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.

9. Umwidmungssperre gem. §1a(2) Satz 2 BauGB

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a (2) Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

10. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes

Gesamtgröße		11.071 m²
davon	Allgemeines Wohngebiet, Bestand	1.527 m ²
	Allgemeines Wohngebiet, Planung	7.781 m ²
	Verkehrsflächen, Bestand	398 m ²
	Verkehrsflächen, Planung	960 m ²
	Grünfläche, Planung	405 m ²

11. Kosten

Sämtliche Kosten werden durch den Planungsträger übernommen.

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

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

12. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),
- Hydrogeologisches Gutachten.

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

- Erschließungsvertrag.



Kunze
HKS - STADT • UMWELT

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 298 der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
der Stadt Gummersbach "Dieringhausen – Goethestraße"

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 298 „Dieringhausen - Goethestraße“ beizufügen.

Bürgermeister

(Siegel)

Stadtverordneter