

1. Planungsanlass

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196 "Niederseßmar - Ahlefelder Straße" befindet sich der Firmenstandort der Firma Kienbaum Verwaltungsgesellschaft mbH in Form verschiedener Bürogebäude. Es ist beabsichtigt, den Firmenstandort durch ein weiteres Bürogebäude zu erweitern. Das bestehende Planungsrecht in Form der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" steht einem solchen Vorhaben entgegen.

Es besteht insoweit die Notwendigkeit den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" aufzuheben und durch den Bebauungsplan Nr. 196 "Niederseßmar - Ahlefelder Straße" zu ersetzen. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 196 und der damit verbundenen Bebauungsaufhebung erfolgt die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat deshalb in seiner Sitzung am 04.05.1999 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 196 "Niederseßmar - Ahlefelder Straße" und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 gefasst.

Der Bebauungsplan Nr.196 und die damit verbundene Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 u.1a hat in der Zeit vom 4.06. – 18.06.1999 (einschließlich) im Rahmen der Bürger- u. Behördenbeteiligung ausgelegen. Die Nachbargemeinden und die Trägern der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben hierüber unterrichtet. Der Bau- Planungs- und Umweltausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 3.11.1999 über das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens beraten und die Offenlage der Bauleitplanverfahren beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr.196 und die damit verbundene Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 u.1a haben in der Zeit vom 1.12.99 – 03.01.00 (einschließlich) offengelegen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 23.11.99 über die Offenlage unterrichtet.

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.04.00 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis zur Beschlußfassung empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 196 liegt zwischen den Ortslagen Gummersbach - Ahlefeld und Gummersbach - Niederseßmar südlich der Ahlefelder Straße. Es umfasst die bestehenden Bürogebäude sowie ein einzeln stehendes Wohnhaus. Darüber hinaus sind die angrenzenden Freiflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 mit einbezogen worden.

4. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 wird zum einem durch die Bürogebäude innerhalb des Planbereiches sowie durch die angrenzende Wohnbebauung entlang der Ahlefelder Straße geprägt. In Richtung Süden bestimmen die angrenzenden Wiesen-, Weiden- und Waldflächen des ansteigenden Höhenrückens "Auf dem Laibel" den Geltungsbereich. Insgesamt handelt es sich um einen leicht nach Südwesten ansteigenden Bereich.

Das Plangebiet wird erschlossen über die "Ahlefelder Straße", die eine Verbindung zwischen der B 256 (Westtangente) und der B 55 (Kölner Straße) darstellt.

5. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 "Niederseßmar - Ahlefelder Straße" ist im geltenden Gebietsentwicklungsplan überwiegend als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt stellt den bebauten, sowie Teile des unbebauten Grundstücksbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Verwaltungseinrichtung der privaten Wirtschaft" dar. Der nach Süden angrenzende Bereich ist als Grünfläche dargestellt. Es ist beabsichtigt, hier entsprechende Neudarstellungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 existiert verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung". In Teilbereichen ist hier ein Mischgebiet festgesetzt. Für den südlichen Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 1 und 1 a Außengebiet (land- und forstwirtschaftliche Nutzung) fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 196 liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung überdeckt in großen Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a insgesamt und greift im Besonderen in Teilen in die Baugebietsfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a ein.

6. Darlegung der Gesamtsituation

6. 1 Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 196 wird geprägt durch den Bürostandort der Firma Kienbaum Verwaltungsgesellschaft mbH. Bis auf ein einzeln stehendes Wohnhaus wird der Planbereich ausschließlich durch die Bürogebäude und die Außenanlagen (Garten-/Stellplatzanlagen) genutzt.

Die umgebende Nutzung entlang der Ahlefelder Straße besteht überwiegend aus Wohngebäuden unterschiedlicher Größe. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im südlichen Teil des Planbereiches gehen die Außenanlagen des Bürokomplexes in die "freie Landschaft" in Form von Obstwiesen über. In südlicher Richtung grenzt an den Planbereich eine große zusammenhängende Waldflächen an.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 196 liegt südlich der Ahlefelder Straße. Die Ahlefelder Straße stellt eine Querverbindung zwischen der B 256 (Westtangente) und der B 55 (Kölner Straße) dar. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der geplanten Nutzungen wird die Leistungsfähigkeit der Ahlefelder Straße als ausreichend angesehen.

6.3 Immissionen

Auf das Plangebiet relevante einwirkende Immission liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

6.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 196 ist abwassertechnisch der Kläranlage Krummenohl zugeordnet. Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwässer schadlos aufnehmen.

Die sonstigen Versorgungseinrichtungen wie Gas, Wasser, Strom, Telefon sind vorhanden. Soweit durch spezielle Nutzung eine Ergänzung des Versorgungsnetzes erforderlich ist, erfolgt dies in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

6.5 Naturhaushalt/Ökologie

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 196 ist im wesentlichen baulich und durch gärtnerische Außenanlagen genutzt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die visuelle Bedeutung des Landschaftsbildes ist in Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages im Zuge des Bauleitplanverfahrens konkret ermittelt worden.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb eines festgesetzten Landschaftschutzgebietes.

6.6 Altlasten

Erkenntnisse über schädliche Umwelteinwirkungen liegen nicht vor.

7. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Büronutzungen und die Vorbereitung einer Erweiterung. Durch den Bebauungsplan Nr. 196 "Niederseßmar - Ahlefelder Straße soll im wesentlichen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "private Verwaltungseinrichtung" festgesetzt werden.

- Die heute mit Bürogebäuden bebauten Flächen und deren Außenanlagen werden entsprechend ihrer Nutzung als Sonderbaugelände mit der Zweckbestimmung "private Verwaltungseinrichtung" festgesetzt. Gleichzeitig wird der baulich zu nutzende Bereich nach Süden hin erweitert, um hier eine zukünftige Bebauung planungsrechtlich vorzubereiten.

Das bestehende Wohngebäude südlich der Ahlefelder Straße wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der angrenzenden Baugebietsfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung", der für die Bebauung entlang der Ahlefelder Straße ein Mischgebiet festsetzt.

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Erkenntnisse, dass weitere Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig sind, liegen nicht vor.

- Die beabsichtigte Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung löst gegenüber der angrenzenden Bebauung keine Schutzansprüche aus. Auf das Plangebiet einwirkende Im-

missionen liegen ebenfalls nicht vor. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind daher entbehrlich.

- Durch den Bebauungsplan Nr. 196 "Niederseßmar - Ahlefelder Straße" werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild vorbereitet. Die konkrete Wertigkeit dieser Eingriffe ist in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Zuge des Bauleitplanverfahrens ermittelt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 setzt zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe eine größere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest, in der die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes festgesetzt worden sind. Die im Fachbeitrag ansonsten vorgeschlagenen Maßnahmen sind nicht durch konkrete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden, da davon auszugehen ist, dass eine allgemeine Begrünung und Durchgrünung des Baugrundstückes bei dem konkreten Projekt zu erwarten ist.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 wurde eine Teilaufhebung der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 beantragt. Die Teilaufhebung der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist erfolgt.

8. Bebauungsplaninhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Büronutzung sowie die beabsichtigte Erweiterungsfläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "private Verwaltungseinrichtung" festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes für das einzeln stehende Wohnhaus ist gerechtfertigt. Diese Mischgebietsfestsetzung steht im Zusammenhang mit dem angrenzenden größeren Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" entlang der Ahlefelder Straße.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung zum einen an dem Bestand und zum anderen an den beabsichtigten Erweiterungsmöglichkeiten. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes wird das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Festsetzung einer Vollgeschosszahl, sondern durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen / Fassadenhöhen bestimmt. Durch diese Festsetzungen wird die Kubatur von Bürogebäuden, die hier in Form von Solitärgebäuden bereits bestehen und weiter geplant sind, gegenüber einer Vollgeschosszahl konkreter gefasst. Hierdurch können insbesondere die landschaftsvisuellen Auswirkungen deutlich beschrieben und bewertet werden.

Die Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Mischgebietes orientieren sich am Bestand und an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" für die umgebenden Mischgebiete.

8.3 Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen im südlichen Planbereich erfolgt zur Sicherung eines ökologisch wirkungsvollen Übergangs zwischen den baulich genutzten Bereichen und der angrenzenden freien Landschaft. Die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind innerhalb dieser Flächen getroffen worden. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann auf grund der topographischen Gegebenheiten nicht

ausgeglichen werden. Im Rahmen der Beratung über die Bürger- und Behördenbeteiligung ist die Festsetzung einer Gebäudehöhe zugunsten einer Fassadenhöhe aufgegeben worden. Die Höhe der wahrnehmbaren senkrechten Fassade ist hier reduziert worden.

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch den Bebauungsplan Nr. 196 "Niederseßmar - Ahlefelder Straße" entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahme zur Bodenordnung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Aufzuhebende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 "Niederseßmar - Ahlefelder Straße", wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" gleichzeitig aufgehoben. Diese Aufhebung soll unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 196 erfolgen.

11. Flächenbilanz

	alt(ha)	neu(ha)
Mischgebiet	1,33	0,09
Sonderbaugebiet	0,00	2,29
Parkplatz	0,02	0,00
Priv.Grünfläche	0,00	0,70
Außengebiet	1,74	0,00
Örtl. Verkehrsfläche	0,00	0,01

Stadt Gummersbach
i.A.



Stücker
Baudezernent

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.05.2000 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplanes Nr. 196 "Niederseßmar - Ahlefelder Straße" und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 "Niederseßmar - Ahlefelder Straße" beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter