

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan (B-Plan)

**Nr. 222
der Stadt Gummersbach**

„Wasserfuhr-Damwiese“

20.Oktober 2004

1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2003 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 222 „Wasserfuhr-Damwiese“ gefasst.

Die Stadt Gummersbach mit seinen Ortsteilen bildet einen regional wichtigen Wohn-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort auch bedingt durch die Nähe zum Ballungszentrum Köln aus, was zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen führt. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in Stadtrandlage (Schaffung von Wohnbauland).

Die Verwaltung hat im Jahre 1993 den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen für den 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. 3.300 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.

Die tatsächliche Entwicklung ist zwar nur tendenziell der Prognose gefolgt (die Wachstumsraten sind allerdings inzwischen geringer als 1990 angenommen, ausgefallen). Mit der Erschließung des südlichen Teils der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig durch die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH sowie durch verschiedene private Erschließungsmaßnahmen, konnte Mitte der neunziger Jahre der unmittelbare Bedarf an Wohnbauflächen abgedeckt werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich im Rahmen seiner Beratungen auch mit der Frage einer weiteren Bereitstellung von Wohnbauflächen, neben der durch die städtische Entwicklungsgesellschaft in Realisierung befindlichen Maßnahme "Wohnungsbau Windhagen-West", befasst. In seiner Sitzung am 03.04.2001 hat der Ausschuss grundsätzliche Beschlüsse zur weiteren Entwicklung von Wohnungsbaugebieten beschlossen und gleichzeitig für verschiedene Bereiche im Stadtgebiet eine positive Grundsatzentscheidung getroffen. Zu den Bereichen in denen zukünftig weiter Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, gehört auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 222 „Wasserfuhr-Damwiese“.

Neben der Bereitstellung zusammenhängender und größerer Flächen für neue Wohnungsbaugebiete, ist es Ziel der Stadt Gummersbach, die Außenorte durch ein angemessenes und zurückhaltendes Angebot an Wohnbaugrundstücken zu stärken.

Aus den v.g. Gründen ist daher die Aufstellung des B-Plan Nr. 222 erforderlich.

Planungsvorgabe der Stadt Gummersbach bei der Planung des Baugebietes des B-Plan Nr. 222 war, dass mit Rücksicht auf das vorhandene Wohngebiet die bauliche Dichte möglichst gering gehalten wird.

Es ist die Ausweisung von ca. 3.806 m² neuer Wohnbauflächen im Bereich Gummersbach-Wasserfuhr nördlich der Ortslage, östlich der Gemeindestraße „Damwiese“, zur Errichtung von 7 Wohnhäusern (Einzelhäuser) geplant. Der Planungsträger bzw. Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Strombach, Flur 4, Flurstück 99 übernimmt sämtliche Kosten, die zur Durchführung des Bebauungsplanes und der Erschließung anfallen.

Das Planungsbüro Hellmann+Kunze wurde im Juni 2003 beauftragt den Bebauungsplan mit „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) zu erarbeiten.

2. Geltungsbereich B-Plan

Der Geltungsbereich des B-Plan umfasst in der Gemarkung Strombach, Flur 4, die Flurstücke 98, 99 und 288 tlw. (Straßenparzelle städtisch). Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung „B-Plan“ zu entnehmen.

3. Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet liegt östlich der Gemeindestraße „Damwiese“ im Bereich des nördlichen Ortskernes von Gummersbach-Wasserfuhr. Nördlich, westlich und südlich angrenzend befinden sich Wohngebäude. Entlang der östlichen Plangeietsgrenze verläuft der offene Bachlauf „Rospe“, mit Uferböschungsbewuchs. Entlang des Bachlaufs befinden sich 7 Fischteiche im Nebenschluss zum Bachlauf (die Nutzung wird aufgegeben). Die potentiellen Bauflächen sind über die Straße „Damwiese“ erschlossen. Neben dem Bachbegleitgrün (Ufergehölze) befinden sich auf dem Baugrundstück einzelne Obstbäume und einzelne Laub- und Nadelgehölzgruppen. Auf den Flurstück 98 befindet sich ein aufgeschütteter Reitplatz. Die Flächen werden überwiegend als Weide genutzt.

4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben

Die Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft als Folge der Ausweisung von Wohnbaufläche zu erwarten sind, befinden sich, mit Ausnahme der Straßenparzelle (Flurstück 288 tlw.) im Privateigentum.

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 1. Auflage 2001) stellt für das Gebiet „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

4.3 Rechtsverbindliche Satzung nach § 34 BauGB

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer rechtsverbindlichen Satzung nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage).

4.4 Naturschutzrechtliche Bindungen

Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebietes liegt nicht im Gebiet eines Landschaftsplanes. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Inhaltsbestimmungen des Landschaftsplanes erst zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung außer Kraft treten.

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 **Biotopten / 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.

4.5 Umweltverträglichkeit

Gemäß der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie besteht aufgrund des geringen Flächenumfanges weder eine Regelpflicht noch eine Vorprüfungspflicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.

4.6 Waldbauliche Belange

Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen kommen gemäß Abstimmung mit dem Forstamt Waldbröl Wald-Gebäude-Abstände von 30 m bis 35 m zum Tragen.

Hierzu werden vom Planungsträger die Bäume 1. Ordnung im Bereich des Baches „Rospe“ entfernt und durch eine Gewässerrandgestaltung mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern ersetzt. Diese Maßnahmen sind bzw. werden durch den Planungsträger, unter Mitwirkung der Stadt Gummersbach und dem zuständigen Forstamt, vertraglich gesichert.

5. Planung

5.1 Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Plangebiet weitestgehend entsprechend der neuen Flächendarstellung im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) zu überplanen.

Die geplante Bebauung und die hiermit verbundenen Veränderungen der Oberflächengestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen stellen nach § 8 in Verbindung mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Mit der Änderung der Nutzungsart bzw. Versiegelung von Bodenflächen durch die Errichtung von Wohngebäuden, baulichen Nebenanlagen auf den Baugrundstücken, Wegen, Zufahrten, Stellplätze, etc. wird die Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen verändert.

Da auf Grund dieses Bebauungsplanes offensichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Anwendung der §§ 8 Abs. 2-9, 8 a Abs. 1-3 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung abschließend zu entscheiden.

5.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nrn. 1, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Somit sind hier die Nutzungen „Wohngebäude“, „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ allgemein zulässig.

Die Bauflächen untergliedern sich in 2 unterschiedliche Bereiche mit folgenden unterschiedlichen Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet 1:

abweichende Bauweise (maximale Gesamtlänge der Einzelbaukörper von 16 m, mit seitlichen Grenzabständen), Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen, Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen (FH) bergseits (max. 4,50 m) und talseits (min. 6,00 m, max. 7,25 m) mit Bezug zum geplanten Gelände, Festsetzung der Gesamtgebäudehöhe (sie darf die geplanten Schnittpunkte der Fassaden mit der Dachhaut um nicht mehr als 6,50 m, unter Einhaltung der festgesetzten Dachneigung und Dachform, überschreiten), Grundflächenzahl GRZ 0,4, Geschossflächenzahl GFZ 0,8, Dachneigung 30-45°, Dachform Satteldach.

Allgemeines Wohngebiet 2:

abweichende Bauweise (maximale Gesamtlänge der Einzelbaukörper von 16 m, mit seitlichen Grenzabständen), Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen, Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen (FH) bergseits (max. 4,50 m) und talseits (max. 4,50 m) mit Bezug zum geplanten Gelände, Festsetzung der Gesamtgebäudehöhe (sie darf die geplanten Schnittpunkte der Fassaden mit der Dachhaut um nicht mehr als 6,50 m, unter Einhaltung der festgesetzten Dachneigung und Dachform, überschreiten), Grundflächenzahl GRZ 0,4, Geschossflächenzahl GFZ 0,8, Dachneigung 30-45°, Dachform Satteldach.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ergibt sich im Plangebiet eine neue Bauzeile (Festsetzung von vier einzelnen Baufenstern) zur Errichtung von insgesamt 7 Einzelgebäuden auf Grundstücken mit Größen zwischen 652 m² und 881 m². Die geplante Bebauung wird über die Gemeindestraße „Damwiese“ aus erschlossen. Die v.g. Straße wird durch die Stadt Gummersbach ausgebaut.

Im Plangebiet ist die für die Neubaugebiete von Gummersbach ortstypische Bebauung mit freistehenden Häusern vorgesehen, die durch Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen eine Einbindung in die umgebenden Grünstrukturen erfahren soll (Grünvernetzung als unterstützende Maßnahme zur positiven Entwicklung des Kleinklimas).

Zum Schutz des Bachlaufes „Rospe“ wird ein insgesamt 10,00 m breiter Streifen als private Grünfläche mit Pflanzbindungen festgesetzt.

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung und Höhenentwicklung (Festsetzung der Fassadenhöhen und dass die Gesamtgebäudehöhe die geplanten Schnittpunkte der Fassaden mit der Dachhaut um nicht mehr als 6,50 m überschreiten darf) harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil eines landschaftlich und städtebaulich überzeugenden erweiterten Siedlungsrandes bilden. Hierbei ist planerisches Ziel die größere Baulücke an der östlichen Seite der Straße „Damwiese“ in der Ortslage zu schließen.

Als Vorgabe für die Bebauung ist die Nachbarbebauung anzusehen und somit ein städtebaulich harmonisches höhenmäßig gestaffeltes Bild der Baukörper geplant.

Dies soll u.a. durch die Festsetzung der einzuhaltenden Dachneigungen im Plangebiet erreicht werden. Durch die enge Fassung der Dachneigung von 30°-45° soll einer Überhöhung und einem starken Wechsel der Dachneigung (unruhige Dachlandschaft) der Baukörper und der Ausbildung einer städtebaulich möglichst gleichmäßigen Dachlandschaft in der Fernsicht Rechnung getragen werden.

Damit die benachbarte Struktur der Baukörper eingehalten wird, wurde die Festsetzung der abweichenden Bauweise (maximale Gesamtlänge der Einzelbaukörper von 16 m) mit Einplanung von einzelnen Baufenstern (Baugrenzenflächen) getroffen. Diese Bauweise, unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen mit Baugrenzen, wurde entsprechend des überwiegenden Teils der angrenzenden Bebauung für den geplanten Bereich 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 ermittelt.

In vorliegendem Planungsfall wird die Kubatur der Baukörper durch die maximalen Fassadenhöhen, der Gesamthöhe baulicher Anlagen, die Dachneigung, die maximale Baukörperlänge und die überbaubaren Flächen festgelegt. Durch die Festsetzung zur Geschossfläche soll bei einer maximalen Dachneigung von 45° 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.

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. Es sind gestalterische Festsetzungen bezüglich Dachformen, Dachaufbauten / Dacheinschnitte, Dachüberstände, Fassadengestaltung und Stellplätze für Abfallbehälter 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 offen gehaltenen 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.

Darüber hinaus sollen die grünordnerischen Festsetzungen auf den Privatgrundstücken (Randeingrünung auf den Grundstücken entlang der bereits bebauten Grundstücke) dazu führen, dass sich nach wenigen Jahren des Aufwuchses von Bäumen und Sträuchern der Eindruck einer in die Landschaft eingebundenen Wohnsiedlungsergänzung einstellen wird.

Die einzelnen textlichen Festsetzungen sind dem Textteil des B-Planes zu entnehmen.

5.2.2 Private Grünfläche "Bachbegleitgrün"

Zum Schutz des Bachlaufes „Rospe“ wurde eine 5,00 m private Grünfläche, Zweckbestimmung „Bachbegleitgrün“, entlang des gesamten Bachlaufes festgesetzt. Auf diesen Flächen wurde die Begrünungsmaßnahme B 1 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher) festgesetzt. Die Flächen werden eingezäunt.

5.2.3 Private Grünfläche "Ausgleichsgrün"

Zusätzlich zum Uferrandstreifen (Maßnahme B 1) wurde zwischen neuer Wohnbebauung und Bachlauf als Begrünungsmaßnahme B 2 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ein 5 m breiter Streifen für die grünordnerische Ausgestaltung mit Bäumen, Sträuchern festgesetzt. Dieser Streifen soll den privaten Gärten zugeordnet werden.

6. Straßenbauliche Erschließung

Die Baugrundstücke werden durch die durch die Stadt Gummersbach auszubauende Straße „Damwiese“ an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges werden insgesamt 3 öffentliche Stellplätze vorgehalten.

7. Sonstige Erschließung

7.1 Behandlung von Schmutzwasser

Die Grundstücksentwässerung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Mischwasserleitung in der Straße „Damwiese“. Bedingt durch die Höhenlage der Grundstücke (Gefälle von der Straße zum Bachlauf hin) wurde ein Leitungsrecht auf den Baugrundstücken festgesetzt. Somit können die Grundstücke im freien Gefälle entwässert werden. Die Errichtung der neuen Schmutzwasserleitungen auf den geplanten Grundstücken wird durch den Planungsträger bzw. die Grundstückseigentümer gemäß Absprache mit der Stadt Gummersbach sichergestellt.

7.2 Behandlung von Niederschlagswasser

In Anlehnung an § 51a LWG wurde eingeplant, dass die Niederschlagswasser der Grundstücke dem Gewässer „Rospe“ zugeführt werden. Diesbezügliche Erlaubnisansträge werden im Zuge der Bauantragsstellung (bzw. Freistellungsgenehmigung) seitens des Planungsträgers bzw. der Grundstückseigentümer bei den zuständigen Behörden gestellt.

7.3 Löschwasser

Da das öffentliche Wasserleitungsnetz im Bereich der Straße „Damwiese“ für die Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert ist, wird ein zusätzlicher unterirdischer Löschwasserbehälter im Bereich der festgesetzten Stellplätze untergebracht, der die ausreichende Menge an Löschwasser bereithält.

8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Zuge der weiteren Planung wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erstellt, der die grünordnerischen Planungsziele beschreibt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen konzipiert und die notwendigen Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen darstellt. Der LFB ist Grundlage der Planung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen.

Gemäß dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion von Tieren und Pflanzen aufgrund der geringen Bedeutung der betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen als durchschnittlich zu bewerten.

Der Boden wird durch Versiegelung und Befestigung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die Auswirkungen können durch Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken gemindert werden.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Errichtung von Wohngebäuden nur gering beeinträchtigt. Die Anpflanzung von Gehölzen auf den Baugrundstücken sowie die Anlage der Uferschutzstreifen bewirken die ausreichende landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplante Bebauung, wenn die u.a. Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft realisiert werden.

Das Ausgleichsdefizit wird durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes gemäß dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ kompensiert.

Die Kompensation kann somit durch die vorgesehenen Maßnahmen in ausreichendem Umfang erreicht werden.

Auf Grundlage des „Landschaftspflegerischen Fachbeitrages“ wurden die folgenden Festsetzungen getroffen:

1. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades im Baugebiet ist festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze auf neuen Baugrundstücken als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung, z.B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine herzustellen sind. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

2. Zum Schutz des Baches „Rospe“ ist ein Uferrandstreifen in einer Breite von 5,00 m anzulegen (die Nutzung der Fischteiche wird aufgegeben) und die Fläche ist teilweise mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, um eine Abschirmung zur geplanten Bebauung zu erhalten. Die verbleibenden Flächen des Uferrandstreifens sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Diese Fläche ist als Begrünungsmaßnahme B 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher festgesetzt. Der Bereich wird zum Schutz eingezäunt.

3. Zusätzlich zum Uferrandstreifen (Maßnahme B 1) wird zwischen neuer Wohnbebauung und Bachlauf als Begrünungsmaßnahme B 2 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ein 5 m breiter Streifen für die grünordnerische Ausgestaltung mit Bäumen, Sträuchern festgesetzt.

Dieser Streifen soll den privaten Gärten zugeordnet werden und soll dem ökologischen Ausgleich und der Umfeldgestaltung dienen.

4. Zur inneren Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen wurden für die nicht überbauten Grundstücksflächen Pflanzfestsetzungen (Begrünungsmaßnahme B 3) gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher und Rasenflächen festgesetzt.

5. Die bachbegleitenden Einzelbäume (3 Erlen, 1 Ahorn) sind zur Umfeldgestaltung des Bachlaufes zur Erhaltung festgesetzt. Die Einzelbäume wurden gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung (Erhaltungsmaßnahme E 1) festgesetzt.

Alle flächenmäßigen Maßnahmen sind in der Planzeichnung des B-Plan eingetragen. Die einzelnen textlichen Festsetzungen sind dem Textteil des B-Planes zu entnehmen.

Die Durchführung der Ausgleichs-, Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes) werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

Hierzu wird auch auf den „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ verwiesen.

9. Boden

Es ist geplant, dass sämtlicher durch die Baumaßnahmen anfallender Boden im Plangebiet, bzw. auf den Grundstücken verbleibt. 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.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA:	3.806 m ²
Straßenverkehrsflächen, Bestand:	1.163 m ²
Straßenverkehrsflächen, Parken, Planung:	64 m ²
Grünflächen:	1.487 m ²
davon Begrünungsmaßnahme B 1:	748 m ²
davon Begrünungsmaßnahme B 2:	739 m ²

Gesamtfläche B-Plan:

6.520 m²

11. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgendes Abwägungsmaterial wird im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes genutzt:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Folgende Verträge werden zwischen Planungsträger und Stadt vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

Städtebaulicher Vertrag.

12. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat am 23.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 „Wasserfuhr - Damwiese“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 222 „Wasserfuhr-Damwiese“ hat in der Zeit vom 15.10.2003 – 29.10.2003 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2003 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.11.2004 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Der Bebauungsplans Nr. 222 „Wasserfuhr-Damwiese“ hat in der Zeit vom 19.05. bis 21.06.2004 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2004 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 13. Juli 2004 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

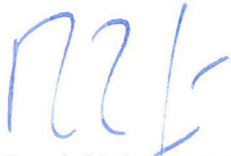
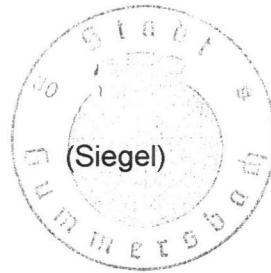
Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung über die vorgetragenen Anregungen.



Kunze

Hellmann+Kunze Planergemeinschaft

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.10.2004 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 222 „Wasserfuhr-Damwiese“ beizufügen.


Frank Helmenstein
Bürgermeister
Stadtverordneter