

# **B E G R Ü N D U N G**

**zum**

**Bebauungsplan (B-Plan)**

**Nr. 219  
der Stadt Gummersbach**

**„Niedergelpe-Theis Straße“**

**Stand: Februar 2004**

## **1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 22.01.2003 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurf zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 219 „Niedergelpe – Theis-Straße“ 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.

Trotz der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme „Gummersbach-Berstig“ und der Inangriffnahme der Siedlungsentwicklung „Windhagen“ hält es die Stadt aufgrund der steigenden Anzahl der Haushalte und des Auflockerungsbedarfs für erforderlich, weitere Flächen in geeigneter Lage des Stadtgebiets für den Wohnungsbau planerisch vorzubereiten. 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. 219 „Niedergelpe – Theis-Straße“.

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

Aus den v.g. Gründen ist daher die Aufstellung des B-Plan Nr. 219 erforderlich.

Es ist die Ausweisung von ca. 8.261 m<sup>2</sup> neuer Wohnbauflächen im Bereich Gummersbach-Niedergelpe nordöstlich der „Theis-Straße“ zur Errichtung von 12 Wohnhäusern geplant. Der Planungsträger und Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Gimborn, Flur 55, Flurstücke 46 tlw. (Wegeparzelle städtisch), 48, 49 (Wegeparzelle) und 50 übernimmt sämtliche Kosten, die zur Durchführung des Bebauungsplanes und der Erschließung anfallen.

Das Planungsbüro Hellmann+Kunze wurde im Dezember 2002 beauftragt den Bebauungsplan mit „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) zu erarbeiten.

Für das Plangebiet wurde im weiteren Planverlauf ebenfalls ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten sind im Bebauungsplan umgesetzt.

## **2. Geltungsbereich B-Plan**

Der Geltungsbereich des B-Plan umfasst in der Gemarkung Gimborn, Flur 55, die Flurstücke 46 tlw. (Wegeparzelle städtisch), 48, 49 (Wegeparzelle) und 50

### **3. Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes**

Das Plangebiet nordöstlich der „Theis-Straße“ im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes von Gummersbach-Niedergelpe. Nordwestlich, westlich und südöstlich angrenzend befinden sich Wohngebäude. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft der offenliegende „Kohlmichsiefen“ mit Uferböschungsbewuchs. Die potentiellen Bauflächen sind über einen Stichweg ausgehend von der „Theis-Straße“ erschlossen. Mit Ausnahme des bachbegleitgrün befinden sich auf dem Baugrundstück befinden kein größerer Aufwuchs von Bäumen bzw. Sträuchern. Z.Zt. wird die Wiese als Pferdeweide 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 Wegeparzelle (Flurstück 46 tlw.) im Eigentum des Planungsträgers.

#### **4.1 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 1. Auflage 2001) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ stellt für das Gebiet „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit überlagernder Freiraumfunktion als „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) dar.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **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**

Das Plangebietes liegt nicht im Gebiet eines Landschaftsplanes.

##### **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 **Biotoptypen / 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.

## 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 Allgemeines Wohngebiet WA

Für die Bauflächen sind die folgenden Festsetzungen getroffen:

abweichende Bauweise (maximale Gesamtlänge der Einzelbaukörper von 18 m), maximale Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Wohngebäude, Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen FH 1 bergseits (max. 4,50 m) und talseits (max. 4,50 m) mit Bezug zum geplanten Gelände und der Fassadenhöhe FH 2 tal-seits (min. 6,00 und max. 7,25 m) und bergseits (max. 4,50 m) über dem 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°.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ergeben sich im Plangebiet zwei neue Bauzeile (Festsetzung von zehn einzelnen Baufenstern) zur Errichtung von insgesamt ca. 12 Gebäuden. Die geplante Bebauung wird über die Stichstraße von der „Theis-Straße“ aus erschlossen.

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).

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 6,00 m überschreiten darf) harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil eines landschaftlich und städtebaulich überzeugenden neuen Siedlungsrandes bilden. 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 einzuhaltenen 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 18 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 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.

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 Wohnsiedlung einstellen wird.

Die genauen textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### *5.2.2 Private Grünfläche "Bachbegleitgrün"*

Zum Schutz des Bachlaufes wurde entlang des „Kohlmeisiefen“ eine private Grünfläche, Zweckbestimmung „Bachbegleitgrün“ festgesetzt. Auf diesen Flächen wurde die Erhaltungsmaßnahme E 1 gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) festgesetzt.

Zusätzlich wurde ein Uferrandstreifen zwischen neuer Wohnbebauung und Bachlauf als Begrünungsmaßnahme B 2 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher festgesetzt.

### **6. Straßenbauliche Erschließung**

Die Baugrundstücke werden durch die neue Planstraße über den Stichweg, ausgehend von der „Theis-Straße“ an das überörtliche Straßennetz angebunden. Für die neuen Baugrundstücke wird eine neue Erschließungsstraße (Planstraße) in einer Katasterbreite von 5,00 m (ca. 4,60 m für Fahrbahn und 0,40 m für Nebenflächen) als Mischverkehrsfläche (Ausbau niveaugleich) die in einem Wendhammer (Wendeanlage Typ 3 nach EAE) mit Radius 6,15 m endet, eingeplant. Hier werden vor Kopf insgesamt 3 öffentliche Stellplätze vorgehalten. Bezüglich der Gesamtplanung wird zwischen dem Planungsträger und der Stadt ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

## **7. Sonstige Erschließung**

### **7.1 Behandlung von Schmutzwasser**

Die Grundstücksentwässerung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Mischwasserleitung in der „Theis Str.. Hierzu wird ein neuer Schmutzwasserkanal in der Planstr. Gebaut. Durch private Pumpenanlagen wird das Schmutzwasser gegen das Gefälle in den Mischwasserkanal eingeleitet. Die Errichtung der neuen Schmutzwasserleitungen von den geplanten Grundstücken wird durch den Planungsträger gemäß Absprache mit der Stadt Gummersbach sichergestellt.

### **7.2 Behandlung von Niederschlagswasser**

In Anlehnung an § 51a LWG wurde ein „Hydrogeologisches Gutachten“ erstellt, in dem die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers im Planbereich untersucht wurde. Diesbezügliche Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan integriert. Das Hydrogeologische Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass auf den Grundstücken eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ohne die entsprechenden „Unterlieger“ zu beeinträchtigen (Vernässung der Kellerbereiche).

Somit ist eingeplant, dass das Niederschlagswasser der Grundstücke über einen neuen separaten Regenwasserkanal im Freigefälle dem Gewässer „Kohlmeisiefen“ zugeführt wird. Die Wassermengen werden auf 10 l/sec. gedrosselt eingeleitet. Zusätzlich wird eine Regenrückhaltekanal mit 40 m<sup>3</sup> Volumen errichtet. Hierzu ist ein Leitungsrecht in der Planzeichnung eingetragen.

Die Errichtung des neuen Regenwasserkanals wird durch den Planungsträger bzw. die Grundstückseigentümer gemäß Absprache mit der Stadt Gummersbach sichergestellt.

### **7.3 Löschwasser**

Gemäß Auskunft der Stadtwerke Gummersbach ist das anstehende öffentliche Wasserleitungsnetz im Bereich der „Theis-Straße“ ausgelegt, dass eine ausreichende Löschwassermenge vorgehalten werden kann.

### **7.4 Vorhandene Wasserleitung**

Die im Plangebiet vorhandene Wasserleitung wird durch den Planungsträger in die neue Planstraße verlegt.

## **8. Ausgleichs-, Vermeidungs-, Begründungs- und sonstige Maßnahmen**

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 Begründungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen darstellt. Der LFB ist als Anlage der Begründung beigefügt und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag führt als „Zusammenfassung der Ergebnisse als Beurteilungsgrundlage und Entscheidungshilfe für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB“ folgendes auf (Auszug LFB):

*Der Eingriffsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Vom Vorhaben sind keine besonders schutzwürdigen Biotop gem. § 30 BNatSchG bzw. gemäß § 62 LG NW und ausgeprägten Funktionsräume seltener und gefährdeter Tierarten betroffen.*

*Das zur Zeit intensiv genutzte Grünland mit geringer Arten- und Strukturvielfalt hat als Eingriffsfläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.*

*Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion von Tieren und Pflanzen sind aufgrund der geringen Bedeutung der betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen als durchschnittlich zu bewerten. Die Kompensation kann durch die vorgesehenen Maßnahmen in ausreichendem Umfang gemäß Ermittlung des Eingriffs- und Kompensationswertes erreicht werden.*

*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 sehr gering beeinträchtigt. Die Anpflanzung von Gehölzen auf den Baugrundstücken sowie die Anlage eines Gehölzstreifens bewirken die ausreichende landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung.*

*Die Beeinträchtigungen der übrigen Landschaftsfunktionen (landschaftsorientierte Erholung, Wasserverhältnisse, bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse) sind als sehr gering einzustufen.*

*Die vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen kann durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Baugrundstücken erzielt werden.*

*Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplante Bebauung, wenn die o.a. Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft realisiert 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. Zur Abschirmung des Baugebietes zur umgebenden bestehenden Bebauung hin wurde entlang der nordwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze ein jeweils 3,00 m breiter Streifen (Begrünungsmaßnahme B 1) auf privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken festgesetzt.
3. Zum Schutz des „Kohlmissiefen“ ist der Uferrandstreifen aus der intensiven Nutzung (Beweidung) zu nehmen 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 2 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher festgesetzt.
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 bachbegleitende Erlenreihe im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird zum Schutz des Bachlaufes zur Erhaltung festgesetzt. Der Uferrandstreifen und die Ufergehölze sind zu erhalten. Der Bereich wurde gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung (Erhaltungsmaßnahmen E 1) festgesetzt.

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

Die Durchführung der Ausgleichs-, Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

Die erstellte ökologische Bewertung der durch den Eingriff betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, auf den Boden und Wasserhaushalt zeigt, dass durch die v.g. Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plan zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Vollkompensation in flächenmäßiger Hinsicht erzielt wird.

Hierzu wird auch auf den "Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" verwiesen.

## 9. Hinweis zum Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

## 10. 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.

## 11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA:		<b>8.261 m<sup>2</sup></b>
davon Begrünungsmaßnahme B 1:	708 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsflächen einschl. Parken, Planung:		<b>666 m<sup>2</sup></b>
Grünflächen:		<b>383 m<sup>2</sup></b>
davon Maßnahme E 1:	143 m <sup>2</sup>	
davon Maßnahme B 2:	213 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche B-Plan:</b>		<b>9.310 m<sup>2</sup></b>

## 12. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgendes Abwägungsmaterialien werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes genutzt:

- Hydrogeologisches Gutachten und
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

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

- Erschließungsvertrag und
- Städtebaulicher Vertrag.

### 13. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat am 22.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Niedergelpe – Theis-Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 219 (Niedergelpe – Theis Straße) hat in der Zeit vom 19.02 – 05.03.2003 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgehangen. Die Nachbargemeinde und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2003 beteiligt.

Die vorgebrachten Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden gewertet und entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. 219 „Niedergelpe – Theis Straße“ hat in der Zeit vom 16.07 bis 18.08. 2002 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2003 über die Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2003 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat nachfolgendes Abwägungsergebnis, den Abschluss des städtebaulichen Vertrages sowie den Satzungsbeschluss bei gleichzeitiger vereinfachter Änderung nach der Offenlage empfohlen.

Die vorstehende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.



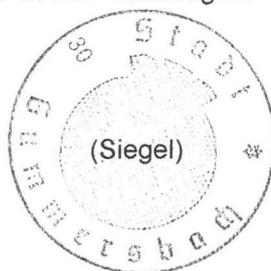
Kunze

Hellmann+Kunze Planergemeinschaft

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.02.2003 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 219 „Niedergelpe - Theis-Straße“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter