

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan (B-Plan)

**Nr. 220
der Stadt Gummersbach**

"Derschlag - Manshagen - Ost"

**i.V.m. der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a
„Art und Maß der baulichen Nutzung“
im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 220**

Bearbeitung:

**hellmann + kunze planergemeinschaft
städtebau & landschaftsplanung**

rehwinkel 15
51580 reichshof

Telefon: 02297 / 90082-0
Fax: 02297 / 90082-9
E-mail: H-K-Reichshof@onlinehome.de

Inhaltsverzeichnis:	Seite:
1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass / Planungsstand	1
2. Geltungsbereich B-Plan.....	2
3. Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes.....	2
4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben.....	2
4.1 Gebietsentwicklungsplan.....	2
4.2 Flächennutzungsplan.....	3
4.3 Bebauungsplan.....	3
4.4 Naturschutzrechtliche Bindungen.....	3
4.5 Waldbauliche Belange.....	3
4.6 Umweltverträglichkeit.....	4
5. Planung.....	4
5.1 Allgemeine Ziele.....	4
5.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele.....	4
5.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA.....	4
5.2.2 Private Grünfläche „Gartenland“.....	6
5.2.3 Private Grünfläche „Ausgleichsgrün“.....	6
5.2.4 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“.....	6
5.2.5 Private Stellplätze.....	6
6. Straßenbauliche Erschließung	6
7. Sonstige Erschließung	7
7.1 Behandlung von Schmutzwasser.....	7
7.2 Behandlung von Niederschlagswasser.....	7
7.3 Löschwasser.....	8
8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	8
9. Boden.....	10
10. Flächenbilanz.....	10
11. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen.....	10
12. Verfahren.....	11
13. Änderungen nach der Offenlage.....	11

1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass / Planungsstand

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 14.05.2003 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 220 „Derschlag – Manshagen – Ost“ und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 220 gefasst.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.07.2003 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und die Offenlage beschlossen.

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. 220 „Derschlag – Manshagen – Ost“.

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. 220 erforderlich.

Bei der Grundsatzentscheidung zur Entwicklung von Wohnungsbaugebieten der Stadt Gummersbach wurde als Gesamtgebiet für eine zukünftige wohnbauliche Erweiterungsfläche in „Derschlag“ ein Gebiet von der „Epelstraße“ entlang der Bebauung an der „Sienhardtstraße“ bis zum Plangebiet des B-Plan Nr. 220 in die zukünftige wohnbauliche Entwicklung einbezogen.

Aus planerischen Gesichtspunkten wie aus Gründen der Realisierung macht es Sinn, das Gesamtgebiet in Bauabschnitte zu unterteilen. Der Planbereich des B-Plan Nr. 220 ist der östlichste Bauabschnitt des Gesamtgebietes und soll eigenständig über eine neue Planstraße an die Erschließung der „Hermann-Renner-Straße“ angebunden werden. Eine verkehrsmäßige Anbindung an das weitere, westlich liegende Gebiet soll, bis auf eine spätere Fußwegeverbindung, nicht erfolgen.

Planungsvorgabe der Stadt Gummersbach bei der Planung des Baugebietes des B-Plan Nr. 220 war, dass mit Rücksicht auf das vorhandene Wohngebiet an der „Hermann-Renner-Straße“, die bauliche Dichte möglichst gering gehalten wird.

Es ist die Ausweisung von 12.918 m² neuer Wohnbauflächen im Bereich Gummersbach-Derschlag nördlich der „Sienhardtstraße“ bzw. der „Hermann-Renner-Straße“ zur Errichtung von maximal 23 Wohnhäusern geplant.

Der Planungsträger kann über die Grundstücke Gemarkung Gummersbach, Flur 25 und 28 Eigentumsrechtlich bzw. vertraglich verfügen und übernimmt sämtliche Kosten, die zur Durchführung des Bebauungsplanes und der Erschließung anfallen.

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

Das Ing.-Büro Donner + Marenbach, Wiehl ist mit der Erschließungsplanung beauftragt.

Für das Plangebiet wurde ebenfalls ein „Hydrogeologisches Gutachten“ erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten sind im Bebauungsplan umgesetzt.

2. Geltungsbereich B-Plan

Der Geltungsbereich des B-Plan umfasst in der Gemarkung Gummersbach in der Flur 25 die Flurstücke 10 tlw., 11 tlw., 12 tlw., 544 tlw. und in der Flur 28 die Flurstücke 139, 140, 141, 142, 198/129, 562, 598 tlw., 754 tlw., 748, 749 und 1524 tlw..

3. Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet liegt nördlich der „Sienhardtstraße“ bzw. der „Hermann-Renner-Straße“ im Bereich des nördlichen Ortsrandes von „Gummersbach-Derschlag“. Südlich angrenzend befindet sich ein ausgedehntes Wohngebiet. Das Plangebiet ist westlich, nördlich und östlich von Waldflächen umgeben. Die potentiellen Bauflächen sind über die im letzten Teilbereich tlw. ausgebaute „Hermann-Renner-Straße“ erschlossen. Im nordöstlichen und östlichen Teil des Plangebiets befinden sich größere Waldflächen. Im Bereich der potentiellen Bauflächen befindet kein größerer Aufwuchs von Bäumen bzw. Sträuchern. Z.Zt. wird diese Fläche landwirtschaftlich genutzt. Das morphologische Erscheinungsbild der Landschaft wird durch die ost-west-exponierte Hanglage mit einem Höhenunterschied von max. 27 m zwischen den Flächen im Westen und den Waldflächen im Osten geprägt.

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 „Hermann-Renner-Straße“ (Flurstück 754 tlw.) im Eigentum des Planungsträgers bzw. der Planungsträger kann vertraglich über diese Flächen verfügen.

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 1. Auflage 2001) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ angrenzend an Waldbereiche mit überlagernder Freiraumfunktion „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die bestehenden Waldflächen als „Flächen für Wald“ und die Wiesenflächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 220 setzt der Bebauungsplan Nr. 1 von 1963 überwiegend „Außengebiet“ bzw. in einem kleinen Teilbereich im Südosten „Kleinsiedlungsgebiet“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 1 a mit eingeschossiger, offener Bauweise und einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

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 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.

Landschaftsschutzgebiet

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets. Durch die Neuplanung werden diese Bereiche nicht in Anspruch genommen. Die v.g. Grenze ist nachrichtlich in der Planzeichnung des B-Planes dargestellt.

4.5 Waldbauliche Belange

Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen kommen gemäß Abstimmung mit dem Forstamt Waldbröl Wald-Gebäude-Abstände von 28 m bis 30 m zum Tragen.

Hierzu werden vom Planungsträger Waldrandgestaltungen am Bestandesrand nördlich und östlich der Bebauung durchgeführt. Diese Maßnahmen sind bzw. werden durch den Planungsträger, unter Mitwirkung der Stadt Gummersbach und dem Forstamt Waldbröl, vertraglich gesichert.

Es ist geplant, für die durch die Planung der Wohnbauflächen, bzw. Grünflächen entfallenden Waldbereiche am nördlichen und östliche Rand der Bebauung eine Ersatzaufforstung (Waldrandgestaltung) in Absprache mit den Forstamt Waldbröl im Plangebiet auf bisher als Grünland genutzten Flächen durch den Planungsträger durchzuführen. Die Flächen sind im B-Plan als „Flächen für Wald“ festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme A 1).

Hierzu wird auf den „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ verwiesen.

4.6 Umweltverträglichkeit

Gemäß der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie besteht aufgrund des Flächenumfanges der Bauflächen von 12.919 m² 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 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 WA

Die Bauflächen untergliedern sich in 3 unterschiedliche Bereiche mit folgenden unterschiedlichen Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet 1:

abweichende Bauweise (maximale Gesamtlänge der Einzelbaukörper von 16 m, mit seitlichem Grenzabstand), Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 1 Wohnung, Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen (FH 1) 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 0,3, Geschossflächenzahl GFZ 0,6, Dachneigung 30-45°.

Allgemeines Wohngebiet 2:

abweichende Bauweise (maximale Gesamtlänge der Einzelbaukörper von 16 m, mit seitlichem Grenzabstand), Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen, Festsetzung der minimalen und maximalen Fassadenhöhen (FH 2) bergseits (max. 4,50 m) und talseits (min. 5,50 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 0,3, Geschossflächenzahl GFZ 0,6, Dachneigung 30-45°.

Allgemeines Wohngebiet 3:

abweichende Bauweise (maximale Gesamtlänge der Einzelbaukörper von 16 m, mit seitlichem Grenzabstand), Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 1 Wohnung, Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen (FH 1) 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 0,35, Geschossflächenzahl GFZ 0,6, Dachneigung 30-45°.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ergeben sich im Plangebiet entlang der Erschließungsstraße zwei neue Bauzeilen (Festsetzung von acht einzelnen Baufenstern) zur Errichtung von insgesamt maximal 23 Gebäuden. Die geplante Bebauung wird über die neue Planstraße A ausgehend von der Einmündung „Hermann-Renner-Straße“ / „Sienhardtstraße“ 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 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 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 lockere Struktur der Baukörper eingehalten wird, wurde die Festsetzung der abweichenden Bauweise (maximale Gesamtlänge der Einzelbaukörper von 16 m) mit Einplanung von 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. Schließlich gewährleistet die festgelegte maximale Anzahl der Wohnungen in den künftigen Wohngebäuden, dass als Ergänzung des Bestandes, ein aufgelockertes, gering verdichtetes neues Baugebiet entsteht.

Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen kann es im Plangebiet bei 23 Grundstücken maximal zu 31 Wohneinheiten kommen.

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 Dachform, 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 (Festsetzung von Grünflächen, Zweckbestimmung Gartenland) dazu führen, dass sich nach wenigen Jahren des Aufwuchses von Bäumen und Sträuchern der Eindruck einer in die Landschaft eingebundenen Wohnsiedlung einstellen wird.

Die Gartenlandflächen mit den Pflanzmaßnahmen werden den jeweiligen Grundstücksflächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ zugeordnet.

Die genauen textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2.2 Private Grünfläche "Gartenland"

Zur Ausgestaltung eines Überganges zur freien Landschaft hin, ausgehend von den Wohnbauflächen, sind private Grünflächen, Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Auf diesen Flächen wurde die Begrünungsmaßnahme B 3 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher festgesetzt.

5.2.3 Private Grünfläche "Ausgleichsgrün"

Zur parkartigen Anlage von Baum- und Strauchgruppen und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind private Grünflächen, Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“ festgesetzt. Auf diesen Flächen wurden die Ausgleichsmaßnahme A 2 gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

5.2.4 Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"

Zur Ausgestaltung und Begrünung des geplanten Spielplatzes ist die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Auf dieser Fläche wurde die Begrünungsmaßnahme B 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5.2.5 Private Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen. Die Flächen für Stellplätze und Garagen können daher problemlos in den seitlichen Abstandsflächen der Baugrundstücken untergebracht werden.

Über die gemäß Bauordnung NRW notwendigen Stellplätze hinaus soll pro Wohneinheit zusätzliche die Errichtung je eines Stellplatzes privatrechtlich durch den Planungsträger gesichert werden.

6. Straßenbauliche Erschließung

Das Ing.-Büro Donner und Marenbach, Wiehl begleitet im Planverfahren die Erfordernisse der Erschließungsplanung. Die erschließungstechnischen Vorgaben und Erfordernisse wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Baugrundstücke werden durch die neue Planstraße A, ausgehend von der „Hermann-Renner-Straße“ in einer Breite von insgesamt 6,25 m (ca. 4,75 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg, Trennprinzip) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Für die Baugrundstücke wird eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) in Katasterbreiten von 5,50 m (ca. 5,10 m für Fahrbahn und 0,40 m für Nebenflächen) und im letzten Teilstück 3,50 m überwiegend als Mischverkehrsfläche (Ausbau niveaugleich) eingeplant.

Wendemöglichkeiten für PKW bzw. LKW sind an zwei Bereichen der Planstraße A eingeplant. Hier wurden auch Flächen für jeweils mind. zwei öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Darüber hinaus wurden zwei Verschwenkungen (Katasterbreite 8,50 m) der Fahrbahn als verkehrsberuhigendes Element (Bereich z. B. für Stellplätze und Baumpflanzungen, Aufpflasterungen) eingeplant. Bezüglich der Gesamtplanung wird zwischen dem Planungsträger und der Stadt ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Zur fußläufigen Erschließung in die Umgebung wurden 3 Fußwege in 1,50 m bzw. 2,00 m Breite eingeplant. Darüber hinaus wurden Wirtschaftswege zur Erschließung der angrenzenden Waldflächen (Holzabfuhrwege) in Breiten von 3,50 m eingeplant, die an das nördlich liegende vorhandene Wirtschaftswegenetz außerhalb des Planbereiches angeschlossen werden.

7. Sonstige Erschließung

7.1 Behandlung von Schmutzwasser

Die Grundstücksentwässerung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal (geplantes Leitungsrecht über ein Privatgrundstück außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches ist durch den Planungsträger gesichert) in der „Sienhardtstraße“.

Die Errichtung des neuen Kanals von den geplanten Grundstücken wird durch den Planungsträger gemäß Absprache mit der Stadt Gummersbach sichergestellt. Hierzu ist ein Leitungsrecht in der Planzeichnung eingetragen.

Die Flächen des neuen Baugebietes sind im Netzplan der Stadt Gummersbach enthalten. Bedingt durch die Kapazität des Leitungsnetzes ist eingeplant, einen für das Gebiet ausreichend bemessenen Kanal zu errichten.

Die Errichtung des neuen Kanals 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 im Plangebiet eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Es ist eingeplant, die nördlich (und tlw. südlich) der Planstraße A gelegenen Grundstücke über dezentrale Rigolen zu entwässern.

Für die übrigen Grundstücke und die Straßenflächen ist eingeplant, das Niederschlagswasser über separate Kanäle in die im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses) festgesetzten „Regenwasserversickerungsflächen“ zu führen und dort schadlos zu versickern.

7.3 Löschwasser

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

8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Zuge der Planung wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erstellt bzw. fortgeschrieben, 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.

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 räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze verläuft aber die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes.

Als Fettwiese mit angrenzendem Fichtenforst hat die Eingriffsfläche eine durchschnittliche Arten- und Strukturvielfalt und eine durchschnittliche Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion von Tieren und Pflanzen sind aufgrund der durchschnittlichen Bedeutung der betroffenen Biotop- und Nutzungsstruktur als mittel zu bewerten. Die Kompensation kann durch die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet in ausreichendem Umfang gemäß Ermittlung des Eingriffs- und Kompensationswertes erreicht werden.

Auch die zu leistende Wald-Ersatzaufforstung kann durch die Waldrandgestaltung im Plangebiet gewährleistet 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 gering beeinträchtigt. Die Anpflanzung von Gehölzen auf den Baugrundstücken sowie die landschaftsgerechte Gestaltung und Begrünung der umgebenden Flächen (Spielplatz, Extensivwiese mit Laubbäumen, Waldrandgestaltung) 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.

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.

Der bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung entstandene Kompensationsüberschuss kann, sofern die Stadt Gummersbach ein Ökokonto führt, in diesem vermerkt werden und bei weiteren Eingriffen im Stadtgebiet als Ausgleich verrechnet werden.

Es wurden die folgenden landschaftspflegerischen Festsetzungen getroffen:

1. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades im Baugebiet ist festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze auf neuen Baugrundstücken sowie die öffentlichen Fuß- und Wirtschaftswegen als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung, z.B. als breittufiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine herzustellen sind. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig (Maßnahme V1 gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
2. Zur Ausbildung eines neuen Waldrandes und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind „Flächen für Wald“ (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB) festgesetzt. Auf diesen Flächen wurde die Ausgleichsmaßnahme A 1 gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
3. Zur Anlage von parkartigen Baum- und Strauchgruppen und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die private Grünflächen, Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“ festgesetzt. Auf diesen Flächen wurde die Ausgleichsmaßnahme A 2 gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
4. Zur Ausgestaltung und Begrünung des geplanten Spielplatzes ist die private Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Auf dieser Fläche wurde die Begrünungsmaßnahme B 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher festgesetzt.
5. Zur inneren Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen wurden für die nicht überbauten Grundstücksflächen Pflanzfestsetzungen (Begrünungsmaßnahme B 2) gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher und Rasenflächen festgesetzt.
6. Zur Ausgestaltung eines Übergangs zur freien Landschaft hin, ausgehend von den Wohnbauflächen, sind private Grünflächen, Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Auf diesen Flächen wurde die Begrünungsmaßnahme B 3 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher festgesetzt.
7. Zur Straßenraumgestaltung und der Verstärkung des Erscheinungsbildes eines verkehrsberuhigten Bereiches ist in den Bereichen der Straßenverschwenkungen und der öffentlichen Stellplatzflächen die Anpflanzung von insgesamt 6 Einzelbäumen festgesetzt. Diese Begrünungsmaßnahme B 4 ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

8. Zur Umfeldgestaltung der Versickerungsflächen wurde die Begrünungsmaßnahme B 5 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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 Gestaltungsmaßnahmen sowie der waldbaulichen Maßnahmen und die Anlage des Spielplatzes werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

Die erstellte ökologische Bewertung der durch den Eingriff betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zeigt, dass durch die v.g. Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Vollkompensation in flächenmäßiger Hinsicht erzielt wird.

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

Allgemeine Wohngebiete WA:		12.919 m²
Straßenverkehrsflächen (Parken, Fußwege, Wirtschaftswege), Planung:		4.007 m²
Grünflächen:		5.954 m²
davon Maßnahme A 2:	2.257 m ²	
davon Maßnahme B 1:	397 m ²	
davon Maßnahme B 3:	3.300 m ²	
Flächen für Wald, Bestand und Planung:		13.181 m²
davon Maßnahme A 1:	5.654 m ²	
Flächen für die Wasserwirtschaft:		1.432 m²
<hr/>		
Gesamtfläche B-Plan:		37.493 m²

11. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Hydrogeologisches Gutachten und
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

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

- Erschließungsvertrag und
- Städtebaulicher Vertrag.

12. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat am 14.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Derschlag – Manshagen – Ost“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 220 „Derschlag – Manshagen – Ost“ hat in der Zeit vom 04.06.2003 – 18.06.2003 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2003 beteiligt.

Die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 22.07.2003 gewertet und entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet. In gleicher Sitzung wurde der Offenlegungsbeschluss gefasst.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.08.2003 bis 22.09.2003 öffentlich ausgelegt worden.

Mit den vorgebrachten Anregungen hat sich der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 06.10.2003 befasst und dem Rat der Stadt empfohlen für den Bebauungsplan mit einigen unter Ziffer 13 beschriebenen Veränderungen sowie für das Aufhebungsverfahren den Satzungsbeschluss zu fassen.

13. Änderungen nach der Offenlage

Als Ergebnis der allgemeinen Wohnbautätigkeit innerhalb des Stadtgebietes werden zur Sicherstellung einer der Umgebung angepassten Baustruktur drei Veränderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen.

13.1 Textliche Festsetzungen

1. Änderung:

In der Nutzungsschablone zum Baugebiet WA 2 wird die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 durch die Geschossfläche 300 m² ersetzt. Die Legende wird um die Erklärung 300 m² Geschossfläche als Höchstmaß ergänzt.

Die Festsetzung Nr. 2.1 wird wie folgt neu gefasst:

2.1 Geschossflächenzahl / Geschossfläche gemäß § 20 (3) BauNVO

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2. Änderung:

In der Festsetzung Nr. 2.2.1, letzter Abschnitt, wird die Begrenzung der „Giebelhöhe“ von 6,50 m auf 6,00 m reduziert.

3. Änderung:

Die Gestaltungsfestsetzung gem. § 86 BauO NW wird unter Punkt 1 in Bezug auf die Dachform und Firstrichtung wie folgt neu gefasst:

1. Dachformen/Firstrichtung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die zu Wohnzwecken dienenden Gebäude als Dachformen nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° für die Hauptdachflächen zulässig. Krüppelwalmdächer, auch bei einem Krüppelwalm weniger als 1/3 der Dachhö-

he, sind hier nicht zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig. Soweit durch Planeintragung keine Firstrichtung festgesetzt ist, ist die Firstrichtung des Hauptfirstes parallel zur längsten Gebäudefront auszubilden.

13.2 Begründung

Die Änderung 1 betrifft die Begründung unter Ziffer 5.2.1 „Allgemeines Wohngebiet 2“. Die Änderung 2 betrifft die Begründung unter Ziffer 5.2.1 „Allgemeines Wohngebiet 1“, „Allgemeines Wohngebiet 2“ und „Allgemeines Wohngebiet 3“.

Durch die v.g. Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Diese können daher in Form einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Von diesen Änderungen ist nur der Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte der innerhalb des Planbereichs liegenden Grundstücke betroffen. Dieser hat den Veränderungen zugestimmt.

Träger öffentlicher Belange sind von diesen vorgeschlagenen Änderungen nicht betroffen.



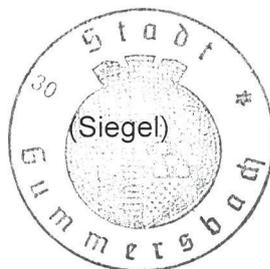
Kunze

Hellmann+Kunze Planergemeinschaft

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.12.03... beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 220 „Derschlag – Manshagen – Ost“ und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 220 beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter