

# **B E G R Ü N D U N G**

**zum**

**Bebauungsplan (B-Plan)**

**Nr. 214  
der Stadt Gummersbach**

**„Strombach - Florastraße“**

**Stand: Februar 2004**

## 1. Planungsanlass

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 direkter Stadtrandlage (Schaffung von Wohnbau-land).

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 Bruttowohnbau-land 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 Gum-mersbach-Berstig durch die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH sowie durch verschiedene private Erschließungsmaßnahmen konnte Mitte der neunziger Jahre der unmittelbare Bedarf an Wohnbauflächen abgedeckt werden.

Die Planung weiterer Erschließungsmaßnahmen für den Wohnungsbau hat, angesichts des derzeit weitgehend ausgeglichenen Wohnraummarktes, Vorsorgecharakter mit dem Ziel, nach Bedarf Einzelabschnitte einer geordneten städtebaulichen Maßnahme ausführen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 214 dient dazu, einer solchen abschnittswisen, bedarfsgemäßen Besiedlung den rechtlichen Rahmen zu bilden.

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. 214 „Strombach - Florastraße“.

Durch den Bebauungsplan Nr. 214 wird insbesondere eine Angebotsplanung zur Si-cherung der Einwohnerzahl im Stadtgebiet und damit zur Sicherung der Leistungsfä-higkeit der Stadt als Mittelzentrum und Auslastung der Infrastruktureinrichtungen als

Ziel mit verfolgt. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Planung soll dem allgemein prognostizierten Rückgang der Einwohnerzahl durch eine deutliche Angebotsplanung entgegen gewirkt werden.

Aus den v.g. Gründen ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wurde der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen eines Änderungsverfahrens angepasst.

## **2. Verfahren**

Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes durch das Planungsbüro „Planland, Gummersbach“, das vom Grundstückseigentümer beauftragt wurde, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 22.01.2003 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 214 „Strombach - Florastraße“ gefasst und die Verwaltung beauftragt die Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 214 (Strombach – Florastr.) hat in der Zeit vom 19.02 – 05.03.2003 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinde und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2003 beteiligt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.07.2003 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 214 (Strombach – Florastr.) hat in der Zeit vom 20.08 – 22.09.2003 (einschließlich) offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.08.2003 über die Offenlage unterrichtet.

Der Festsetzungsinhalt des Offenlageexemplars ging davon aus, dass ein außerhalb des Geltungsbereiches liegendes Flurstück durch die Verwaltung erworben werden konnte. Der Eigentümer hat jedoch seine bekundete Verkaufsbereitschaft nicht umgesetzt. Der Erwerb dieses Flurstückes wäre jedoch Voraussetzung für die Herstellung der Erschließung.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 06.10.2003 erneut über den Bebauungsplanentwurf beraten und eine geänderte Erschließung für städtebaulich vertretbar gehalten. In gleicher Sitzung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss einen erneuten Offenlagebeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 214 „Strombach – Florastr.“ hat in der Zeit vom 20.08 bis 22.09. 2003 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage, sowie in der Zeit vom 05.11. bis 05. 12. 2003 (einschließlich) im Rahmen einer erneuten Offenlage ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2003 und 30.10.2003 über die Offenlagen unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.01. 2004 über das Ergebnis der Offenlagen beraten und dem Rat der Stadt ein



Abwägungsergebnis, den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

### **3. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 214 liegt innerhalb der Ortslage Strombach. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie durch einen bestehenden Wirtschaftsweg.
- Im Süden, Osten und in nordöstlicher Richtung durch die bestehende Wohnbebauung von Strombach.

### **4. Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 wird durch die angrenzende Wohnbebauung sowie durch die landwirtschaftlichen Weideflächen geprägt.

Das Plangebiet ist relativ flach und ist Bestandteil eines größeren nach Südosten abfallenden Hangbereiches. Es wird durch einen von der Florastr. abzweigenden Wohnweg, sowie durch einen privaten Stichweg erschlossen. Die Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt über die Lobscheider Straße.

### **5. Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 ist im geltenden Gebietsentwicklungsplan als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 214 eine Wohnbaufläche dar.

Eine verbindliche Bauleitplanung existiert nicht.

### **6. Darlegung der Gesamtsituation**

#### **6.1 Nutzung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 214 wird geprägt durch die Wohnbebauung entlang der Florastraße und der im Plangebiet vorhandenen Weidenutzung.

## 6.2 Verkehr

Das Plangebiet wird erschlossen durch einen von der Florastr. abzweigenden Wohnweg, der auch der inneren Erschließung dient, sowie durch einen privaten Stichweg. An der nördlichen Planbereichsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg.

## 6.3 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten Verkehrsimmissionen von den umgebenden Straßen ein. Sonstige Immissionen sind nicht bekannt.

## 6.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 214 ist abwassertechnisch der Kläranlage Rospe zugeordnet. Das bestehende Kanalnetz kann die zusätzlich anfallenden Abwässer schadlos aufnehmen.

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

## 6.5 Naturhaushalt / Ökologie

Durch den Bebauungsplan Nr. 214 wird ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild vorbereitet.

Das Plangebiet wird ausschließlich als Grünland genutzt. Das Grünland ist vegetationskundlich der Weidelgras-Weißklee-Weide/Wiese (Lolio-Cynosuretum) zuzuordnen. Die in Nordrhein-Westfalen häufigste Wirtschaftsweide setzt sich in erster Linie aus folgenden Arten zusammen: Weidelgras (*Lolium perenne*), Weißklee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taracum officinale*), Gänseblümchen (*Bellis Perennis*) und Kriechender Hahnenfuss (*Ranunculus repens*). Aufgrund der intensiven Nutzung werden Grasarten bevorteilt, Blütenpflanzen treten zurück.

## 6.6 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

## 7 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

- Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken als Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung. Es werden durch den Bebauungsplan ca. 8.600 qm Wohnbaugebiet neu erschlossen. Die Grundstruktur des Plangebietes ist durch die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Erschließungsansätze vorgegeben.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Der nördliche vorhanden Wohnweg wird verlängert und dient im wesentlichen der Erschließung. Es ist beabsichtigt, den heute noch südlich gelegenen privaten Wohnweg als öffentliche Verkehrsfläche auszubauen und ebenfalls zu verlängern.



Der festgesetzte Fußweg dient im Sinne einer mittelfristigen Angebotsplanung als innere Vernetzung der Wohnsiedlung. Eine straßenmäßige Erschließung ist hier auf Grund der geringen Gesamtgröße nicht zwingend erforderlich.

- Belange des Immissionsschutzes werden durch die beabsichtigte Wohnbebauung nicht berührt. Anforderungen entsprechend der 16. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegen nicht vor.
- Der Bebauungsplan Nr. 214 ist der Kläranlage Rospe zugeordnet. Das anfallende Schmutzwasser kann schadlos aufgenommen werden. Das Niederschlagswasser wird versickert, ein Notüberlauf wird über die Planstraße C in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Auf Grund des gewählten Entwässerungssystems sind keine Festsetzungen gem. § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz erforderlich.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 214 werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet.

Erkenntnisse, die eine grundsätzliche Unzulässigkeit der Planung bedeuten würden, liegen nicht vor. Der Planbereich liegt des weiteren nicht innerhalb eines Landschaftsplanes; Schutzausweisungen im Rahmen einer Landschaftsschutzverordnung sind nicht gegeben; Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Durch die beabsichtigte Planung werden im wesentlichen nachfolgende biotische und abiotische Faktoren in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt:

- Boden
- Wasser
- Klima
- Flora
- Fauna.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Bebauung des Geländes sowie die Anlage von Hausgärten durch Versiegelung (Verlust) bzw. Umwandlung beeinträchtigt bzw. geht vollständig verloren.

Das Schutzgut „Wasser“ wird durch Versiegelung des Bodens beeinträchtigt. Mit Verschmutzungen oder sonstigen Beeinträchtigungen ist planbedingt nicht zu rechnen.

Das Klima wird durch die Inanspruchnahme von Freiflächen beeinträchtigt.

Die Schutzgüter „Flora“ und „Fauna“ werden durch die Flächeninanspruchnahme (Verlust / bzw. Umnutzung), durch Bodenveränderungen, durch Temperaturerhöhung im Bereich der Bebauung, durch Geräusche und ganz allgemein durch Veränderung natur- und landschaftscharakteristisch beeinträchtigt.

Insgesamt sind diese Beeinträchtigungen als erheblich und nachhaltig zu bewerten.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nur sehr gering beeinträchtigt, da das Landschaftsbild bereits durch die unmittelbar auf gleicher Höhe angrenzende Bebauung beeinträchtigt ist. Nach Süden und Osten ist die geplante Bebauung ebenfalls in die bestehende Bebauung eingebunden.

Im Rahmen des Vermeidungsgebotes wurden nachfolgende Maßnahmen ergriffen:

- Freihaltung der Hangkante von Bebauung durch „Nichteinbeziehung“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Berücksichtigung der Waldkante durch ausreichenden Abstand; „Nichteinbeziehung“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die städtebauliche Planung des Bebauungsplanes Nr. 214 ermöglicht die Festsetzung von Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken selbst bzw. im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Hierzu eignen sich bei der beabsichtigten Zielsetzung des Bebauungsplanes im Besonderen nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen:

- Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen, hier insbesondere als Ergänzung zu vorhandenen Beständen
- Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung; hier insbesondere durch Wahl des Entwässerungssystems
- Maßnahmen zur Reduzierung der baulichen Ausnutzung; hier insbesondere zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, der räumlichen Zuordnung der Bebauung und deren Höhenentwicklung
- Regelung zum Erhalt und zur Weiterentwicklung schützenswerter Naturbestandteile
- Ausbildung eines möglichst naturnahen Übergangs des Siedlungsbereiches zur „freien“ Landschaft.

Durch die Festsetzung und rechtliche Absicherung der oben beschriebenen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgeglichen werden. Eine Bewertung, unter Anwendung der Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft“ 1996 MGS (Anlage), der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zeigt, dass durch die Umsetzung der oben dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der unter Nr. 1 genannte Anlass unter Abwägung gegenüber anderen Belangen überwiegt.

Landschaftspflegerische Maßnahmen:

Pflanzbindung A: Anlage einer Hecke entlang des Waldrandes

Die gem. Planeintrag festgesetzte Fläche A ist mit einer Hecke aus bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung dient der landschaftlichen Einbindung und visuellen Aufwertung des Plangebietes. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m.

Für die Pflanzung sind folgende Arten und Mindestgrößen zu verwenden:



Cornus sanguinea – Hartriegel/ Corylus avellana – Haselnuß/ Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn/ Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen/ Ilex aquifolium – Stechpalme/ Prunus spinosa – Schlehe/ Ribes alpinum – Berg-Johannisbeere/ Rhamnus frangula – Faulbaum/ Rosa arvensis – Acker-Rose/ Rosa canina – Hunds-Rose/ Sambucus nigra – Schwarzer Holunder/ Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Mindestgröße: Sträucher 2xv., o.B., 60-100

Pflanzbindung B: Abgestufte Waldrandbepflanzung:

Die gem. Planeintrag festgesetzte Fläche B ist flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen; mit vorgelagertem Krautsaum. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m.

Für die Pflanzung sind folgende Arten und Mindestgrößen zu verwenden:

Bäume: Carpinus betulus – Hainbuche/ Prunus avium – Vogel-Kirsche/ Sorbus aucuparia – Eberesche

Mindestgröße: Heister 2 xv., o.B., 125 – 150

Sträucher entsprechend der Pflanzenliste für die Hecke (Pflanzbindung A).

Pflanzbindung C: Baumpflanzung auf den privaten Grünflächen:

Auf die gem. Planeintrag festgesetzten Flächen C sind jeweils 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzenverwendung Apfelbäume:

Großer Rheinischer Bohnapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Ontarioapfel

Mindestgröße: Hochstamm, 2xv. STU 7-10

Zusätzlich ist pro Baugrundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen.

Pflanzenauswahl bodenständiger Laubbäume 1. und 2. Ordnung:

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn/ Carpinus betulus – Hainbuche/ Fagus sylvatica – Rot-Buche/ Juglans regia – Walnuß/ Prunus avium – Vogel-Kirsche/ Quercus robur – Stiel-Eiche

Mindestgröße: Hochstamm, 3xv. m.B., Stammumfang 12 – 14



## **8. 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.

## **9. Bebauungsplaninhalt**

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht der generellen Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung im Falle der Grundflächenzahl an der Obergrenze für Wohngebiete. Die Geschossflächenzahl ist auf 0,5 reduziert, um die zulässige Baumasse unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung zu reduzieren. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl berücksichtigt ebenso wie die Festsetzung der unterschiedlichen Fassadenhöhen die Topographie. Diese ermöglicht die Ausbildung von talseits sichtbaren Untergeschossen.

Durch Festsetzung maximaler Fassadenhöhen wird sichergestellt, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen vorliegen. Hierdurch können insbesondere die landschaftsvisuellen Auswirkungen deutlicher beschrieben und bewertet werden.

### 9.3 Grünflächen

Die Festsetzung der Grünstrukturen erfolgt auf den als private Grünflächen festgesetzten Bereichen, sowie innerhalb der festgesetzten Baugebiete mittels Festsetzung von Pflanzgeboten. Sie dient einer räumlichen Verteilung und Zuordnung von Baugrundstücken und dem „Freiraum“. Hierdurch wird bereits durch Ausschluss von baulicher Nutzung dem „Vermeidungsgebot“ gem. § 8 (1) 2 Satz 1 BNatSchG Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung des Waldrandes (außerhalb des Plangebietes) wird somit vermieden.

### 9.4 Verkehr

Der Erschließung des Plangebietes dienen die festgesetzten Verkehrsflächen. Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht.

### 9.5 Überbaubare Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert die aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Gebäuden. Sie berücksichtigt die Leistungsfähigkeit der verkehrsmäßigen Erschließung. Des Weiteren wird durch die relativ flächenmäßig geringen überbaubaren Flächen der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes deutlich begrenzt. Ebenso wird sichergestellt, dass die Bedeutung des angrenzenden Waldrandes für den Naturhaushalt im Wesentlichen erhalten

bleibt. Insgesamt wird das Maß einer potentiellen Versiegelung von Bodenflächen und damit der vollständige Verlust auf ein vertretbares Maß begrenzt.

#### 9.6 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Bindungen dienen der ökologischen Aufwertung des Plangebietes. Durch die detailliert getroffenen Festsetzungen (Arten und Qualitäten) wird eine naturnahe, standortgerechte Begrünung mit den damit verbundenen Zielen sichergestellt. Die Artenauswahl berücksichtigt die Standortbedingungen und den vorhandenen Gehölzbestand. Für die Gehölzanpflanzungen werden je nach Erfordernis Qualitäten und Pflanzschema festgesetzt, um den speziellen Zweck der Pflanzung zu erreichen. Die Festsetzung einer Pflanzauswahl ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass nur standortgerechte Gehölze einer bestimmten Art verwendet werden. Die Festsetzung der Qualitäten garantiert ein Mindestmaß an Sicherheit für das erforderliche Anpflanzen der Gehölze. Die im Einzelfall festgesetzten Pflanzschemen sind notwendig, um die erforderliche Dichte der Gehölze in einem ökologisch sinnvollen Zusammenhang zu gewährleisten.

Die Pflanzbindungen A und B sichern die Weiterentwicklung und den Schutz des angrenzenden Waldbestandes. Sie ergänzt und reichert den bestehenden Waldsaum an.

Die Pflanzbindung C dient der allgemeinen ökologischen Anreicherung der privaten Gartenflächen (private Grünflächen) sowie der Durchgrünung des Plangebietes.

Alle getroffen Bindungen dienen zur Sicherung eines ökologisch wirksamen Übergangs zwischen den baulich genutzten Bereichen bzw. der Grünvernetzung und der besseren Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild und die Stadtstruktur.

#### 9.7 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

Für das Plangebiet werden für die Gestaltung von Gebäuden einige wenige jedoch wichtige Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Hierdurch wird das Einfügen zukünftiger baulicher Anlagen in das Ortsbild sichergestellt. Ziel aller Gestaltungsfestsetzungen ist das Erreichen einer zurückhaltenden Architektur unter Würdigung der traditionellen Bauformen im Stadtgebiet. Die Gestaltungsfestsetzungen beschränken sich auf die Gestaltung der Dächer, um eine Anpassung an die vorhandene kleinteilige „Dachlandschaft“ der Umgebung zu erreichen.

### **10. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung**

Kosten sind für die Stadt Gummersbach nicht zu erwarten, da sämtliche Planungs- und Erschließungskosten durch den Planungsträger getragen werden. Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB zur Herstellung der Erschließungs- und Entwässerungsanlagen sowie einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Umsetzung der Pflanzbindungen auf den öffentlichen Grünflächen zwischen Planungsträger und der Stadt Gummersbach abzuschließen.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da die für die Umsetzung des Bebauungsplanes benötigten öffentlichen Flächen sich im Eigentum des potentiellen Erschließungsträgers befinden, und vor



Anlage:

**Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

gem. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (MSKS, MURL, MBW NRW) 1996

Bebauungsplan Nr. 214 „Strombach - Florastraße“

Zur Ermittlung des zu erwartenden Eingriffs durch eine zukünftige Bebauung wird aufgrund von Erfahrungswerten eine Versiegelung von 150 qm pro Grundstück angenommen. Bei der Bewertung des Ausgangszustandes wird das Grünland aufgrund der intensiven Nutzung mit einem Gesamtkorrekturfaktor von 0,75 bewertet. In der Bilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A) wird ein negativer Wert von 1004,00 Punkten erreicht.

<b>A. Ausgangszustand</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Karte 1	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biotop-typenwertliste)	m <sup>2</sup>	(lt. Biotop-typenwertliste)		SP 5 x SP 6	SP 4 x SP 7
	3.2	Intensivgrünland	11.426,00	4	0,75	3	34.278,00

Gesamtflächenwert A:	<b>34.278,00</b>
----------------------	------------------

<b>B. Geplanter Zustand</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Karte 1	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biotop-typenwertliste)	m <sup>2</sup>	(lt. Biotop-typenwertliste)		SP 5 x SP 6	SP 4 x SP 7
	1.1	versiegelte Flächen	1.800,00	0	1	0	0
	1.2	Straßen	939,00	0	1	0	0
	1.5	Fußwege	26,00	2	1	2	52,00
	3.2	Intensivgrünland	12,00	4	0,75	3	36,00
	4.2	Gartenland	6.441,00	3	1	3	19.323,00
	6.9	Waldrand gestuft	615,00	7	1	7	4.305,00
	8.1	Hecken	633,00	6	1	6	3.798,00
	8.2	Einzelbäume	960,00	6	1	6	5.760,00

11.426,00	Gesamtflächenwert B:	<b>33.274,00</b>
-----------	----------------------	------------------

<b>C. Bilanz</b>	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	<b>(1.004,00)</b>
------------------	---	-------------------

Rechtskraft des Bebauungsplanes kosten- und lastenfrei an die Stadt Gummersbach übertragen werden.

Die für die Pflanzmaßnahmen benötigten Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum des Erschließungsträgers.

Soweit die o.g. dargestellte Bodenordnung nicht umgesetzt werden kann, bildet der Bebauungsplan Nr. 214 die rechtliche Grundlage für bodenordnerische Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

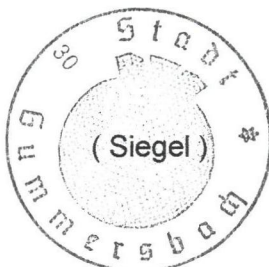
#### 11. Flächenbilanz

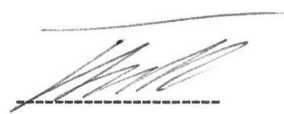
	Alt (ha)	Neu (ha)
Außengebiet (§ 35 BauGB)	1,14	0,00
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0,86
Verkehrsflächen	0,00	0,10
Priv. Grünfläche	0,00	0,18
Fl. f. d. Landwirtschaft	< 0,00	< 0,00

PlanLand  
Planungs- und Erschließungsgesellschaft mbH  
Gummersbach

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 04.02.2004 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 214 „Strombach - Florastraße“ beizufügen.

  
-----  
(Bürgermeister)



  
-----  
(Stadtverordneter)