

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“

und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. G5 1. Änderung „Strombach – Am Hassel“ und die „2. Änderung (vereinfacht)“ im Geltungsbereich des BP 316

Inhalt

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Planungsanlass | 1 |
| 2. | Verfahren..... | 1 |
| 3. | Lage des Plangebietes | 1 |
| 4. | Planungsrechtliche Situation | 2 |
| 4.1 | Regionalplan | 2 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan..... | 2 |
| 4.3 | Landschaftsschutzgebietsverordnung..... | 3 |
| 4.4 | Bebauungspläne | 3 |
| 5. | Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation | 3 |
| 5.1 | Städtebauliches Umfeld | 3 |
| 5.2 | Nutzungen und baulicher Bestand im Plangebiet..... | 3 |
| 5.3 | Verkehr | 4 |
| 5.4 | Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung..... | 4 |
| 5.4 | Immissionen | 4 |
| 5.5 | Emissionen..... | 4 |
| 5.6 | Altlasten..... | 5 |
| 5.7 | Infrastruktureinrichtungen..... | 5 |
| 5.8 | Wirtschaft..... | 5 |
| 5.9 | Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte..... | 5 |
| 5.10 | Schwere Unfälle oder Katastrophen | 5 |
| 5.11 | Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft | 5 |
| 6. | Ziel und Zweck der Planung..... | 8 |
| 7. | Bebauungsplaninhalt..... | 10 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 7.3 | Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise..... | 14 |
| 7.4 | Verkehrsflächen..... | 15 |
| 7.5 | Stellplätze, Garagen und Carports..... | 16 |
| 7.6 | Flächen für den Gemeinbedarf | 16 |
| 7.7 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen | 17 |
| 7.8 | Öffentliche Grünfläche | 17 |
| 7.9 | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 17 |
| 7.10 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entw. von Boden, Natur und Landschaft..... | 18 |
| 7.11 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 18 |

| | | |
|------|--|----|
| 7.12 | Hinweise | 20 |
| 8. | Flächenbilanz | 20 |
| 9. | Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung | 20 |
| 10. | Umweltbericht | 20 |

1. Planungsanlass

Die Stadt Gummersbach und ihre Ortsteile spielen aufgrund ihrer Nähe zum Ballungsraum Köln eine wichtige Rolle als Wohn-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort. Diese Lage führt zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ aufgestellt, um in direkter Stadtrandlage Wohnbauland zu schaffen und den Wohnbedarf zu decken. Zusätzlich soll dem Bedarf von Kindertageseinrichtungen durch den Neubau einer Kindertagesstätte entgegengekommen werden und die derzeit im Bestand genutzte Sporthalle soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Es ist zu erwarten, dass sich aufgrund der demografischen Entwicklung die Einwohnerzahl der Stadt Gummersbach erhöhen wird. Die Anzahl der Haushalte wird daher auch voraussichtlich weiterhin zunehmen. Diverse Wohnmöglichkeiten, darunter Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, präsentieren ein umfassendes Wohnraumangebot sowohl im preisgedämpften Segment als auch im freifinanzierten Sektor. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in zentraler Lage berücksichtigt diese Prognose. Gleichzeitig soll durch die Schaffung von Wohnbaugrundstücken der Abwanderung von Einwohnern aus Gummersbach entgegengewirkt werden. Eine für den Standort angemessene bauliche Wohnnutzung als Erweiterung des Bestandes und die Überplanung des derzeit ungenutzten Schulgrundstücks ist somit planerisches Ziel.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist sichergestellt, da die Stadt Gummersbach Eigentümerin der neu zu beplanenden Flächen ist und eng in den Planungsprozess eingebunden wurde. Die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Kindergartens im Norden ist ebenfalls im Verfahren berücksichtigt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 01.02.2024 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte dann nach ortsüblicher Bekanntmachung der Stadt Gummersbach. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.03.2024 – 04.04.2024.

Im weiteren Verfahren wurden die Planunterlagen dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung am 04.09.2024 vorgestellt. Nach Offenlagebeschluss, wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB folgen.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Strombach. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch den Sportplatz der DJK Gummersbach
- Im Westen durch die bestehende Wohnbebauung von Strombach
- Im Süden durch Freiflächen
- Im Nordosten durch die Virchowstraße

Die genaue Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Planzeichnung und der Planurkunde zu entnehmen.

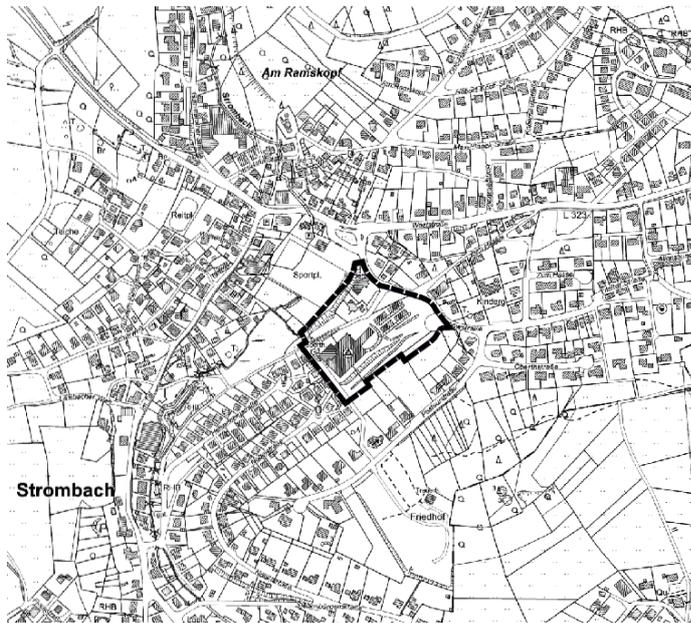


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: GEOportal.NRW, bearbeitet von: ISR GmbH

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanentwurfs zum Wohnraum und Gemeinbedarf, stimmen mit den Zielaussagen überein.

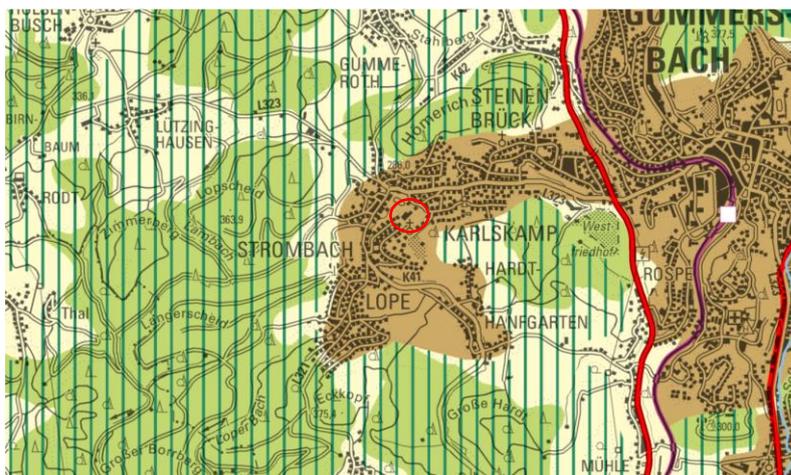


Abbildung 2 Regionalplan Köln; Quelle: GEOportal.NRW, bearbeitet: ISR GmbH

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gummertsbach als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, „Bücherei“ und „Turnhalle / Sporthalle“ dargestellt. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs ist als Grünfläche dargestellt. Durch das Plangebiet

verläuft eine Hauptwasserleitung in Richtung Südwesten. Das Plangebiet ist von Wohn- und Grünflächen umgeben.

Der Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ kann somit nicht vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher soll im Parallelverfahren die 141. Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten einer Darstellung des Plangebietes als Wohnbauflächen durchgeführt werden.

4.3 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Innerhalb des Plangebiets ist kein Landschaftsschutzgebiet verortet. Südlich hinter der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung an der Pasteuerstraße grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-GM-0001 an. Das Schutzziel dieses Landschaftsschutzgebiets ist die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzarten. Die Belange des Landschaftsschutzgebiets sind durch die Planung nicht berührt.

4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. G5 1. Änderung „Strombach – Am Hassel“. Zur planerischen Festsetzung eines neuen Wohngebiets wurde der Bebauungsplan „Strombach – Heisenbergstraße“ erstellt. Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 „Strombach – Am Hassel / 1. Änderung“ wurde die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ im Norden vorgesehen. Diese Änderung wurde am 30.11.2022 durch den Rat Gummersbach zur Satzung beschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G5 „Strombach – Am Hassel/ 1. Änderung“, „2. Änderung (vereinfacht)“ sind Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sowie „Turnhalle“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. G5 1. Änderung „Strombach – Am Hassel“ sowie die „2. Änderung (vereinfacht)“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ aufgehoben, da die gegenständlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ die geplanten Nutzungen nicht vorbereiten.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gummersbach-Strombach, westlich des Stadtzentrums von Gummersbach. Westlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 163, der ein allgemeines Wohngebiet festlegt. Die Umgebung ist vorwiegend von Wohngebäuden geprägt. Weiterhin befinden sich der Fluss Strombach und angrenzende Grünflächen nordwestlich des Plangebiets. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem ein Feuerwehrgerätehaus sowie ein weiterer Kindergarten. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an den Sportplatz des örtlichen Sportvereins DJK Gummersbach 1961 e.V.

5.2 Nutzungen und baulicher Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist als Grundstück für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für eine Schule festgesetzt. Der Geltungsbereich beinhaltet die Bestandsgebäude einer ehemaligen Schule

(Flurstücke 2752, 1891), einer Sporthalle (Flurstück 2752), vier Pavillons (Flurstück 2752) und ein Hausmeisterwohnhaus (Flurstück 3186) sowie eines Kindergartens (Flurstück 2787). Der Betrieb der städtischen Hauptschule wurde bereits 2015 eingestellt. Die Turnhalle im Nordwesten des Plangebiets wird jedoch weiterhin von ortsansässigen Sportvereinen regelmäßig genutzt. Das Plangebiet ist von einer deutlichen Topographie von (ca. 286 m über NHN bis ca. 306 m über NHN) geprägt und befindet sich auf einer Höhe von ca. 300 m über NHN und stellt sich als Süd nach Nord deutlich abfallend dar.

5.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt ca. 2,6 km von der Gummersbacher Innenstadt entfernt. Die Innenstadt ist mit dem motorisierten Individualverkehr innerhalb von fünf Minuten erreichbar. Mit dem Radverkehr ist die Innenstadt in ca. 11 Minuten erreichbar und zu Fuß wird die Innenstadt in ca. 40 Minuten erreicht. Erschlossen wird das Plangebiet örtlich sowie überörtlich über die Straßen „Hülsenbuscher Straße“ und „Weststraße“. In einer Entfernung von rund 1,7 km befindet sich außerdem die B 256 (Westtangente), welche das Plangebiet an das regionale Verkehrsnetz und die Autobahnen A 4 sowie A 45 anbindet. Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Weststraße“ in ca. 100 m Entfernung mit den Buslinien 316, 317, 365 und 366 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Gummersbacher Innenstadt, einschließlich des Bahnhofs „Gummersbach“ und des Zentralen Busbahnhofs ist mit dem ÖPNV in ca. 20 Minuten erreichbar.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Leitungen für Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden. Das Plangebiet wird im Bestand Mischsystem entwässert und ist in Kläranlage Rospe zugeordnet. Die Abfallentsorgung erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

5.4 Immissionen

Die Immissionen aus der östlichen und westlichen Bebauung sind baugebietstypisch gemäß der hier vorhandenen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet). Die nächstgelegene Straße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist die Weststraße. Die Immissionen dieser Straße wirkt gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen aufgrund der Entfernung jedoch nicht auf das Plangebiet. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Sportplatz. Der von hier ausgehende Lärm wird einerseits durch absteigende Topographie eingefangen, andererseits gilt dieser Lärm als gebietsverträglich. Es ist kein größeres Gewerbe in der Umgebung des Plangebiets verortet. Schienenverkehr besteht ebenfalls nicht in der Umgebung des Plangebiets. Es ist kein Störfallrisiko für das Plangebiet bekannt.

5.5 Emissionen

Im Plangebiet, insbesondere entlang der Planstraße, befinden sich für ein allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ typische Nutzungen von denen keine erkennbaren Emissionen ausgehen. Die Gemeinbedarfsfläche mit Flächenbezeichnung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ beinhaltet die neu geplante Sporthalle. Die neu geplante Sporthalle wurde bereits im Bestand für Vereinssport genutzt. Westlich angrenzend an das Plangebiet ist weiterhin bereits bestehende Wohnbebauung verortet. Die bestehende Sporthalle löste keine nennenswerten Lärmbelastigungen im Vorfeld aus. Die Erweiterung der Sporthalle ist daher weiterhin als gebietsverträglich einzustufen. Der von hier ausgehende Sportlärm wird in der Planung der

Sporthalle bereits berücksichtigt, sodass die Lärmemissionen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden und Schutzgut Mensch nicht beeinträchtigt wird.

5.6 Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, wurde vom Oberbergischen Kreis darauf verwiesen, dass Bereiche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) die Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutz- und Altlastenvorordnung (BBodSchV) im Oberboden überschreiten könnten. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liege jedoch nicht vor.

5.7 Infrastruktureinrichtungen

Angebote der Nahversorgung und soziale Infrastruktur befinden sich im näheren Umfeld des Geltungsbereichs und sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt von Gummersbach liegt etwa 2,6 km entfernt.

5.8 Wirtschaft

Der Geltungsbereich schließt keine bestehenden Betriebe, Einzelhandlungsnutzungen oder Einrichtungen ein, welche für wirtschaftliche Belange relevant sind.

5.9 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für die Stadt Gummersbach besteht ein beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Strombach soll demnach perspektivisch die Funktion eines Grund- und Nahversorgungszentrums füllen.

5.10 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Die Starkregengefahrenkarten für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) für seltene und extreme Ereignisse zeigt, dass sich innerhalb des Plangebiets das Wasser eher geringfügig an dem leerstehenden Schulgebäude mit einer Wasserhöhe von bis zu 0,5 - 1 m sammelt.

Das Plangebiet ist außerdem nicht von Hochwassergefahren betroffen.

Von dem Plangebiet werden derzeit keine schweren Unfälle oder Katastrophen jeglicher Art erwartet.

5.11 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Allgemeine Angaben

Die Entwicklung entspricht den Grundsätzen des BauGB. Dabei wird der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Vorzug vor der sogenannten Außenentwicklung gegeben. Bei der Fläche handelt es sich um eine Überplanung einer bereits geschlossenen Hauptschule. Das Gebiet ist von Topographie geprägt und steigt im Norden steil ab.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und bewertet. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der ein separater Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist. Die Umweltbelange werden anhand der Schutzgüter betrachtet. Eine Kurzdarstellung der Schutzgüter erfolgt im Folgenden.

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine eigenständige artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe I durchgeführt, um festzustellen, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Dabei wurde insbesondere auf den Horst eines Turmfalken hingewiesen, welcher auf der leerstehenden Schule auf der westlichen Seite an dem Anbau auf ca. 15 m auf einem Gitterrost verortet ist. Es wurden keine Fledermausquartiere innerhalb eines 100 m Wirkraums um das Plangebiet gefunden. Im nördlichen Teil des Plangebiets wurden zwei Nester, welche dem Zaunkönig zugeordnet wurden, auf dem Dachboden gefunden.

Da der Turmfalke als planungsrelevante Art gilt, müssen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingesetzt werden, um eine Betroffenheit ausschließen zu können. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind mindestens drei Nisthilfen im geeigneten Umfeld anzubringen, welche mit einer Vorlaufzeit von mehr als einem Jahr anzubringen sind. Weiterhin sind das Entfernen von Gehölzen und der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit durchzuführen (1. Oktober bis 29. Februar). Außerdem wurden Maßnahmen für Fledermäuse formuliert. Baulärm und starkes Arbeitslicht sind in den Abendstunden zu vermeiden. Außerdem sollten Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebiets hinaus vermieden werden. Es sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben. Maximal fünf Tage vor Beginn der Gebäudeabbrissarbeiten ist weiterhin eine Nachsuche auf Hinweise zu einer Besiedelung von Fledermäusen über eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Boden/Fläche

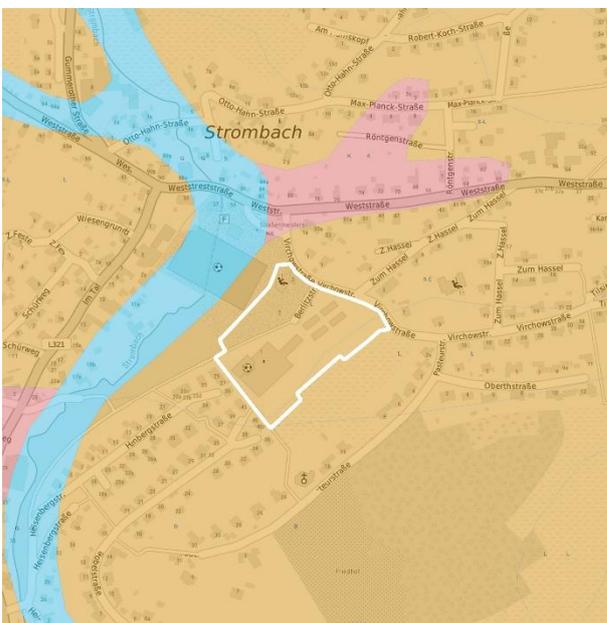


Abbildung 3 Digitale Bodenkarte 1:5.000; Quelle: GeoPortal.NRW

Die ehemalige Schulfläche wird entsiegelt und durch die Bebauung eines neuen Wohngebiets für Strombach neu bebaut. Die Entsiegelung und die damit einhergehende Begrünung des Areals tragen maßgeblich zu positiven Klimaeffekten bei. Der vorherrschende Bodentyp gemäß digitaler Bodenkarte NRW im Maßstab 1:50.000 des geologischen Dienstes ist Parabraunerde. Bei der Bodenart handelt es sich um tonig-schluffiges Material. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt, um den Baugrund zu analysieren und die Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen. An repräsentativen Bodenproben wurde der Boden hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit untersucht. Im Ergebnis ließ sich feststellen, dass im südöstlichen und östlichen Bereich der geplanten Erschließungsfläche vorwiegend schwach bis sehr schwach durchlässige Überdeckungen (Lehm-/Tonböden) verwitterte Felsschichten in der Felsverwitterungszone des Grundgebirges vorweisen. Die dort ermittelten Bemessungs-kf-Werte der Felsverwitterungsschichten liegen unterhalb des gemäß DWA-A 138 entwässerungstechnisch geeigneten Wertebereichs. Hier anfallende Abflüsse müssen in eine Kanalisation abgeleitet werden.

Im nordwestlichen und westlichen Bereich der geplanten Erschließungsfläche weisen die verwitterten Felsschichten in der Felsverwitterungszone des Grundgebirges Bemessungs-kf-Werte innerhalb des gemäß DWA-A 138 entwässerungstechnisch geeigneten Wertebereichs auf. Die ermittelten Bemessungs-kf-Werte liegen überwiegend am unteren Rand des geeigneten Wertebereichs. Eine Versickerung von Niederschlagsabflüssen ist in diesem Teil des Erschließungsgebiets grundsätzlich möglich.

Zudem wurde die Wiederverwendbarkeit von Bodenaushub untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass der Aushub des humosen Oberbodens für einen Wiederaufbau technischer Bauwerke grundsätzlich nicht geeignet ist.

Eine Verwendung bei der geplanten Erschließungsmaßnahme für Grabenverfüllungen innerhalb der Grabenverfüllzone ist möglich. Anfallender Lehm-/Felsbodenaushub innerhalb des Plangebiets darf wiederverwendet werden. Hier wurde darauf hingewiesen dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit der Boden für einen Wiederaufbau nur bedingt geeignet ist. Daher wird empfohlen, dass die Verwertung dieser Böden nur für das Auffüllen oder Geländeprofilierungen beschränkt wird. Eine Beseitigung der Lehm-/Felsaushubböden auf einer Deponie der Klasse 0 (DK 0) ist gemäß Deponieverordnung alternativ zu einer Verwertung auch zulässig.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wies der Oberbergische Kreis darauf hin, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) die Vorsorgewerte nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Oberboden überschritten werden könnten. Eine Überschreitung der Prüf- oder Maßnahmenwerte nach BBodSchV, die eine Gefahrensituation erwarten ließe, sei jedoch nicht gegeben. Der bei Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden soll auf dem Plangebiet verbleiben, um die nicht betroffenen Flächen vor potenziellen Schadstoffeinträgen gemäß § 202 BauGB zu schützen. Weitergehende Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer. Nordwestlich verläuft der Strombach. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte Bodengutachten trifft ebenfalls Aussagen, zum Schutzgut Wasser. Die Niederschlagsabflüsse der Dacheindeckungen der zukünftigen Gebäude sowie von Zufahrten bei Einzelhausbebauungen werden als unbelastet eingestuft.

Im geplanten Erschließungsgebiet beträgt der Grundwasserflurabstand mehr als 10 m, so dass unterhalb von wenige Meter tiefen Versickerungsanlagen ein nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlener Sickerraum von mehr als 1 m Mächtigkeit eingehalten werden kann.

Klima /Luft

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0 bis 1 Grad Celsius im Januar und 15 bis 16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

Orts- und Landschaftsbild

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Sachgüter

Über die Sachgüter in Form von Grundstückswerten hinaus, sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Sachgüter bekannt, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung sind.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Vorhabens des Bebauungsplans 316 „Gummersbach – Am Strombach“, ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes für Gummersbach Strombach. Neben einer Reihe von Mehrfamilienhausstrukturen sollen weiterhin Reihen- sowie Doppelhäuser entstehen. Zusätzlich sind zwei Kindertageseinrichtungen sowie eine Sporthalle vorgesehen. Die Höhenentwicklung des Plangebiets orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die beiden Kindertageseinrichtungen sowie die Sporthalle sind zweigeschossig geplant. Die Reihen- und Doppelhäuser sind ebenfalls zweigeschossig vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser im Zentrum des Plangebiets sind zweigeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. Das Plangebiet soll durch eine Ringerschließung erschlossen werden und an die nordöstlich angrenzende Virchowstraße anbinden. Im nördlichen Bereich der geplanten Straße ist durch die gezielte Platzierung von Bäumen eine Allee vorgesehen. Im südlichen Bereich der Straße sind angrenzend einseitig ebenfalls Bäume vorgesehen. Die geplante Straße, wird als Mischverkehrsfläche beabsichtigt. Im Bereich der Kindertagesstätten ist ein Gehweg vorgesehen, welcher die Sicherheit für Kinder sicherstellen soll. Weiterhin ist ein Fußweg vorgesehen, welcher zentral durch das Plangebiet verläuft und die Sporthalle im Norden mit den Reihenhäusern im Süden verbindet. Entlang der Planstraße sind Pkw-Stellplätze, welche bei Bedarf die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung abdecken können und weiterhin für die Kindertagesstätten, die Sporthalle sowie Besucherstellplätze vorgesehen werden. Die Stellplätze der geplanten Mehrfamilienhäuser sind im östlichen Bereich in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Stellplätze der weiteren Mehrfamilienhäuser sind durch eine Tiefgarage oder oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplätze der geplanten Doppelhäuser im Westen des Plangebiets sind als Garagen geplant. Die Stellplätze der Wohngebäude ohne geplante Garagen, sind auf den jeweiligen Grundstücken als private Stellplätze beabsichtigt. Insgesamt sollen rund 58 Wohneinheiten entstehen, davon ca. 34 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, 8 in Reihenhäusern und 16 in Doppelhäusern. Im Norden des Plangebiets, östlich der geplanten neuen Sporthalle, ist eine Spielplatzanlage vorgesehen. Im Westen des Plangebiets wird der bereits bestehende Grünzug als Park vorgesehen. Das Bestandsgrün soll erhalten bleiben und eine Wegebeziehung zur neuen Sporthalle ist vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Da das Grundstück bereits vor dem Stichtag zu großen Teilen versiegelt war, ist eine Versickerung vor Ort rechtlich nicht erforderlich. Hinzu kommt, dass das Plangebiet nach der vorliegenden Planung auch in Zukunft weitestgehend versiegelt sein wird.

Im Gebiet Strombach, Berlitzstraße, bzw. Anschluss Schulfläche wird die Entwässerung über ein bestehendes Mischwasserkanalsystem sichergestellt. Die Einleitung in das vorhandene Kanalnetz ist ohne weitere Anpassungen möglich. Innerhalb der neuen Wohnstraße wird ein Mischwasserkanal neu verlegt. Die Erschließungsplanung inkl. der Entwässerung der zukünftigen Erschließung ist mit den Stadtwerken Gummersbach abgestimmt. Die Flächen des Plangebiets sind in der Entwässerungsplanung und Festlegung des Einzugsgebiets berücksichtigt.

Eine Versickerung ist gemäß Bodengutachten in Teilen möglich und wird gemäß § 55 Abs. 2 WHG umgesetzt. Das Oberflächenwasser aus privaten Baufeldern wird über jeweils private Versickerungseinrichtungen in den Untergrund abgeleitet und versickert. Es ist sicherzustellen, dass durch die Anordnung der punktuellen Einleitungspunkte keine benachbarten Unterlieger geschädigt, bzw. beeinträchtigt werden. Sollte keine punktuelle Einleitung umsetzbar sein, ist eine Ableitung des gesamten Oberflächenwasser des Plangebiets über den städtischen Abwasserkanal sichergestellt. Änderungen an vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind nach Abstimmung mit den Stadtwerken Gummersbach nicht erforderlich. Die Flächen aus dem dargestellten Geltungsbereich sind bereits im Kanalnetz berücksichtigt, angrenzende Anlagen sind entsprechend dimensioniert.

Energiekonzept

Für das Plangebiet ist die Entwicklung eines effizienten Wärmenetzes geplant, das die Nutzung von geothermischer Wärme und Umweltwärme ermöglicht. Das Energiekonzept sieht vor, das Gebiet mit Wärmepumpen zu versorgen. Eine Studie wird zurzeit durchgeführt, um verschiedene Arten der Energieversorgung zu untersuchen und die effizienteste Lösung für das Plangebiet zu finden. Dabei werden sowohl ein "kaltes" Nahwärmenetz als auch eine zentrale Wärmepumpenanlage in Betracht gezogen. Das geplante Netz, das über mehr als 350 Trassenmeter verläuft, wird auf die Nutzung regenerativer Energien ausgerichtet sein. Die Konkretisierung des Konzepts erfolgt in der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser beinhaltet eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung der Flächen im Plangebiet, welche auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 14-16 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beruht und in den §§ 30-32 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW verankert ist. Der Landschaftspflegerische Begleitplan bildet die Grundlage für Festsetzungen zum Eingriff in Natur und Landschaft. Ziel ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden im Naturhaushalt werden für Eingriffe in das Bodenpotenzial besondere Ausgleichsforderungen notwendig. Grundlage hierfür sind die §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG). Zusätzlich zu den Eingriffen in den Biotopbestand sind daher hier die Eingriffe in den Boden zu berücksichtigen und zu bilanzieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelungen

Maßnahmen eingesetzt, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen. Diese sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen sowie Minderungsmaßnahmen.

Das Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt für das Plangebiet ein Punktedefizit von - 64.459 Wertpunkten (Ludwig 1991). Durch die geplante Neuversiegelung entsteht darüber hinaus ein Ausgleichsdefizit von 3.281 m² und 13.224 Bodenwertpunkten (orientiert am Bewertungsverfahren Boden Modell „Oberberg“). Dieses ist durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf städtischen Flächen in Gummersbach-Rebbelroth (Gemarkung Gummersbach, Flur 31, Flurstücke 2070 und 2063) erfolgen. Vorgesehen ist die Anlage einer extensiv bewirtschafteten Obstwiese auf einer aktuell bestehenden artenarmen Intensivweide.

7. Bebauungsplaninhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete:

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, unterteilt in die Teilbereiche WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4, fest.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) richtet sich nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem planerischen Ziel der überwiegenden wohnbaulichen Entwicklung und in Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen wohnbaulichen Nutzungsstrukturen. Dabei sollen zusätzlich entsprechend des städtebaulichen Umfelds weitere wohngebietstypische und -verträgliche Nutzungen (wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften) gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO planungsrechtlich ermöglicht werden. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss erfolgt aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft, da diese Nutzungen aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar wären. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbe ausnahmsweise zulässig. Der Gebietstyp allgemeines Wohngebiet bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bzw. Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Dadurch wird eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) dient der Begrenzung der maximal zulässigen Bebauung auf Baugrundstücken. Im Umkehrschluss wird hierdurch die Einhaltung einer

Mindestfreifläche auf Baugrundstücken erreicht. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt. Die Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3), den Gemeinbedarfsflächen (G 1 bis G 3) wurde mit Bezug zu § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit der Ausschöpfung der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung soll dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Es ist planerisches Ziel, eine effiziente Ausnutzung dieser innerstädtischen, teilweise anthropogen überformten und bereits infrastrukturell gut erschlossenen Flächen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung zu ermöglichen. Es wird eine gute Ausnutzung der innerstädtischen Fläche verfolgt, um im Gegenzug möglichst gering in bislang nicht erschlossene Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum und begleitenden Nutzungen einzugreifen (Innenentwicklung von Außenentwicklung).

Für das allgemeine Wohngebiet (WA 4) setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 fest. Der Orientierungswert zum Maß der baulichen Nutzung wird damit überschritten, um dem städtebaulichen Konzept entsprechend, eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern zu ermöglichen. Bei der Umsetzung von Reihenhäusern wäre unter Berücksichtigung des gesamten WA 4 als Grundstücksfläche eine GRZ von 0,4 ausreichend. Da die GRZ jedoch grundstücksbezogen zu ermitteln ist, ist zur Umsetzung der Reihennittelhäuser aufgrund der sich hier bei Umsetzung des Bebauungsplans ergebenden kleineren Grundstücke eine GRZ von 0,5 erforderlich. Durch die Überschreitung des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete von 0,4 auf 0,5 ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sichergestellt. Die Erhöhung wird den Bedürfnissen nach Wohnraum gerecht und fördert die funktionalen Anforderungen an das Wohngebiet. Weiterhin wird dadurch ein zusammenhängendes Erscheinungsbild im gesamten Wohnquartier vorbereitet, da das WA 2 ebenfalls Reihenhäuser vorsieht. Durch Ermöglichung einer GRZ von 0,5 wird ein effizienterer Umgang mit vorhandenem Raum sowie eine zeitgemäße Bebauung in Form von Reihenhäusern ermöglicht. Die moderate Überschreitung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA 4) ist somit städtebaulich vertretbar und unterstützt die Umsetzung einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets. Mit der gezielten Überschreitung der Orientierungswerte der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht planerisches Ziel. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 1,2 für die Geschossflächenzahl ist einzuhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 2) darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen in Summe bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung der Wohnnutzung hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Außenwohnbereichen sicherzustellen. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3) darf die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen in Summe bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist außerdem für Tiefgaragen einschließlich Zufahrten, Zugänge und deren Einhausung sowie Kellerräume im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche liegt in Summe bei einer maximalen Grundflächenzahl von bis zu 0,8. Dies erfolgt, um dem Mindestbedarf an Stellplätzen im WA 3 zu decken, während der öffentliche Raum durch eine geringe Anzahl an oberirdischen Stellplätzen und eine damit

verbundene qualitätsvolle Freiraumgestaltung aufgewertet wird. Dies fördert die Entwicklung einer attraktiven fußgängerfreundlichen, städtebaulichen Umgebung.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 4) darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen in Summe bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Aufgrund des städtebaulichen Konzepts, welches innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA 4) Reihenhäuser vorsieht, führt eine Überschreitung durch Nebenanlagen in den Außenwohnbereichen zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7. Dies ist notwendig, um die Gestaltung der Wohnnutzung in den Außenwohnbereichen insbesondere durch Terrassen zu ermöglichen. Die daraus zu schließende Konsequenz schränkt die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht. Die getroffene Festsetzung folgt somit den Bestimmungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

In den Flächen für den Gemeinbedarf (G 1 bis G 3) darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen an Gebäuden um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Dies erfolgt, um den städtebaulich beabsichtigten Nutzungen der Kindertagesstätten (G 1 und G 2) sowie der Sporthalle (G 3) eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Gemeinbedarfsflächen (G 1 bis G 3) auf zwei (II) begrenzt. Durch die getroffene Festsetzung wird das Einfügen neuer Baukörper in die städtebaulich geprägte wohnbauliche Umgebung vorbereitet. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) wird auf eine Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet. Dies erfolgt, um die bestehende Topographie angemessen zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass die Höhenentwicklung im Einklang mit dem städtebaulichen Konzept steht. Zudem erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, da mit der aktuellen Bauordnung NRW (BauO NRW) der Begriff des sog. „Staffelgeschosses“ in § 2 BauO NRW 2018 novelliert wurde und alleine mit der Festsetzung von Vollgeschossen mehrere übereinanderliegende Nichtvollgeschosse ermöglicht würden. Dies wäre ein städtebaulich unerwünschter Zustand. Die Höhe baulicher Anlagen wurde durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) und Trauf- sowie Firsthöhe (TH, FH) reguliert. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen, Traufhöhen und Firsthöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe die Oberkante der Attika der baulichen Anlage maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit Satteldach (SD) ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, bei der Berechnung der Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend.

Das Ziel eines Verzichts einer Festsetzung der Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) ist es, einer dreigeschossigen oder höheren Bebauung entgegenzuwirken und gleichzeitig sicherzustellen, dass sämtliche Bauvorhaben den planerischen Vorgaben des geplanten städtebaulichen Konzeptes entsprechen. Die folgende Abbildung illustriert schematisch die Notwendigkeit dieser Höhenregelung. Während bergseits das geplante Gebäude ein zweigeschossiges Gebäude darstellt, erzeugt es talseits die Wirkung eines dreigeschossigen Gebäudes aufgrund des hier herausragenden Kellergeschosses. Um hier eine eindeutige Regelung zu finden

wird die bauliche Höhe lediglich durch die Festsetzung der Gebäude-, bzw. Trauf- und Firsthöhen geregelt.

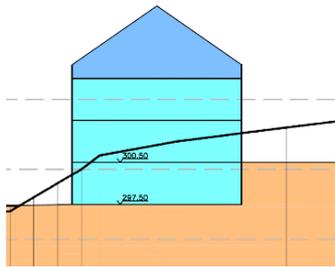


Abbildung 2: Schnitt einer Reihenhausbebauung mit Satteldach

Diese differenzierte Herangehensweise gewährleistet eine harmonische und dennoch anpassungsfähige Gestaltung der Bauvorhaben im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen.

Um die Höhenfestsetzungen bei aneinandergrenzenden Baufenstern eindeutig zu regeln, wurde die Festsetzung getroffen, dass wenn ein Gebäude über zwei Abschnitte mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen verläuft, für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes die Höhe desjenigen Abschnitts maßgebend ist, auf dem der größere Gebäudeanteil liegt. Dadurch wird eine einheitliche und klare Regelung für die Höhenentwicklung von Gebäuden sichergestellt.

Um mehr Flexibilität hinsichtlich moderner Gebäudetechniken, einer Realisierung von Aufzuganlagen und einer Nutzung erneuerbarer Energien zu gewähren wird für das allgemeine Wohngebiet (WA 3) und die Flächen für den Gemeinbedarf (G 1 bis G 3) festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen (GH) durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m erlaubt ist. Diese Anlagen sind von der äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe zurückzutreten. Diese Festsetzung wird sowohl hohen ästhetischen Ansprüchen als auch den Anforderungen hinsichtlich einer modernen Gebäudetechnik gerecht.

Geplante Geländehöhe

Das Plangebiet ist von einer deutlichen Topographie von ca. 286 m ü NHN bis ca. 306 m ü NHN geprägt und stellt sich als Süd nach Nord deutlich abfallend dar. Zur Umsetzung der geplanten Anschlüsse an die umliegenden Verkehrsflächen und der geplanten Entwässerung ist in Teilen eine Anhebung bzw. Absenkung des Geländes erforderlich. Im Verfahren wurde daher unter Berücksichtigung des Erschließungskonzeptes und der Entwässerungsplanung ein Höhenkonzept für das Plangebiet erarbeitet. Auf dieser Grundlage werden für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4), den Gemeinbedarfsflächen (G 1 bis G 3) sowie für die Erschließungsstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan neue Geländehöhen in Meter über NHN definiert.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind im Bebauungsplan entlang der geplanten Straßenmittelachse Höhenpunkte festgesetzt. Die Höhen der Straßenmittelachse zwischen den festgesetzten Höhenpunkten sind durch Interpolation entlang der Straßenmittelachse zu ermitteln. Die Festsetzung erfolgt, um sicherzustellen, dass sich die neue Erschließungsstraße

angemessen gemäß dem städtebaulichen Konzept in das topographisch bewegte Gelände einfügt. Die festgesetzten maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sind mit Bezug auf die geplante Höhe der Erschließungsstraße ermittelt, so dass mit Festsetzung der geplanten Straßenmittelachse eine abgestimmte Umsetzung der baulichen Anlagen (Straße und Gebäude) gesichert werden kann.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen bleiben von der getroffenen Festsetzung unberührt.

Im Bereich des WA 1 östlich angrenzend an die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, ist die Festsetzung der geplanten Geländehöhen erforderlich, da ohne diese Höhenfestsetzung die Abstandsflächen der baulichen Anlagen auf das Bestandsgelände zu berechnen wären. Dies würde dazu führen, dass die zwischen der Einfamilienhausbebauung geplanten Grenzgaragen Abstandsflächen auslösen würden und nicht als Grenzgarage zulässig wären. Die im Bebauungsplan festgesetzten geplanten Geländehöhen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1) sind maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW. Mit der Festsetzung des geplanten Geländeniveaus ist bei der Ermittlung der Abstandsflächen das geplante Gelände zu berücksichtigen. Somit wird die Umsetzung von grenzständigen Garagen planungsrechtlich vorbereitet und durch die Festsetzung des geplanten Geländes ermöglicht.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen bleiben von der getroffenen Festsetzung unberührt.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Sie sind so ausgerichtet und angelegt, dass eine klare Bauflucht entstehen kann. Die Festsetzung von Baugrenzen ist notwendig, um eine geordnete Bebauung sicherzustellen und die Ausrichtung der Gebäude harmonisch zu gestalten. Sie regeln die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken und gewährleisten, dass die zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zulässigen baulichen Anlagen zu errichten. Die Baufenster der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) sind entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts dimensioniert und bereiten eine planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens vor. Die Baufenster der Mehrfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) wurden bei Gebäudekörpern mit einer gemeinsamen inneren Erschließung zusammengefasst. Die Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche (G 1) wurden an den Bestand angelehnt, um diesen planungsrechtlich zu sichern und die Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche (G 2) wurden an die städtebauliche Zielsetzung einer weiteren Kindertagesstätte angelehnt, um diese planungsrechtlich zuzulassen. Die Gemeinbedarfsfläche (G 3) sieht ebenfalls eine konkrete Planung einer Sporthalle vor, welche durch die Dimensionierung der Baugrenzen umsetzbar gemacht wurde.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie §§ 22 BauNVO eine Bauweise festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauweise wurde festgesetzt, um dem städtebaulichen Konzept zu entsprechen. Dieses sieht Doppelhäuser vor. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und WA 4) sind nur Hausgruppen zulässig. Dies ermöglicht die Umsetzung der Reihenhäuser, welche im städtebaulichen Konzept vorgesehen sind. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3) wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Dies fördert eine lockere Bebauung und entspricht dem städtebaulichen Konzept, welches hier Geschosswohnungsbauten vorsieht. Durch die Festsetzung

der Bauweise wird ein aufgelockertes Erscheinungsbild des Wohngebiets gefördert sowie die harmonische Integration in die Umgebung unterstützt.

Überschreitung durch Terrassen

Überdachte und nicht überdachte Terrassen an Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (G 1 und G 2) zulässig. Die Festsetzung erfolgt, um eine Flexibilität in der Gestaltung der Außenbereiche der geplanten Kindertagesstätten zu schaffen.

Überschreitungen durch Tiefgaragen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sind Tiefgaragen einschließlich Zufahrten, Zugänge und deren Einhausungen sowie notwendige technische Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch soll ein im städtebaulichen Erscheinungsbild möglichst Pkw-freies Wohnumfeld geschaffen werden. Ziel ist es kurze Wege zwischen Tiefgarage und Hauseingang zu ermöglichen und insgesamt einem möglichen Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen entgegenzuwirken.

Überschreitungen durch Überdachungen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) dürfen Dachüberstände bei geneigten Dachflächen maximal 0,5 m und an der Traufe maximal 0,7 m betragen, um eine homogene Gestaltung der Dächer zu ermöglichen. Die Festsetzung verhindert eine Überdimensionierung der Dachflächen und fördert ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild des Quartiers.

In der Gemeinbedarfsfläche (G 3) darf die überbaubare Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachüberstände und Vordächer maximal bis zu 3,5 m überschritten werden. Dadurch ist eine flexible Gebäudegestaltung möglich und die Sporthalle kann die architektonische Besonderheit einnehmen, die im städtebaulichen Konzept vorgesehen wurde. Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile ist mit der Maßnahme (M 2) in Einklang zu bringen. Die Überschreitung sollte der Erhaltung der Grünflächen innerhalb der Maßnahmenfläche (M 2) nicht entgegenstehen.

7.4 Verkehrsflächen

Die gelb gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Dimensionierung der Straße orientiert sich an der RAS 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen). Die Straße soll als Mischverkehrsfläche hergestellt werden und wird lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (G 2) durch einen separaten Gehweg ergänzt. Um die Sicherheit der Bewohnenden und Besuchenden sicherzustellen, sollen Geschwindigkeitshemmer an den Einfahrten in das neue Quartier sowie an der Gemeinbedarfsfläche (G 3) vorgesehen werden.

Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ verläuft durch das allgemeine Wohngebiet (WA 3). Die Festsetzung entspricht dem Ziel der Schaffung eines fußgänger- und fahrradfreundlichen Quartiers. Hierdurch soll eine Wegeverbindung durch das Quartier zur Sport- und Veranstaltungshalle geschaffen werden, um auch abseits der durch Kfz-Verkehr dominierten Verkehrswege fußläufig kurze und sichere Wege zu schaffen.

Ferner wird eine weitere öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ im nördlichen Plangebiet im Nahbereich der Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Die

festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ dient den Gemeinbedarfsflächen als öffentlicher Parkraum. Dies erfolgt, um für die Besuchenden der Sporthalle und der Kindertagesstätten, öffentlichen Parkraum bereitzustellen. Dabei wird durch die Verortung der Stellplätze ein geordnetes Siedlungsbild gefördert.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA 3) ist angrenzend an die Virchowstraße ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Die Festsetzung dient der Begrenzung des Ein- und Ausfahrtsbereichs für die geplante Tiefgarage und sichert die Erschließung an dieser Stelle. Die Ein- und Ausfahrt zum allgemeinen Wohngebiet (WA 3) ist auf den gekennzeichneten weiteren Stellplatzflächen möglich. Die Festsetzung markiert lediglich den Ein- und Ausfahrtsbereich der geplanten Tiefgarage.

7.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 4) allgemein zulässig. Entsprechend der angestrebten Bautypologie sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 4) oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen allgemein zulässig, um eine flexible und bedarfsgerechte Bereitstellung von Parkmöglichkeiten für die Bewohner zu ermöglichen und gleichzeitig eine angepasste Integration in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.

Oberirdische Stellplätze (St) sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) und den Gemeinbedarfsflächen (G1 bis G3) nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig. Carports und Garagen sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3) und den Gemeinbedarfsflächen (G1 bis G3) unzulässig. Ziel ist es die oberirdischen Stellplätze an einer sinnvollen Stelle im Plangebiet explizit zu ermöglichen und dadurch ein geordnetes Siedlungsbild sicherzustellen. Die Festsetzungen der Stellplätze, Garagen und Carports fördern ein städtebaulich offenes und autoarmes Siedlungsbild. Gleichzeitig wird die Realisierung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ermöglicht.

7.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung von zwei Flächen für den Gemeinbedarf (G1 und G2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Umsetzung einer neuen Kindertagesstätte sowie des Bestandserhalts einer bereits vorhandenen Kindertagesstätte. Zulässig sind Kindertagesstätten sowie Wohnungen für Betriebspersonal sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Kita zugeordnet sind und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies dient der Unterbringung von Personal wie für die Kita, welches für die Betreuung oder Steuerung der Kita zuständig ist. Aufgrund eines wachsenden Bedarfs an frühkindlicher Bildung und Betreuung in Gummersbach Strombach ist die Umsetzung der Gemeinbedarfsflächen Ziel der Planung und trägt zu einer Unterstützung der städtebaulichen Entwicklung in Gummersbach Strombach bei. Es soll eine lebenswerte und familienfreundliche Umgebung geschaffen werden.

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen wird im Plangebiet eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf (G 3) gemäß § 9 Abs. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Das Baugebiet dient der Unterbringung von baulichen und sonstigen Anlagen die dem Sport und weiteren Veranstaltungszwecken dienen. Durch die Festsetzung als Sportanlage wird die zukünftige Nutzung der Sporthalle als Sportstätte sichergestellt. Die geplante Sporthalle wurde ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, da sie in kommunaler Trägerschaft sein wird. Der Bestand weist ebenfalls eine

Sporthalle auf und soll durch die Neuplanung ersetzt und modernisiert werden. Diese Maßnahme soll den Vereinssport in Strombach unterstützen und fördern. Die Lage wird durch die den nördlich angrenzenden Sportplatz begründet. Die räumliche Nähe ist notwendig um Synergien zu schaffen und eine optimale Nutzung beider Sporteinrichtungen sicherzustellen. Die Nutzung als Veranstaltungshalle ermöglicht die Durchführung von Veranstaltungen für die Gemeinde. Die Abwesenheit vergleichbarer Räumlichkeiten in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets unterstreicht die Notwendigkeit für diese Einrichtung.

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

In der Gemeinbedarfsfläche (G 2) wird eine mit dem Geh- und Fahrradfahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche schließt an den Gehweg der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an und entspricht dem Ziel einer verkehrssicheren Fußgängerverbindung zur Kindertagesstätte. Außerdem werden durch das Geh- und Fahrradfahrrecht weitere fußläufige Wegeverbindungen sowie Radverkehrsverbindungen geschaffen, welche ein fußgängerfreundliches und radverkehrsfreundliches Quartier fördern.

7.8 Öffentliche Grünfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der Schaffung eines kinderfreundlichen Umfelds und fördert die Lebensqualität Strombachs. Das Erfordernis eines öffentlichen Spielplatzes begründet sich außerdem aus dem vorhandenen, als gering einzustufenden Angebot und dem bestehenden Bedarf an Spielplätzen in unmittelbarer Umgebung.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sichert die bereits vorhandene Grünfläche und fördert einen nachhaltigen Umgang mit Freiflächen für die Bevölkerung Strombachs im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB. Weiterhin werden Wegeverbindungen zu angrenzenden Nachbarschaften ermöglicht und ein attraktiveres städtebauliches Umfeld geschaffen.

7.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dürfen um maximal 1,5 m verschoben werden. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung eines ansprechenden Stadtbildes sowie die Förderung der Stadtökologie. Eine Flexibilität der Lage der Baumstandorte wird erreicht durch das Ermöglichen der Verschiebung der Bäume. Durch die regelmäßigen Baumstandorte mit Baumscheiben und dem hieraus entstehenden Schattenwurf der Baumkronen werden die asphaltierten Flächen gegliedert. Dies reduziert eine sommerliche Aufheizung des Straßenraums bzw. die Entstehung von Hitzeinseln. Außerdem kann ein angenehmes Stadtklima durch die Staubfilterung, Verdunstung und Sauerstoffproduktion der Pflanzen unterstützt werden. Die festgesetzte Pflanzenauswahl ist zu berücksichtigen, um ein nachhaltiges und standortgerechtes grünes Bild in der Siedlung zu erzielen.

Dachbegründung

Flachdächer von Hauptbaukörpern und Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Substratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von der Dachbegrünung sind bestimmte Elemente

ausgenommen, darunter verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, sofern sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen stellen sicher, dass die Wasserspeicherfähigkeit der Flächen unterstützt wird. Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers sowie ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Zudem leisten die Maßnahmen einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Qualität und zum Mikroklima.

Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder andere zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Substratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 60 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die intensive Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragen wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zukünftig zunehmende Starkregenereignisse Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung zu treffen. Insgesamt wird somit ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet geleistet. Zudem ermöglicht die Festsetzung, dass die Tiefgaragendecken durch Gärten genutzt werden können und führt zu einem durchgrünten Quartier.

7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, werden planungsrechtliche Vorgaben zum Umgang mit Grünflächen formuliert. Dies trägt zu Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei sowie einem ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Es werden zwei Maßnahmen formuliert. Maßnahme (M 1) befindet sich auf der Gemeinbedarfsfläche (G 1) und setzt den Erhalt der vorhandenen Gehölze und Sträucher des nördlich an die Kita angrenzenden Hangbereichs fest. Die dort lokalisierten Bäume und Sträucher sind überwiegend standortfremd und sind bei Abgang mit standorttypischen Gehölzen zu ersetzen. Die zweite Maßnahme (M 2) setzt den Erhalt der vorhandenen überwiegend standorttypischen Baumhecke im Hangbereich im Norden der Gemeinbedarfsfläche (G 3) und untergeordnet im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (G 1) fest. Der überwiegend standorttypische Gehölzstreifen ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen auf den Flächen (M 1 und M 2) tragen zur Förderung der Biodiversität im Plangebiet bei und bewahren wichtige Funktionen für das Mikroklima.

7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Entwicklung des Plangebiets werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW getroffen. Dabei werden die Festsetzungen so getroffen, dass zum einen die Entstehung eines geordneten städtebaulichen Gesamtbilds unterstützt wird sowie zum anderen angemessene individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleiben.

Dächer

Die Festsetzung zur aufeinander abgestimmten Gestaltung aneinandergrenzender Doppelhäuser und Hausgruppen wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um ein geordnetes und

zusammengehörendes Erscheinungsbild vorzubereiten. Die Gestaltung der aneinandergrenzenden Gebäude ist hinsichtlich der Form, Neigung, Eindeckung, Materialität und Farbe einheitlich zu gestalten. Weiterhin wird die Firstrichtung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 4) festgesetzt. Die Festsetzung trägt ebenfalls zur Vorbereitung eines geordneten Erscheinungsbilds bei und schafft eine homogene Gestaltung der Dachlandschaften.

Die Festsetzung, dass Dachaufbauten und Dachausschnitte in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der jeweiligen Trauflänge zulässig ist, ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung von Dachflächen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass Dachaufbauten und Dachausschnitte in einem ausgewogenen Verhältnis zur Gesamtlänge der Traufe stehen. Dies ist für die Charakteristik des Ortsbildes und eine homogene Gestaltung der Dachlandschaft von Bedeutung.

Gestaltung von Vorgärten

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind Vorgärten (Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront einschließlich ihrer seitlichen Flucht bis zur Grundstücksgrenze) vollständig mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Festsetzung unterstützt § 8 BauO NRW. Vorgärten prägen neben den Gebäuden einer Siedlung das äußere Erscheinungsbild und sind somit städtebaulich bedeutend, da sie vom öffentlichen Raum aus meist gut einsehbar sind. Diese Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, um zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild beizutragen und mit möglichst geringen Versiegelungsanteilen den Zielen des Klimaschutzes zu entsprechen. Aus diesem Grund und in Zusammenhang mit der gestalterischen Wirkung sind auch Steinschüttungen (z.B. Schotterflächen oder Steingabionen) und Kunstrasen in den Vorgartenbereichen unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind befestigte Flächen, welche der notwendigen Erschließung (Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Müllstandplätze) dienen. Dies erfolgt, um bauordnungsrechtlich notwendige Flächen zu ermöglichen.

Stellplätze für Abfallbehälter und ähnliche Behälter

Um ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild sowie das Straßenbild des Quartiers zu unterstützen, sind außerhalb von Gebäuden Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht unmittelbar sichtbar sind.

Einfriedungen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen, um die Entstehung eines durchgrüntem und geordnet gestalteten Quartiers zu unterstützen. Einfriedungen sind nur als Hecken oder Mauern und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.

Technische Anlagen

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind technische Anlagen und Aufbauten in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 4) nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt, um innerhalb der Wohngebiete mit festgesetztem Satteldach, die Einsicht auf technische Anlagen und Aufbauten zu verhindern und somit ein geordnetes Siedlungsbild sicherzustellen. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3), sowie den Gemeinbedarfsflächen (G 1 bis G 3) sind technische Anlagen und Aufbauten mit einem Flächenteil von 35 % der darunterliegenden Dachfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Die Festsetzung dient der Ermöglichung von Solaranlagen oder anderen technischen Einrichtungen, ohne dass diese zu stark im Fokus stehen und das Erscheinungsbild negativ prägen.

7.12 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information der Bauherren und Bauaufsichtsbehörde. Hiermit soll u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Natur- und Artenschutzes sowie des Bodenschutzes Rechnung getragen werden. Es wurden Hinweise zu erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bezug zum Artenschutz sowie zu Bodendenkmälern aufgenommen.

8. Flächenbilanz

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich folgende Bilanzierung:

| | | |
|----------------------------|---------------------------|------------|
| Wohnbaufläche | ca. 10.400 m ² | ca. 49,3 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 2.200 m ² | ca. 10,4 % |
| Gemeinbedarfsfläche | ca. 7.100 m ² | ca. 33,6 % |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 1.400 m ² | ca. 6,7 % |
| <hr/> | | |
| Geltungsbereich | ca. 21.100 m ² | 100 % |

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Grundstücke liegen im Eigentum der Stadt Gummersbach.

10. Umweltbericht

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und bewertet. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der ein separater Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist.