

# **B E G R Ü N D U N G**

**zum**

**Bebauungsplan (B-Plan)**

**Nr. 217  
der Stadt Gummersbach**

**„Lantenbach – Zu den Gärten“**

## 1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 15.05.2002 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurf zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 217 „Lantenbach – Zu den Gärten“ gefasst.

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

Die Verwaltung hat im Jahre 1993 den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen für den Zeitraum bis zum Jahr 2005 untersucht. Entsprechend dem Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre und einem prognostizierten Zuwachs bis zum Jahr 2005 wird von einem Bedarf von ca. 3.300 Wohnungen ausgegangen. Gleichzeitig hat die Verwaltung das Büro Tillmann und Partner, Dortmund, beauftragt, eine Wohnbauflächenprognose für die Stadt Gummersbach bis zum Zeitraum des Jahres 2005 zu erstellen. Die Untersuchung kam zum damaligen Zeitpunkt zum Ergebnis, dass über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ein Neubedarf an 33 Hektar Bruttowohnbauland besteht.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich im Rahmen seiner Beratungen auch mit der Frage einer weiteren Bereitstellung von Wohnbauflächen, neben der durch die städtische Entwicklungsgesellschaft in Realisierung befindlichen Maßnahme "Wohnungsbau Windhagen-West", befasst. In seiner Sitzung am 03.04.2001 hat der Ausschuss grundsätzliche Beschlüsse zur weiteren Entwicklung von Wohnungsbaugebieten beschlossen und gleichzeitig für verschiedene Bereiche im Stadtgebiet eine positive Grundsatzentscheidung getroffen. Zu den Bereichen in denen zukünftig weiter Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, gehört auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 217 „Lantenbach - Zu den Gärten“.

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

Aus den v.g. Gründen ist daher die Aufstellung des B-Plan Nr. 217 erforderlich.

Es ist die Ausweisung von ca. 2.850 m<sup>2</sup> neuer Wohnbauflächen im Bereich Gummersbach-Lantenbach nordwestlich der Straße „Zu den Gärten“ zur Errichtung von 5 Wohnhäusern geplant. Der Planungsträger und Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Lieberhausen, Flur 15, Flurstücke 201, 217/1, 221/1 (Privatgrundstück), 221/3, 223, 227/1, 1109, 1110 (Wegeparzelle), 1409, 1410 und 1539 tlw. (Wegeparzelle). Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten, die zur Durchführung des Bebauungsplanes und der Erschließung anfallen.

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

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

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

Der Geltungsbereich des B-Plan umfasst in der Gemarkung Lieberhausen, Flur 15, Flurstücke 201, 217/1, 221/1, 221/3, 223, 227/1, 1109, 1110 1409, 1410 und 1539 tlw. (Wegeparzelle).

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

Das Plangebiet liegt an der Straße „Zu den Gärten“ im Bereich des nördlichen Ortsrandes von Gummersbach-Lantenbach. Südwestlich und südlich angrenzend befinden sich Wohngebäude. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Friedhofsgelände mit dazugehöriger Kapelle. Östlich angrenzend an das Gebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die potentiellen Bauflächen sind über die Straße „Zu den Gärten“ erschlossen. Der Stichweg zum Friedhof befindet sich im Privateigentum der Kirchengemeinde. Auf dem Baugrundstück befinden sich größere Baum- und Strauchgruppen und Obstgehölze. Ansonsten wird das Plangebiet als Grünland genutzt.

## **4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben**

Die Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft als Folge der Ausweisung von Wohnbaufläche zu erwarten sind, befinden sich, mit Ausnahme der Zufahrt zur Kapelle (Flurstück 1110) und einem Baugrundstück (Flurstück 221/1) im Eigentum des Planungsträgers.

### **4.1 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Köln - Entwurf- Stand: Entwurf August 1996 stellt für das Gebiet „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit überlagernder Freiraumfunktion als „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) dar.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

### **4.3 Rechtsverbindliche Satzung nach § 34 BauGB**

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

### **4.4 Naturschutzrechtliche Bindungen**

#### **Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“**

Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist im Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“ mit dem Entwicklungsziel (Erhaltung und Anreicherung) festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Inhaltsbestimmungen des Landschaftsplanes erst zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung außer Kraft treten.

### **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen**

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet selbst keine schutzwürdigen Biotope aus.

### **Geschützte Biotope nach § 62 Abs. 1 LG NRW**

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die örtliche Biotoptypenkartierung ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von **Biotopen / Biotoptypen nach § 62 (1) LG NRW** im Plangebiet.

### **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

## **4.5 Umweltverträglichkeit**

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.

## **5. Planung**

### **5.1 Allgemeine Ziele**

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

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

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

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

### **5.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele**

#### *5.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA*

Für die Bauflächen sind die folgenden Festsetzungen getroffen:

offene Bauweise, Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen berg- und talseits mit Bezug zur Straßenoberkante, Grundflächenzahl GRZ 0,4, Geschossflächenzahl GFZ 0,6, Dachneigung 30-45°.

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).

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ergeben sich im Plangebiet zwei neue Bauzeile (Festsetzung von zwei einzelnen Baufenstern) zur Errichtung von insgesamt ca. 5 Gebäuden. Die geplante Bebauung wird über die Straße „Zu den Gärten“ und die neue Planstraße A (mit Wendebereich „Zufahrt Kapelle“) erschlossen.

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung (Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse) 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 Struktur der Baukörper eingehalten wird, wurde die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einplanung von einzelnen Baufenstern (Baugrenzenflächen) getroffen. Diese Bauweise, unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen mit Baugrenzen, wurde entsprechend des überwiegenden Teils der angrenzenden Bebauung für den geplanten Bereich festgesetzt.

Damit die Anpassung an die Geschossflächen der benachbarten Bebauung erfolgt, wurde festgesetzt, dass bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in „nicht Vollgeschossen“ einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Würde diese Festsetzung nicht getroffen, wäre die Geschossfläche nur für die Vollgeschosse zu ermittelt. In vorliegendem Planungsfall wird die Kubatur der Baukörper durch die maximalen Fassadenhöhen, die Dachneigung, die maximale Baukörperlänge und die überbaubaren Flächen festgelegt. Durch die Festsetzung zur Geschossfläche soll bei einer maximalen Dachneigung von 30° vermieden werden, dass in „nicht Vollgeschossen“, wie z.B. dem Dach möglicherweise mehrere Ebenen errichtet werden, die zu einer Disharmonie in der städtebaulich beabsichtigten Baukörperausbildung störend wirken, und zwar in Bezug auf die Gesamthöhe der geplanten Gebäude. Dies würde den Dimensionen der benachbarten Bebauung nicht entsprechen.

Durch gestalterische Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Es sind gestalterische Festsetzungen bezüglich Dachüberstände, Dachausschnitte, Dachgauben und der Fassadengestaltung 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 (Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken entlang der nördlichen bzw. nordwestlichen Planbereichsgrenze) dazu führen, dass sich nach wenigen Jahren des Aufwuchses von Bäumen und Sträuchern der Eindruck einer in die Landschaft eingebundenen Wohnsiedlung einstellen wird.

Die genauen textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### *5.2.2 Private Grünfläche „Ökologisches Ausgleichsgrün“*

Zur Kompensation der Eingriffe wurde auf den südlichen Teilbereichen der Flurstücke 1409, 1410, 221/1 und 201 eine private Grünfläche, Zweckbestimmung „Ökologisches Ausgleichsgrün“ festgesetzt. Auf diesen Flächen wurde die Ausgleichsmaßnahme A 1 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt.

## **6. Straßenbauliche Erschließung**

Die Baugrundstücke sind über die Straße „Zu den Gärten“ an das überörtliche Straßennetz angebunden. Für die neuen Baugrundstücke wird eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) in einer Katasterbreite von 4,50 m (ca. 4,10 m für Fahrbahn und 0,40 m für Nebenflächen) als Mischverkehrsfläche (Ausbau niveaugleich) eingeplant. Der Bereich der Einmündung Planstraße A und der Straße „Zu den Gärten“ wurde flächenmäßig als Wendebereich für Müllfahrzeuge festgesetzt. Hierzu wird durch den Planungsträger bzw. die Stadt eine Vereinbarung (Verfügungsberechtigung) über die zukünftige Nutzung getroffen. Eingeplant ist, dass die sich derzeit in Privatbesitz der Kirche befindliche Zufahrt zur Kapelle in die Baulast der Stadt Gummersbach übergeht. Diesbezüglich wurde das gesamte Flurstück 1110 im B-Plan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bezüglich der Gesamtplanung wird zwischen dem Planungsträger und der Stadt ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

## **7. Sonstige Erschließung**

### **7.1 Behandlung von Schmutzwasser**

Die Grundstücksentwässerung erfolgt durch Anschluss an einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Zu den Gärten“. Das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche wird dem geplanten Trennsystem zugeleitet.

### **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. Als Ergebnis ist hier festzuhalten, dass für die Grundstücke oberhalb der Planstraße von einer Versickerung des Niederschlagswasser in den Untergrund abgeraten wird.

Somit ist eingeplant, dass für die drei Grundstücke oberhalb der Planstraße das Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet wird. Für die beiden unter der Planstraße liegenden Grundstücke wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken mittels Mulden bzw. Rigolen versickert. Das Hydrogeologische Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

### **7.3 Löschwasser**

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

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

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

Gemäß LFB ist hier festzuhalten, dass die mittleren bis hohen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet nicht durch die im folgenden dargelegten Ausgleichs-, Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen vollständig kompensiert werden können. Zur 100 %-igen Kompensation der Eingriffe ist eingeplant, auf außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegenden Flächen externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages durch den Planungsträger durchzuführen.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen somit keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, wenn in die Festsetzungen des B-Planes die im „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ (LFB) empfohlenen Maßnahmen, insbesondere die Erhaltung des alten Baumbestandes, aufgenommen werden.

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

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Errichtung von Gebäuden, Zufahrten und Straßen, wurde auf den südlichen Teilbereichen der Flurstücke 1409, 1410, 221/1 und 201 auf der festgesetzten privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Ökologisches Ausgleichsgrün“ die Ausgleichsmaßnahme A 1 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt.

Zur Abschirmung des Baugebietes zur Umgebung hin wurde entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze ein 3,00 m breiter Streifen (Begrünungsmaßnahme B 1) auf privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken festgesetzt.

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.

Die einzelnen größeren Laubbäume im Plangebiet wurden zur Erhaltung (Erhaltungsmaßnahmen E 1) gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

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

Die im Rahmen der Offenlage für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Grundstücksflächen stehen teilweise nicht mehr zur Verfügung. Die bisher bereits außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahme A2 (Anpflanzung einer mind. 6 m breiten und 125 m langen Wildhecke) soll in gleicher Art und Qualität auf Flächen der Stadt Gummersbach in der Ortslage Piene umgesetzt werden. Da die entfallende Fläche, sowie die Ersatzfläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, und keine weiteren Betroffenheit Dritter gesehen wird, ist ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

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

Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist im Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“ mit dem Entwicklungsziel (Erhaltung und Anreicherung) festgesetzt. Die Inhaltsbestimmungen des Landschaftsplanes treten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses außer Kraft.

## 9. Hinweis zum Denkmalschutz

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

## 10. Boden

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

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

## 11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA:			<b>2.844 m<sup>2</sup></b>
davon Begrünungsmaßnahme B 1:	333 m <sup>2</sup>		
Straßenverkehrsflächen, Bestand:		223 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsflächen, Planung:		202 m <sup>2</sup>	425 m <sup>2</sup>
Grünflächen, Maßnahme A 1, Maßnahme B 1:			902 m <sup>2</sup>
<hr/>			
<b>Gesamtfläche B-Plan:</b>			<b>4.171 m<sup>2</sup></b>



## 12. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgendes Abwägungsmaterialien werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes genutzt:

- Hydrogeologisches Gutachten und
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

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

- Erschließungsvertrag und
- Städtebaulicher Vertrag.

## 13. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat am 15.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Lantenbach – Zu den Gärten“ beschlossen.

Der Bebauungsplan 217 „Lantenbach – Zu den Gärten“ hat in der Zeit vom 29.05.2002 – 13.06.2002 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2002 beteiligt.

Über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 02.10.2002 beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 217 „Lantenbach – Zu den Gärten“ hat in der Zeit vom 30.10 bis 02.12. 2002 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinde und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2002 über die Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 02.04.2003 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.


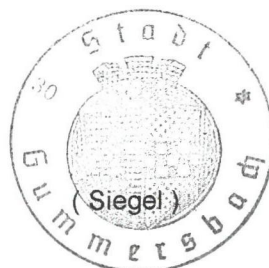


Hellmann + Kunze Planergemeinschaft  
Rehwinkel 15  
51580 Reichshof

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 11.12. 2003 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 217 „Lantenbach – Zu den Gärten“ beizufügen.



(Bürgermeister)



(Stadtverordneter)