

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan (B-Plan)

**Nr. 223
der Stadt Gummersbach**

„Dieringhausen – Brüder-Grimm-Straße“

1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2003 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den Entwurf zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 223 „Dieringhausen - Brüder-Grimm-Straße“ beschlossen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.11.2003 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und die Offenlage beschlossen.

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

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

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. 223 „Dieringhausen – Brüder-Grimm-Straße“.

Neben der Bereitstellung zusammenhängender und größerer Flächen für neue Wohnungsbaugebiete, ist es Ziel der Stadt Gummersbach, die Entwicklung von freien Baugrundstücken in bebauter Umgebung (Baulückenschließung) zu stärken.

Aus den v.g. Gründen ist daher die Aufstellung des B-Plan Nr. 223 erforderlich.

Planungsvorgabe der Stadt Gummersbach bei der Planung des Baugebietes des B-Plan Nr. 223 war, dass mit Rücksicht auf das vorhandene Wohngebiet die bauliche Dichte möglichst gering gehalten wird.

Es ist die Ausweisung von ca. 3.380 m² neuer Wohnbauflächen im Bereich Gummersbach-Dieringhausen innerhalb der Ortslage, zwischen den Straßen „Auf der Ente“ und „Brüder Grimm-Straße“ zur Errichtung von 4 Wohnhäusern (Einzelhäuser) geplant.

Der Planungsträger des Grundstücks Gemarkung Dieringhausen, Flur 48, Flurstücke 850/486, 1896/231 und 3817-3824 übernimmt sämtliche Kosten, die zur Durchführung des Bebauungsplanes und der privaten Erschließung anfallen.

Das Planungsbüro Hellmann+Kunze wurde im Juli 2003 beauftragt den Bebauungsplan mit in die Begründung integriertem „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (Eingriffs-Ausgleichsberechnung) zu erarbeiten.

Für das Plangebiet wurde im weiteren Planverlauf ein „Hydrogeologisches Gutachten“ erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Bebauungsplan umgesetzt.

2. Geltungsbereich B-Plan

Der Geltungsbereich des B-Plan umfasst in der Gemarkung Dieringhausen, Flur 48, die Flurstücke 850/486, 3817-3824, 3747 tlw. (Straße), 2342 tlw. (Straße) und 1579/492 tlw. (Straße). Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung „B-Plan“ zu entnehmen.

3. Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet liegt nördlich der Gemeindestraße „Brüder-Grimm-Straße“ im Bereich des südlichen Ortskernes von Gummersbach-Dieringhausen. Nördlich, westlich, südlich und östlich angrenzend befinden sich Wohngebäude. Südlich an der „Brüder-Grimm-Straße“ liegt ein Kindergarten. Die potentiellen Bauflächen sind über die Straßen „Auf der Ente“ und „Brüder-Grimm-Straße“ erschlossen. Auf dem tlw. gärtnerisch genutzten Baugrundstück befinden sich einzelne Obstbäume und einzelne Laubgehölzgruppen. Die Flächen sind als Wiese extensiv genutzt.

Das morphologische Erscheinungsbild des Gebietes wird durch die westexponierte Hanglage mit einem Höhenunterschied von max. ca. 8 m geprägt.

4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben

Die Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft als Folge der Ausweisung von Wohnbaufläche zu erwarten sind, befinden sich, mit Ausnahme der Straßenparzelle im Privateigentum.

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 1. Auflage 2001) stellt für das Gebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dieringhausen ist als „Siedlungsschwerpunkt“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtsverbindliche Satzung nach § 34 BauGB

Für das Grundstück besteht für die Grundstücksbereiche an den Erschließungsstraßen „Auf der Ente“ und „Brüder-Grimm-Straße“ Baurecht gemäß § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

4.4 Naturschutzrechtliche Bindungen

Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Gebiet eines Landschaftsplanes. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

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 **Biopen / Biotoptypen nach § 62 (1) LG NW** im Plangebiet.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

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

4.5 Umweltverträglichkeit

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

5. Planung

5.1 Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Plangebiet entsprechend der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) zu überplanen.

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

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

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

5.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die Bauflächen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet:

Abweichende Bauweise (maximale Gesamtlänge der Einzelbaukörper von 14 m, mit seitlichen Grenzabständen), Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen, Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen (FH) bergseits (max. 4,50 m) und talseits (min. 6,00 m, max. 7,25 m) mit Bezug zum geplanten Gelände, Festsetzung der Gesamtgebäudehöhe (sie darf die geplanten Schnittpunkte der Fassaden mit der Dachhaut um nicht mehr als 6,00 m, unter Einhaltung der festgesetzten Dachneigung und Dachform, überschreiten), Grundflächenzahl GRZ 0,3 (ohne Überschreitung für Nebenanlagen gemäß BauNVO), maximale Geschossfläche GF = 300 m², Dachneigung 30-45°, Dachform Satteldach.

Es wurden vier neue Baugrundstücke in Größen von je ca. 794 m² eingeplant, wobei die beiden Zufahrten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) eigentumsrechtlich den mittleren beiden Grundstücken zugeordnet werden.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ergibt sich im Plangebiet eine neue Bauzeile (Festsetzung von vier einzelnen Baufenstern) zur Errichtung von insgesamt 4 freistehenden Einzelgebäuden. Zwei Grundstücke werden über die Gemeindestraße „Auf der Ente“ und zwei über die Gemeindestraße „Brüder-Grimm-Straße“ erschlossen.

Im Plangebiet ist die für die Neubaugebiete von Gummersbach ortstypische Bebauung mit freistehenden Häusern vorgesehen, die durch Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen eine Einbindung in die umgebenden Grünstrukturen erfahren soll (Grünvernetzung als unterstützende Maßnahme zur positiven Entwicklung des Kleinklimas).

Damit der Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke minimiert wird, ist festgesetzt, dass die Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO (Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen etc.) nicht überschritten werden darf. Bei der festgesetzten maximalen Grundflä-

chenzahl von 0,3 müssen somit die Grundflächen von z.B. Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen mit eingerechnet werden.

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung und Höhenentwicklung (Festsetzung der Fassadenhöhen und dass die Gesamtgebäudehöhe die geplanten Schnittpunkte der Fassaden mit der Dachhaut um nicht mehr als 6,00 m überschreiten darf) harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil eines landschaftlich und städtebaulich überzeugenden erweiterten Siedlungsrandes bilden. Hierbei ist planerisches Ziel die Baulücke zwischen den Straßen „Auf der Ente“ und „Brüder-Grimm-Straße“ innerhalb der Ortslage zu schließen. 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 abweichenden Bauweise (maximale Gesamtlänge der Einzelbaukörper von 14 m) mit Einplanung von einzelnen Baufenstern (Baugrenzenflächen) getroffen. Diese Bauweise, unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen mit Baugrenzen, wurde entsprechend des überwiegenden Teils der angrenzenden Bebauung für den geplanten Bereich festgesetzt.

Damit die Anpassung an die Geschossflächen der benachbarten Bebauung erfolgt, wurde festgesetzt, dass bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in „nicht Vollgeschossen“ einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Würde diese Festsetzung nicht getroffen, wäre die Geschossfläche nur für die Vollgeschosse zu ermitteln.

In vorliegendem Planungsfall wird die Kubatur der Baukörper durch die maximalen Fassadenhöhen, der Gesamthöhe baulicher Anlagen, die Dachneigung, die maximale Baukörperlänge und die überbaubaren Flächen festgelegt.

Durch die Festsetzung zur Geschossfläche soll bei einer maximalen Dachneigung von 45° vermieden werden, dass in „nicht Vollgeschossen“, wie z.B. dem Dach möglicherweise mehrere Ebenen errichtet werden, die zu einer Disharmonie in der städtebaulich beabsichtigten Baukörperausbildung störend wirken, und zwar in Bezug auf die Gesamthöhe der geplanten Gebäude. Dies würde den Dimensionen der benachbarten Bebauung nicht entsprechen.

Durch gestalterische Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll. Es sind gestalterische Festsetzungen bezüglich Dachformen, Dachaufbauten / Dacheinschnitte, Dachüberstände, Fassadengestaltung und Stellplätze für Abfallbehälter festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Mit den relativ offengehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung, Leitlinie an die benachbarte Bebauung vorgeschrieben werden.

Darüber hinaus sollen die grünordnerischen Festsetzungen auf den Privatgrundstücken (Randeingrünung auf den Grundstücken entlang der bereits bebauten Grundstücke) dazu führen, dass sich nach wenigen Jahren des Aufwuchses von Bäumen und Sträuchern der Eindruck einer in die Landschaft eingebundenen Wohnsiedlungsergänzung einstellen wird.

Die genauen textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Straßenbauliche Erschließung

Die vorderen Baugrundstücke werden bereits durch die Gemeindestraßen „Auf der Ente“ und „Brüder-Grimm-Straße“ an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die zwei rückwärtigen Grundstücke werden durch kurze Stichwege an die v.g. Straßen angeschlossen.

Die Stichwege bleiben im Privateigentum und werden nicht öffentlich gewidmet, sondern den jeweiligen rückwärtigen Grundstücken flächenmäßig zugeordnet.

7. Sonstige Erschließung

7.1 Behandlung von Schmutzwasser

Die Grundstücksentwässerung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Mischwasserleitung in den Straßen „Auf der Ente“ und „Brüder-Grimm-Straße“. Die Grundstücke können im freien Gefälle entwässert werden.

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. Wenn keine Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund möglich ist, wird eingeplant, das Niederschlagswasser in den jeweiligen Kanal einzuleiten. Ansonsten wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken auf geeignete Art und Weise zur Versickerung gebracht. Die hier jeweils vorzusehenden Maßnahmen werden im Zuge der Bauausführung projektbezogen bestimmt.

Das Hydrogeologische Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

7.3 Löschwasser

Gemäß Auskunft der Stadtwerke Gummersbach ist das anstehende öffentliche Wasserleitungsnetz im Bereich der Straßen „Auf der Ente“ und „Brüder-Grimm-Straße“ so ausgelegt, dass eine ausreichende Löschwassermenge vorgehalten werden kann.

8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Stadt Gummersbach führt das Bebauungsplanverfahren für das Plangebiet zwischen den Straßen „Auf der Ente“ und „Brüder Grimm-Straße“ zur Errichtung von 4 Wohnhäusern durch.

Für die ersten Bauzeilen entlang der Straßen „Auf der Ente“ und „Brüder-Grimm-Straße“ besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Für die zwei neuen rückwärtigen Grundstücksbereiche handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) durch entsprechende Maßnahmen bzw. Ausgleichsflächen zu kompensieren ist.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung erfolgt aufgrund der vorhandenen Vegetation die Bewertung des Ausgangszustandes gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung in NRW "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport; Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft; Ministerium für Bauen und Wohnen, Düsseldorf 1996).

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden im Naturhaushalt werden für Eingriffe in das Bodenpotential besondere Ausgleichsforderungen notwendig. Durch Vorabstimmung mit der Unteren Landschafts- und Bodenschutzbehörde (ULBB) sind im Rahmen einer Konvention zusätzlich zu den Kompensationsverpflichtungen für Beeinträchtigungen der Biotopfunktion geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Dabei wird davon ausgegangen, dass Eingriffe in Bodenfunktionen (durch Versiegelung, Teilversiegelung und Veränderung der Bodenschichten) zu mindestens 50% bereits durch Kompensationsmaßnahmen für die Biotopfunktion auf der Fläche ausgeglichen werden können.

Der Eingriffsbereich wird durch eine extensive Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzbeständen (Obstbäume, Einzelbaum, Gebüsche) geprägt. Die Fläche wird im Norden und Süden von den Straßen „Brüder-Grimm-Straße“ und „Auf der Ente“ eingegrenzt. Im Westen und Osten befinden sich bestehenden Wohngebäude.

Der im Plangebiet, gem. der Kartierung des Geologischen Landesamtes von 1998, vorkommende Bodentyp „Parabraunerde“, gilt als besonders schutzwürdiger Boden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Dieser Boden entspricht einem Bodentyp der Kategorie I (Böden mit allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes; Bodentypen sind noch großflächig im Oberbergischen Kreis vorhanden) (OBERBERGISCHER KREIS; UNTERE LANDSCHAFTS- UND BODENSCHUTZBEHÖRDE, 2001).

Der Eingriff in den Boden insbesondere durch Überbauung wird im Rahmen des o. g. Bewertungsverfahrens nicht berücksichtigt. Der Oberbergische Kreis hat mit Rundschreiben vom 15.10.1998 an die Städte und Gemeinden auf die Berücksichtigung des Bodens im Rahmen der Eingriffsregelung aufmerksam gemacht und einen Vorschlag unterbreitet.

In Anlehnung an dieses Rundschreiben wird vorgeschlagen, die Beeinträchtigung des Bodens durch einen Faktor „Funktionsbeeinträchtigung Boden“ zu berücksichtigen und einen Aufschlag auf den Grundwert A vorzunehmen. Die Höhe des Aufschlags richtet sich nach dem betroffe-

nen Bodentyp und dessen regionaler Seltenheit und Gefährdung und liegt zwischen 0,1 (für z.B. Braunerden) und 0,5 (für z.B. Gleyböden).

Der Aufschlag für die Funktionsbeeinträchtigung Boden bei vollständigem Funktionsverlust (Versiegelung / Teilversiegelung) liegt für Parabraunerde bei 0,2.

Die Berechnung wurde nur für die zwei rückwärtigen Baugrundstücke (Flurstück Nr. 850/486 teilw., 3818 teilw., 3819-3822) angewendet, da für die übrigen Flächen bereits Baurecht besteht.

Als Flächenansatz ergibt sich für die neuen rückwärtigen Bauflächen eine Gesamtgröße von 1.587 m² (mit den äußeren Grundstücken und den Verkehrsflächen zusammen ergibt sich eine Größe von ca. 3.762 m²). Davon wurden 430 m² (= ca. 30 %) für Wohnbauflächen in Ansatz gebracht.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist ein mind. 3 m breiter Streifen für ökologische Maßnahmen in einer Größe von 343 m² (152 m² auf den neuen Baugrundstücken und zusätzlich 191 m² auf den beiden äußeren Grundstücken) festgesetzt.

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt unter Heranziehung der Grundflächenzahl von 0,3 (ohne Überschreitung), da ein vollständiger Ausgleich auf diesen Grundstücksflächen nicht erreicht werden kann und somit zumindest der Versiegelungsgrad minimiert wird.

Folgende landschaftspflegerische Festsetzungen wurden getroffen:

1. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades im Baugebiet ist festgesetzt, dass Stellplätze auf den neuen Baugrundstücken als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung, z.B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, Rasenkammersteine herzustellen sind. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig (Maßnahme V 1).
2. Zur Abschirmung des neuen Baugebietes zur bestehenden Bebauung ist ein Gehölzstreifen in einer Breite von mind. 3,00 m (mit Bäumen und Sträuchern) anzupflanzen. Diese Fläche ist als Begrünungsmaßnahme B 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
3. 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 (Rasenflächen) festgesetzt.
4. Die vorhandenen größeren Einzelbäume (Obstbäume) wurden gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung (Erhaltungsmaßnahme E 1) festgesetzt.

Alle flächenmäßigen Maßnahmen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen. Die einzelnen textlichen Festsetzungen sind der Planlegende zu entnehmen. Die Durchführung der o. g. Maßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(siehe Plan Nr. 1 Ausgangszustand)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	m ²	(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp 5 x Sp6)	(Sp 4 x Sp7)
1	3.2	Grünland (extensiv)	1.237	4	1,2¹	4,8	5.938
2	8.1	Gebüsch	341	7	0,8²	5,6	1.910
3	8.2	Einzelbäume (Obstbäume)	25	8	1	8	200
5	1.1	Gartenhaus	9	0	1	0	0
Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8)							8.048

Anmerkungen / Korrekturfaktoren:

- ¹ Eine Aufwertung um den Faktor 1,2 ist aufgrund des regional wertvollen Bodentyps vorgenommen worden.
- ² Eine Abwertung um den Faktor 0,8 ist aufgrund der Artenzusammensetzung vorgenommen worden.

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert P	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
(siehe Plan Nr. 2 Planungszustand und B-Plan)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	m ²	(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp 5 x Sp6)	(Sp 4 x Sp7)
1	1.1	Gebäude (GRZ - Wert 0,3)	430	0	1	0	0
2	4.2	Strukturreicher Hausgarten (Maßnahme B 2)	1.005	3	1	3	3.015
3	8.1	Laubgehölzpflanzung (Maßnahme B 1)	343	6	1	6	2.058
4	8.2	Einzelbäume (Maßnahme E 1)	30	8	1	8	240
Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8)							5.313

C. Gesamtbilanz: Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = - 2.735

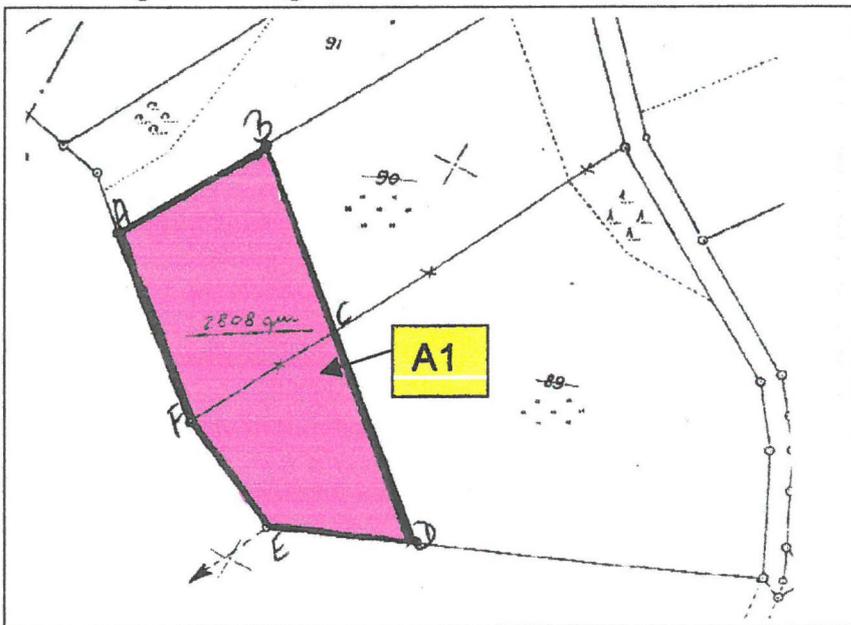
Die erstellte ökologische Bewertung der durch den Eingriff betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen zeigt, dass durch die o. g. Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plan zur Vermeidung, Verminderung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

Nach eingehender Prüfung ist vor Ort und im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsortes keine vollständige Kompensation des Eingriffs möglich, um das entstehende Defizit von 2.735 Wertpunkten auszugleichen.

Nach Abstimmung mit dem Vorhabensträger wird zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich des BP Nr. 223 auf dem außerhalb des B-Planbereichs liegenden Grundstück Gemarkung Dieringhausen, Flur 21, Flurstück Nr. 513 (Ausgangszustand: Wildacker; Grundwert Ausgangszustand = 3) auf einer Fläche von ca. 2.808 m² eine natürliche Entwicklung (Grundwert Planung = 6) gefördert. Bei einer ökologischen Aufwertung um 3 ökologische Wertpunkte wird eine Kompensationsfläche von mindestens 912 m² benötigt (Defizitwert ÷ (Grundwert Planung - Grundwert Ausgangszustand: $2.735 \div 3 = 912 \text{ m}^2$)).

Die zum Ausgleich mögliche o. g. Fläche (siehe Abb. 1 bzw. Foto 1) wird von mehreren Hochspannungsfreileitungen überquert. Um eine vollständige Kompensation zu erreichen, wird die Fläche ihrer natürlichen Entwicklung überlassen (Ausgleichsmaßnahme A 1). Der Aufwuchs von gebüschartigen Strukturen wird zugelassen, soweit die maximale Wuchshöhe von 4,00 m nicht überschritten wird (Forderung RWE). Sollte dennoch der Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist ein Rückschnitt durchzuführen bzw. zu veranlassen.

Abb. 1: Lage der Ausgleichsfläche; o. M.



H
1

Reichshof-Odenspiel

Foto 1: Blick aus Osten auf die mögliche Ausgleichsfläche

Durch die o. g. Maßnahme außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 223 in der Größe von ca. 2.808 m² können die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Die Durchführung der Maßnahmen im Geltungsbereich des „Bebauungsplanes Nr. 223“ wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 223 auf dem Grundstück Gemarkung Dieringhausen, Flur 21, Flurstück Nr. 513 wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Vorhabensträger und Stadt gesichert.



Foto 2: Blick aus Norden (von der Straße „Auf der Ente“) auf die zu bebauenden Grundstücke



Reichshof-Odenspiel

Foto 3: Blick von der Mitte der zu bebauenden Grundstücke in Richtung Nordosten auf die vorhandenen Gehölzstrukturen

9. Boden

Es ist geplant, dass sämtlicher durch die Baumaßnahmen anfallender Boden im Plangebiet, bzw. auf den Grundstücken verbleibt. Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA:		3.380 m²
Straßenverkehrsflächen, Bestand:		382 m²
davon Begrünungsmaßnahme B 1:	343 m ²	
<hr/>		
Gesamtfläche B-Plan:		3.762 m²

11. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien wurden im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes genutzt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (integriert in Begründung unter Ziffer 8)
- Hydrogeologisches Gutachten.

Folgende Verträge sind zwischen Planungsträger und Stadt vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag.

12. Verfahren

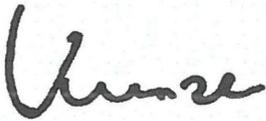
Der Rat der Stadt Gummersbach hat am 23.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Dieringhausen - Brüder-Grimm-Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 223 „Dieringhausen – Brüder-Grimm-Straße“ hat in der Zeit vom 15.10.2003 bis 29.10.2003 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2003 beteiligt.

Die vorgebrachten Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 25.11.2003 behandelt. In gleicher Sitzung wurde der Offenlegungsbeschluss gefasst.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2003 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.01.2004 bis 09.02.2004 öffentlich ausgelegt worden.

Über die vorgebrachten Anregungen hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 21.04.2004 beraten und dem Rat der Stadt eine Abwägung, den Abschluss des städtebaulichen Vertrages sowie den Satzungsbeschluss empfohlen.



Kunze

Hellmann+Kunze Planergemeinschaft

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.06.2004 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 223 „Dieringhausen – Brüder-Grimm-Straße“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter