

# **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 280  
„Derschlag – Haus Manshagen“**

**der Stadt Gummersbach**

## 1. Planungsanlass

Die Firma „Seniorenwohnpark GmbH“ beabsichtigt die Erweiterung und Modernisierung des Alten- und Pflegeheims „Haus Manshagen“ in Gummersbach – Derschlag. Der Bauantrag wurde gestellt.

Das beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ der eine Gemeinbedarfsfläche ohne eindeutige Zweckbestimmung festsetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beantragte Vorhaben und zur eindeutigen Abgrenzung der zulässigen Nutzung ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 280 sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Unterbringung von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen“
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 280 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist bei Bebauungsplänen nur möglich,

- wenn die Grundvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden
- wenn kein UVP -pflichtiges Vorhaben begründet wird
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB) oder
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm festgesetzt wird und eine überschlägige Prüfung, unter der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 280 „Derschlag – Haus Manshagen“ steht im Zusammenhang mit der zur Aufstellung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Derschlag – Mitte“. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer privaten Stellplatzanlage geschaffen werden. Diese Stellplatzanlage dient zur Bereitstellung von Stellplätzen für das „Haus Manshagen“, die über die nach der Bauordnung NRW nachzuweisenden notwendigen Stellplätze hinausgehen. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

| Bebauungsplan                           | Baugebietsgröße (qm) | Grundflächenzahl | anzurechnende Grundfläche (qm) |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------|--------------------------------|
| Nr. 280<br>„Derschlag – Haus Manshagen“ | 14139                | 0,6              | 8483                           |
| Nr. 114 /<br>3. Änderung                | 1165                 | -                | 1165                           |
| <b>SUMME</b>                            | <b>15304</b>         |                  | <b>9648</b>                    |

Der Bebauungsplan Nr. 280 „Derschlag – Haus Manshagen“ dient „Anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13 a BauGB und kann auf Grund der anzurechnenden Gesamtgrundfläche beider relevanter Bebauungspläne von insgesamt 9648 qm im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

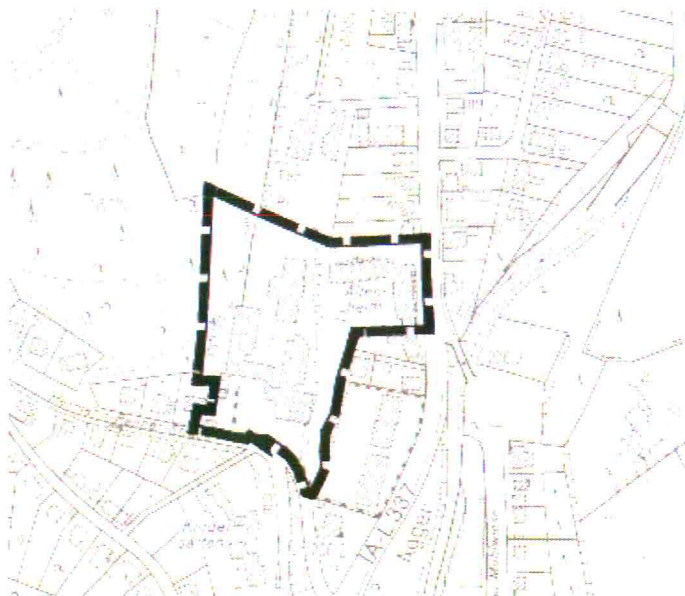
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 29.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280 „Derschlag – Haus Manshagen“ beschlossen. In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 280 sowie deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 26.09. bis 10.10.2012 (einschließlich) im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

Der Bebauungsplan Nr. 280 hat in der Zeit vom 17.10. bis 19.11.2012 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehängen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 12.10.2012 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

### 3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 280 umfasst einen Bereich zwischen der Klosterstr. und der Hermann-Renner-Str. Der Planbereich liegt am Rande der Ortsmitte von Gummersbach – Derschlag.



## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionalplan**

Im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält nachfolgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Grünfläche / Zweckbestimmung „Parkanlage“

Der Flächennutzungsplan wird nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens angepasst.

### **4.3 Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 280 „Derschlag – Haus Manshagen“ besteht verbindliches Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Als Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

- reines Wohngebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Grünfläche für den Gemeinbedarf

Entlang der Klosterstr. schließen sich Mischgebiete an. Nach Norden schießt sich ein reines Wohngebiet bzw. eine Grünfläche für den Gemeinbedarf an.

### **4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 280 Schutzausweisungen festsetzt.

## **5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Umfeld des Plangebietes wird entlang der Hermann-Renner-Str. durch Wohnbebauung geprägt. Unmittelbar nordwestlich grenzen die waldartigen Gehölzbestände des Hermann-Renner-Parks an. Nördlich an den Planbereich grenzt eine Tennisplatzanlage sowie Wohnbebauung an. Entlang der Klosterstr. befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

### **5.2 Nutzungen**

Das Plangebiet wird durch Alten- und Pflegeheime genutzt.



Übersicht  
Luftbild 2010

### 5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die Hermann-Renner-Str. und die Klosterstr. für den Personen- und Güterverkehr ausreichend erschlossen.

- Mobilität / Personennahverkehr

Der Planbereich hat keine hohe Bedeutung für die allgemeine Mobilität der Bevölkerung. In ca. 200 m Entfernung befindet sich der Busbahnhof Derschlag, der durch unterschiedliche Linien angefahren wird.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Krummenohl zugeordnet.

### 5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der L 337 (Klosterstraße) und der Hermann-Renner-Str. ein. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der L 337 beträgt 10263 KFZ/24h (Verkehrszählung 2010). Bei der Hermann-Renner-Str. handelt es sich um eine Wohnsammelstraße mit einer vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 280 „Derschlag – Haus Manshagen“ ist kein Heranrücken neuer Baugebiete an bestehende Straßen verbunden. Bei den Verkehrsbelastungen kann für die L 337 ohne gutachterliche Beurteilung ein Überschreiten der Richtwerte gem. DIN 18005 – auch für Mischgebiete – unterstellt werden. Die DIN 18005 enthält keine Richtwerte für Gemeinbedarfsflächen, wobei jedoch Mischgebiete als die Baugebiete in denen noch

Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, als Vergleichsgebiete herangezogen werden können.

Grundsätzlich kann bei den Verkehrsmengen jedoch unterstellt werden, dass die Schwelle der Gesundheitsgefahr nicht überschritten wird. Obwohl in der Gesetzgebung bzw. in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob die Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar sind. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts anzusetzen.

## **5.6 Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen zurzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

## **5.7 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## **5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

- Allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild.

- Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie („FFH-Arten“) vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevanten Arten“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 280 Änderung nicht betroffen. Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall nämlich davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist entbehrlich, da der Bebauungsplan gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht keine flächenmäßig größere Inanspruchnahme der Grundstücke ermöglicht. Insbesondere werden die im Westen des Plangebietes liegenden Gehölzbestände für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Aus vergleichbaren artenschutzrechtlichen Vorprüfungen (Bebauungsplan Nr. 269, 254, 72 / 4. Ä) ist erkennbar, dass von den planungsrelevanten Tierarten (entsprechend der Liste des LANUV 2012a für das Messtischblatt 4911) potentiell die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* betroffen sein könnte. Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd fehlen im Plangebiet für diese Art, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist. Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Krebse, Vögel und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt.

Entsprechend den Klarstellungen des OVG NRW Münster in seinem Urteil vom 30.01.2009 (7 D 11/08.NE) zur praktischen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans ist die planende Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, ein lückenloses Arteninventur zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort aber auch die Auswertung vorhandener Erkenntnisse und von Fachliteratur in Betracht. Die Anforderungen an konkrete Bestandserfassungen – etwa durch Begehungen – sind jedoch nicht zu überspannen. Häufig sind bereits vorhandene Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur deutlich aussagekräftiger. Der notwendige Untersuchungsaufwand wird auch durch den allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz begrenzt. Von daher sind im Planverfahren solche Untersuchungen nicht erforderlich, die keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 280 „Derschlag – Haus Manshagen“ im Wesentlichen nur um die Präzisierung bereits bestehender Baurechte handelt, und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden.

Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende und ehemalige Nutzung vollständig anthropogen verändert.

- Wasser

Innerhalb des Plangebiets sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden.

- Luft

Angaben zu allgemeinen lufthygienischen Belastungen liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima / Klimaschutz

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100- 1200 mm Jahresniederschlag. Die Mitteltemperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Aus dem Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss fast vollständig überformt und hat landschaftlich keine Bedeutung. Der Planbereich ist vollständig bebaut. Entlang der westlichen Planbereichsgrenze befindet sich eine mit Gehölzen bestockte Fläche. Die

Freiflächen auf den Grundstücken werden für private Erschließungsanlagen, Stellplätze und Gartenanlagen genutzt.

### **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

### **5.10 Denkmalschutz / Baukultur**

Baudenkmale und sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

### **5.11 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Sachgüter in Form von Gebäuden und sonstigen privaten Grundstücksflächen. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bebauungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

## **6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

### **6.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 280 „Derschlag – Haus Manshagen“ ist die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Nutzungen (Alten- und Pflegeheime) und deren bauliche Erweiterung (insbesondere die einer Aufstockung). Dies soll durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Unterbringung von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen“ und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen.

### **6.2 Bodenschutzklausel gem. § 1a(2) Satz 1 BauGB**

Gemäß Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan Nr. 280 berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist ausdrücklich inhaltliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Nachverdichtung von Flächen durch Aufstockungsmöglichkeiten vorzubereiten.

### **6.3 Umwidmungssperre gem. § 1a(2) Satz 2 BauGB**

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht umgenutzt.

### **6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete**

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **6.5 Auswirkungen**

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

- Verkehr

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Verkehr. Mit der Planung ist keine unmittelbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der L337 (Klosterstr.) und der Hermann-Renner-Str. ein. Ohne gutachterliche Bewertung ist erkennbar, dass bei den vorliegenden Verkehrsstärken die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet oder Mischgebiete überschritten werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 280 werden jedoch flächenmäßige keine neuen Baugebiete festgesetzt.

Für Gemeinbedarfsflächen (soziale u. gesundheitliche Einrichtungen) enthält die DIN 18005 keine Orientierungswerte. Vergleichbar wären hier Mischgebiete, da in ihnen noch Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Grundsätzlich ist jedoch auch ohne gutachterliche Bewertung erkennbar, dass die Schwelle der Gesundheitsgefahr bei den vorliegenden Verkehrsstärken nicht überschritten wird. Obwohl in der Gesetzgebung bzw. in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db (A) tags und 60 db (A) nachts anzusetzen. Die Werte von 70 db(A) tags bzw. 60 db(A) nachts stellen keine bindenden Grenzwerte dar. Sie sind als „kritische Toleranzwerte“ zu verstehen, bei deren Annäherung oder Überschreitung es einer besonderen Prüfung bedarf, ob eine Gesundheitsgefährdung vorliegt.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist hier nicht zwingend erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch auf die Ebene der Vorhabenzulassung verlagert werden. Je nach Nutzungsart können durch Grundrissgestaltung oder Bauausführung gesunde Wohn- Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Der Verzicht auf „Schallschutzfestsetzungen“ entspricht dem Gebot der planerischen Zurückhaltung.

- Emissionen

Eine Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 280 bereitet möglicherweise geringfügige Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe die auf Grund eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig hiervon ermöglicht der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ die vollflächige bauliche Nutzung des Grundstücks. Hiermit wäre weitestgehende Versiegelung der Fläche heute bereits zulässig.

Durch die Festsetzung einer größeren Erhaltungsbindung für den mit Gehölzen bewachsenen Böschungsbereich werden die allgemeinen ökologischen Belange berücksichtigt.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch den Bebauungsplan Nr. 280 für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte liegen für den Planbereich und sein Umfeld nicht vor.

## 7. Bebauungsplaninhalt

### 7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung ist als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“ fest. Die Zweckbestimmung ist weiter präzisiert.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Festsetzung der Höhe der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl entspricht der Dichte der Umgebungsbebauung.

### 7.3 Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Festsetzung sichert den Erhalt des bestehenden Gehölzbestands.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 14139 qm auf.

| Festsetzungen               | ha (alt)    | ha (neu)    |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf | 0,77        | 1,41        |
| Reines Wohngebiet           | 0,36        | -           |
| Grünfläche                  | 0,28        | -           |
| <b>SUMME</b>                | <b>1,41</b> | <b>1,41</b> |

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280 entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Stadt Gummersbach  
Fachbereich Stadtplanung  
i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.01.2013 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 280 „Derschlag – Haus Manshagen“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter