

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 286 „Niederseßmar –
Sonnenstraße Mitte“ 1. Änderung (beschleunigtes
Verfahren gem. § 13b BauGB)**

1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ soll in einem Teilbereich geändert werden. Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird das vorhandene allgemeine Wohngebiet in Richtung Osten erweitert, um die Errichtung eines weiteren Wohnhauses zu ermöglichen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll der konkreten Nachfrage nach Wohnbauland nachgekommen werden, die vom Eigentümer der betroffenen Flurstücke bekundet wurde und städtebaulich vertretbar ist. Um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen, wird eine Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ derzeit als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ festgesetzt ist, als Fläche für ‚Allgemeine Wohngebiete‘ festgesetzt. Zudem wird auf der Fläche ein neues Baufenster festgesetzt.

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke gehören alle einem privaten Eigentümerpaar, welches einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt hat.

2 Verfahren

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche von deutlich weniger als 10.000 Quadratmetern begründet, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niederseßmar anschließt. Somit ist das Verfahren nach § 13 b BauGB anwendbar, welches es ermöglicht, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße“, 1. Änderung hat in der Zeit vom 08.12.2021 bis 10.01.2022 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehängt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 29.11.2021 über die Offenlage unterrichtet. In seiner Sitzung am 17.02.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung 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 der 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“. Dieser liegt im Süden des

Gummersbacher Stadtgebietes, im Ortsteil Niederseßmar, nördlich der Sonnenstraße. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

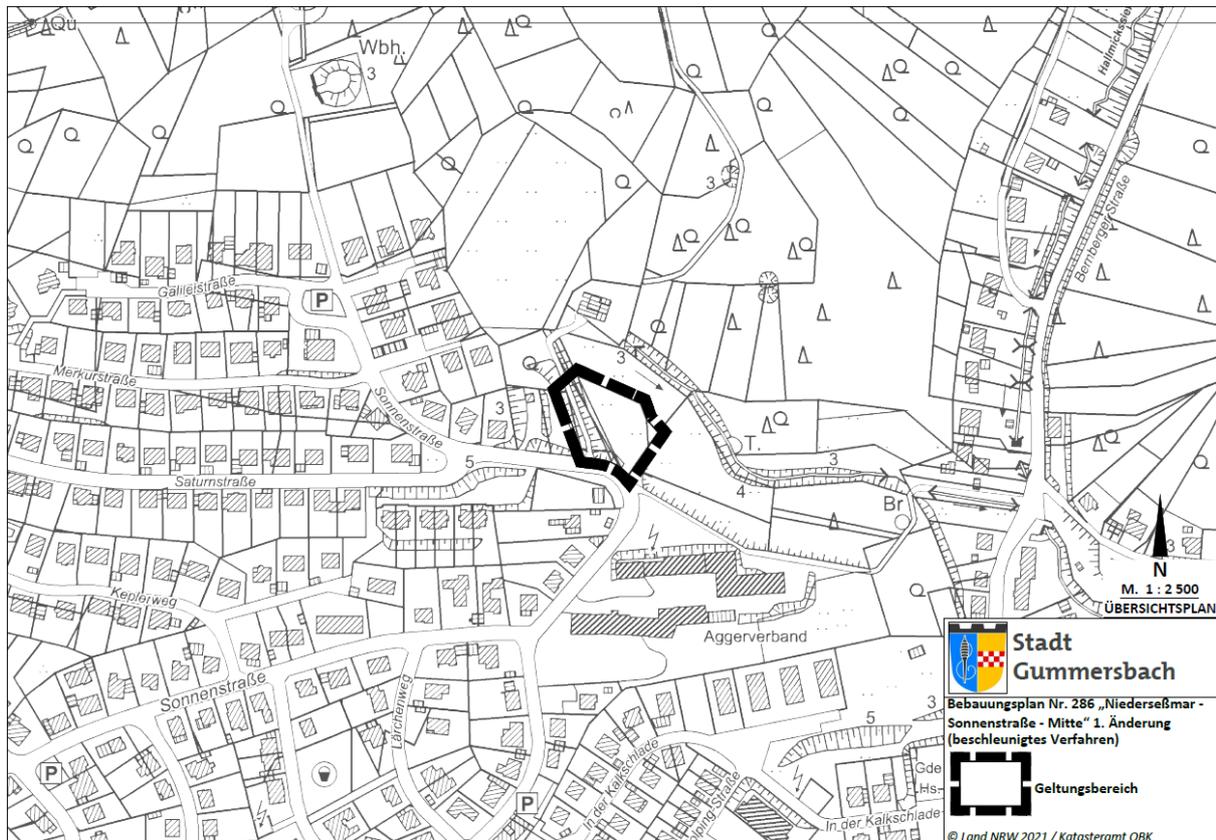


Abb. 1: Übersichtsplan – Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ (beschleunigtes Verfahren).

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Köln, wird der Geltungsbereich als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet im westlichen Teil als ‚Wohnbaufläche‘ und im östlichen Teil als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

Begründung der Stadt Gummersbach
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße - Mitte“ (beschleunigt)

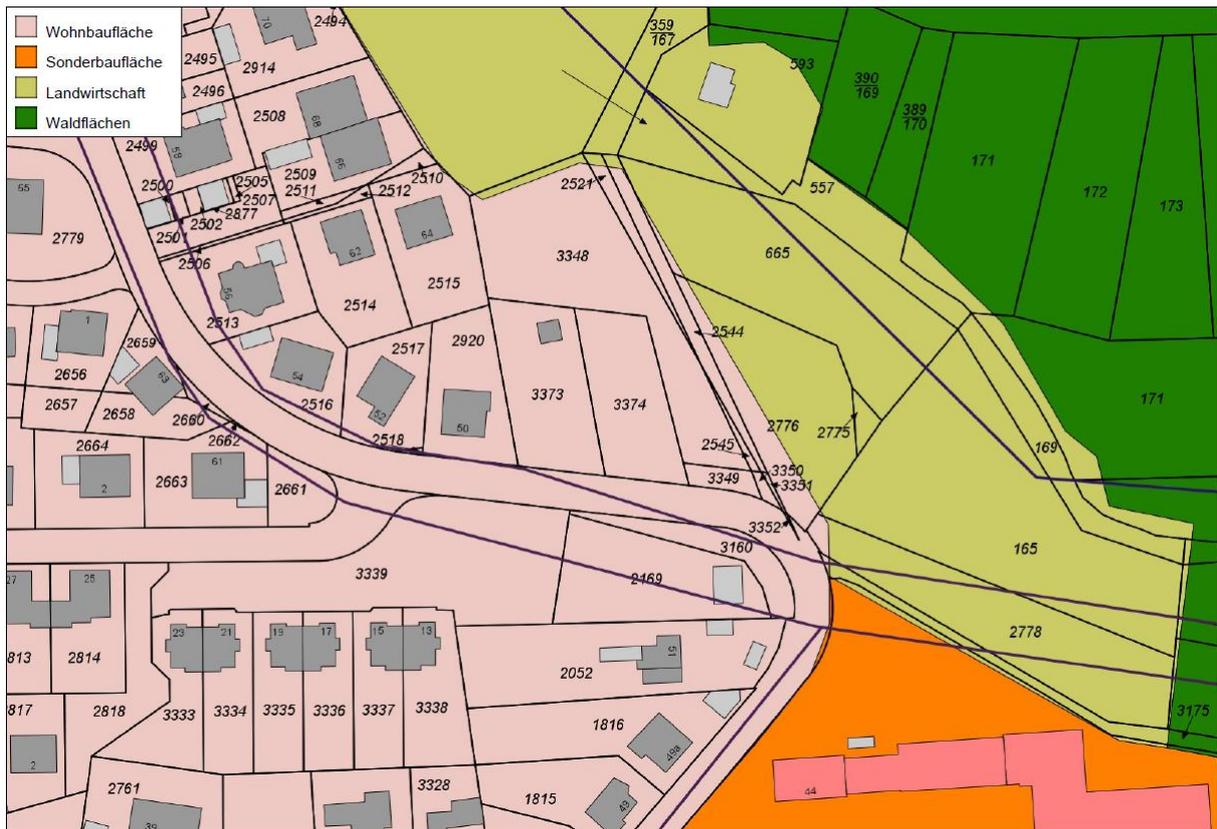


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ aus dem Jahr 2014. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ fest.

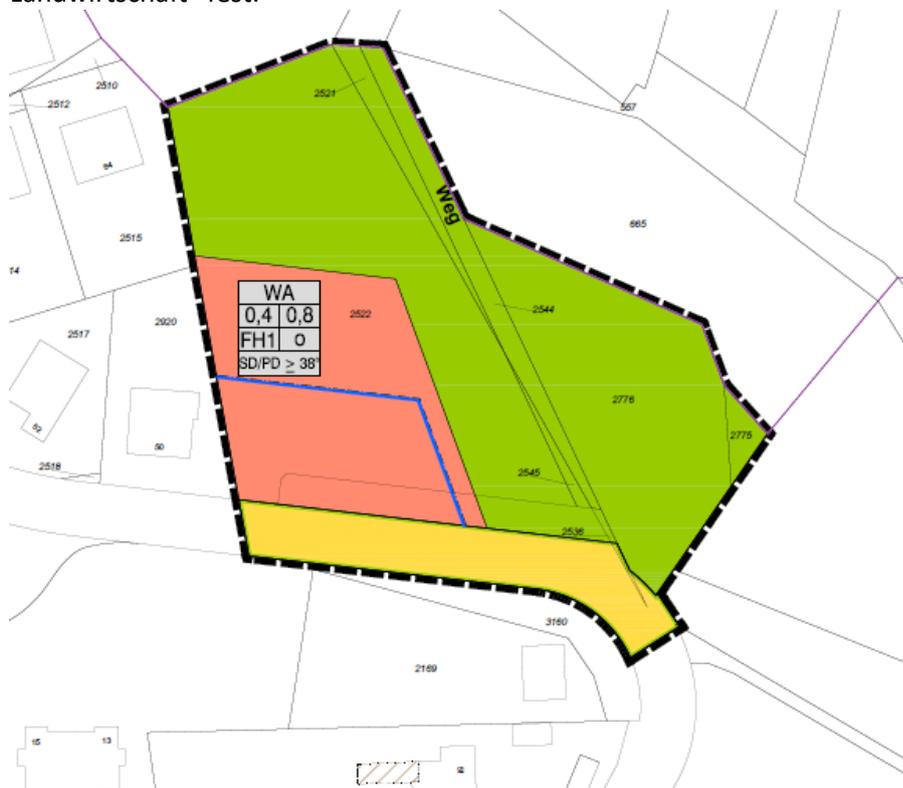


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“

4.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Gummersbach – Marienheide“, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niederseßmar, nördlich der Sonnenstraße. Westlich und nördlich grenzen Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Im Norden und Osten liegen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südosten befindet sich ein größeres Büro- und Verwaltungsgebäude. Über das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein privater Wirtschaftsweg. Östlich des Weges fällt das Gelände steil in Richtung der landwirtschaftlich genutzten Fläche ab.



Abb. 4: Luftbild des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 (Quelle: GIS-System der Stadt Gummersbach)

5.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmet. Es befindet sich ein privater Wirtschaftsweg auf der Fläche, welcher für die Erschließung der im Norden gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke genutzt wird. An das Plangebiet grenzt westlich und südlich Wohnnutzung an. Im Norden und Osten befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Südöstlich des Plangebiets liegt eine Sonderbaufläche, auf der sich Büro- und Verwaltungsgebäude des Aggerverbands befinden.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Sonnenstraße erschlossen. Die Sonnenstraße führt auf die Gummersbacher Straße, die das Plangebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr anschließt. Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- Mobilität

Die nächste ÖPNV-Haltestelle „Gummersbacher Straße“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 850 m Fußweg.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) angeschlossen. Die Schmutzwässer im Plangebiet werden im Mischsystem entwässert und können schadlos der Kläranlage Krummenohl zugeleitet werden.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die verkehrsbedingten Immissionen der Sonnenstraße ein. Bei der Sonnenstraße handelt es sich um eine Wohnsammelstraße mit vergleichsweise geringer Verkehrsbelastung (unter 1000 Kfz/24 Std).

Bei einem DTV-Wert von unter 1000 Kfz/24 Std kann bei Wohnsammelstraße ohne gutachterliche Prognose von einem Lärmpegel von rd. 54 dB(A) für den Tagwert und von rd. 47 dB (A) für den Nachtwert ausgegangen werden (vgl. Kuschnerus (2010)). Der durchschnittliche Tagwert liegt somit unterhalb des Richtwertes der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A). Der Nachtwert liegt ca. 2 dB(A) oberhalb des Richtwertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB (A). Es ist jedoch erkennbar, dass bei Durchführung der Planung die Immissionswerte deutlich unterhalb der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung liegen. Diese liegen laut Rechtsprechung bei 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts liegen. Die Werte von 70 dB (A) bzw. 60 dB (A) stellen keine bindenden Grenzwerte dar. Bei deren Annäherung oder Überschreitung bedarf es aber einer besonderen Prüfung, ob eine weitere Erhöhung noch hinnehmbar ist.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bedarf einer abwägenden Rechtfertigung. Die mögliche Überschreitung des Nachtwertes um 2 dB (A) wird unter Abwägung für vertretbar gehalten, da der Immissionswert weiterhin deutlich unterhalb der Gesundheitsgefährdung liegt. Die Bereitstellung eines Baugrundstückes wird unter Abwägung – durch architektonische Selbsthilfe kann ein individueller Schallschutz geschaffen werden – für höher gewertet, als der Verzicht auf die planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

5.6 Emissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

5.7 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten des Plangebietes sowie die entlang des Wirtschaftsweges vorhandenen Gehölzstrukturen haben eine durchschnittliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild. Der Wirtschaftsweg schränkt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Westen des Plangebiets ein. Die angrenzenden Flächen im Westen und Süden sind stark durch anthropogenen Einfluss verändert oder verändert und bebaut.

- Tiere/Pflanzen/Artenschutz

Der Bereich weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Es liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie („FFH-Arten“), die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind, vor. 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.

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im Plangebiet noch im Bereich des Messtischblattes 49913 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 31.03.2021).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden in den Messtischblättern 49113 und 49114 aufgeführt:

Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Myotis myotis Großes	Mausohr
Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Plecotus auritus	Braunes Langohr

Von den vorgenannten Arten könnte aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen lediglich die Zwergfledermaus Pipistrellus pipistrellus betroffen sein, da die Art im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) jagend anzutreffen ist. Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere fehlen im Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich Gehölze entlang des privaten Wirtschaftsweges.

- Boden

Das Plangebiet ist durch den Wirtschaftsweg anthropogen verändert. Das weitere Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/ Luft

Durch das Plangebiet verlaufen keine Gewässer. Besonderheiten im Hinblick auf die Qualität oder Temperatur der Luft sind ebenfalls nicht ersichtlich.

- Klima

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 0-1 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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Das Plangebiet ist zum Teil anthropogen verändert. Die landwirtschaftliche Fläche im Osten hat eine durchschnittliche landschaftliche Bedeutung.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet und in seinem Nahbereich.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

Baudenkmale und sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind weder im Plangebiet noch in seinem Nahbereich vorhanden.

5.11 Wirtschaft

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind.

5.12 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten. Sonstige Sachgüter, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich der Änderung bestehen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB keine bei der Planung zu beachtenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept), welches ohne Einfluss auf das Bauleitplanverfahren bleibt.

5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen

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

6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung in Form eines freistehenden Einzelhauses im Plangebiet zu schaffen und somit der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäusern nachzukommen. Hierdurch soll ein klarer Abschluss der Wohnbebauung an der Sonnenstraße gebildet werden. Hierfür soll der westliche Teil des Plangebietes entlang der Sonnenstraße als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt werden. Der östliche Teil des Plangebietes sowie der rückwärtige Bereich im Norden werden weiterhin als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ festgesetzt.

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. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ wird eine Außenbereichsfläche zu Wohnbauland umgewandelt. Es handelt sich jedoch um eine vergleichsweise kleine Fläche, die durch die Nutzung als Wirtschaftsweg bereits anthropogen verändert ist. Die Bodenversiegelungen werden dabei auf das notwendige Maß begrenzt.

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

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ begründet die Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Wohnnutzungen.

Aufgrund des unverändert hohen Wohnungsbedarfs im Stadtgebiet, der sich bereits in den Jahren 2015 und 2016 abgezeichnet hat, ist die Ausnutzung von Baulücken und Arrondierungsflächen im Siedlungszusammenhang unabdingbar. Es besteht ein vorhandenes, konkretes Interesse an der Bebauung des Plangebietes. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Baugebietes handelt, kann der Bedarf an Verkehrsflächen und Flächen für Entsorgungsanlagen geringgehalten werden, bzw. entfällt dieser, da diese Anlagen bereits bestehen und genutzt werden können. Die geplante Bebauung erfolgt in einer angemessenen Dichte und folgt somit den Zielsetzungen des §1a (2) Satz 1 BauGB.

Die Stadt Gummersbach hat im Jahr 2015 eine Wohnungsbaustudie durch die Firma Quaestio aus Bonn erstellen lassen. Die Studie untersuchte auch den Aspekt des zukünftigen Bruttobaulandbedarfs bis zum Jahr 2030. Hiernach ergab sich unter verschiedenen Annahmen ein Neubedarf von max. 44,9 ha.

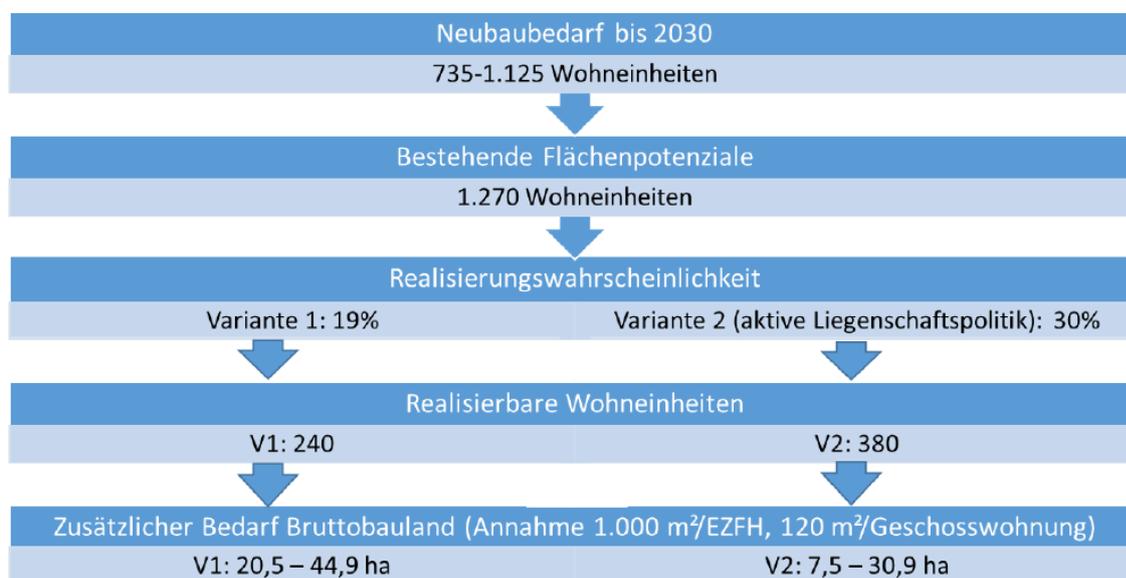


Abb. 5: Ableitung des Flächenbedarfs bis 2030 (Quelle: Wohnungsbaustudie von Quaestio 2015)

Der derzeitige Bearbeitungsstand zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln geht von einem weiteren zukünftigen Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen und Mischnutzung aus. Hiernach ergibt sich ein Bedarf von ca. 161 ha. Dem steht ein vorhandenes Flächenpotenzial von ca. 129 ha gegenüber.

Kommune	Bedarf Wohnen & Mischnutzung	Potenziale Wohnen und Mischnutzung	Bedarf Gewerbe	Potenziale Gewerbe	Potenziale Außerhalb Siedlungsraum²
	(Kommunaler Bedarf / Regionaler Wohnflächenbedarf ¹⁾)	(Regionalplan inkl. regionaler Wohnflächenpotenziale ¹ /FNP innerhalb Siedlungsraum ²)		(Regionalplan/FNP innerhalb Siedlungsraum ²)	(Summe W, M und G im FNP)
Angaben in Hektar (ha)					
Gummersbach	161 (161/0)	129 (67/61)	81	83 (50/33)	27

Tab. 1: Bedarfe und die Verteilung von Flächenpotenzialen gem. Plankonzept zum Regionalplan Köln (Quelle: 24. Sitzung des Regionalrats am 13.03.2020, Top 6 Überarbeitung des Regionalplans hier: Beschluss des Plankonzeptes, Teil B)

Beide Bedarfsuntersuchungen zeigen einen deutlichen Bedarf an neuen Siedlungsflächen für den Wohnungsbau auf. Diesem Bedarf soll auch durch Nachverdichtung im bebauten Siedlungsraum, durch Aktivierung von Baulücken oder durch Brachflächenentwicklung nachgekommen werden. Durch Nachverdichtung und Bebauung von Baulücken wurden in den letzten 5 Jahren im Bereich des Geschosswohnungsbaus ca. 460 Wohneinheiten errichtet oder befinden sich in der Realisierung. Neben dem Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau besteht auch ein Bedarf an Wohnraum im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Derzeit stehen nur ca. 36 Baulücken entsprechend dem Baulückenkataster der Stadt zum Verkauf. Um der weiterhin hohen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern gerecht zu werden, sollen auch bereits bestehende Ortsteile nachverdichtet werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche an der Sonnenstraße, welche direkt an ein vorhandenes Allgemeines Wohngebiet angrenzt und durch ihre topografische und geografische Lage den westlichen Abschluss des Wohngebietes an der Sonnenstraße bildet. Die Fläche, die als Wohngebiet umgenutzt werden soll, wird derzeit als Wirtschaftsweg genutzt und ist somit bereits anthropogen verändert. Eine Ausweisung als Wohngebiet hat somit vergleichsweise geringe ökologische Auswirkungen und Bedarf nicht der Herstellung neuer Erschließungsanlagen. Der Umfang der beabsichtigten Umnutzung überschreitet somit voraussichtlich nicht das notwendige Maß.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße - Mitte“ führt zu einer vorher nicht vorhandenen Bebaubarkeit des Planungsgebiets. Hiermit gehen folgende Auswirkungen einher:

- **Städtebauliches Umfeld**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ wird die rechtliche Grundlage für ein weiteres, einzelnes Wohngebäude an der Sonnenstraße geschaffen, welches fortan den Abschluss der östlichen Wohnbebauung entlang der Sonnenstraße bildet.

- **Nutzungen**

Das Bauleitplanverfahren passt in seinem Geltungsbereich die Art der Nutzung entsprechend der beabsichtigten Nutzung an. Der westliche Teil der bislang als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ festgesetzten Fläche wird zu Flächen für ‚Allgemeine Wohngebiete‘ umgewandelt.

- **Verkehr/Mobilität**

Eine merkliche Vermehrung des Verkehrs ist durch die vorgesehenen Änderungen nicht zu erwarten. Die Erschließung über die Sonnenstraße ist für den Personen- und Güterverkehr weiterhin ausreichend. Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

- **Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung**

Dieses Bauleitplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit der geplanten Nutzung verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen. Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das bestehende Abfallwirtschaftssystem.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ bereitet möglicherweise geringfügige Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die Entfernung des vorhandenen Gehölzbestandes, vor. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit besteht keine gesetzliche Ausgleichspflicht für Eingriffe in den Naturhaushalt.

Um im Falle der Bebauung einen Beitrag zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu leisten, setzt die 1. Änderung des Bebauungsplans das Anpflanzen von sechs Bäumen einheimischer Arten am östlichen Rand der Wohnbaufläche fest.

- Immissionen/Emissionen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine vermehrten Lärmemissionen auf dem Plangebiet zu erwarten, durch welche die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung in den angrenzenden Wohngebieten überschritten würde. Eine Veränderung der Immissionen auf das Plangebiet über das bislang bestehende Maß (s. o.) hinaus ist ebenfalls nicht absehbar.

- Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Wirtschaft
- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Altlasten
- Boden/Wasser/Luft
- Infrastruktureinrichtungen
- Sachgüter
- Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

Es sind keine Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar, die von dem Bauleitplanverfahren ausgehen.

7 Bebauungsplaninhalt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ stellt eine unselbstständige Planänderung dar und ist somit in Verknüpfung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 286 zu betrachten.

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

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung ist im westlichen Teil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Die im Norden und Osten an das Wohngebiet angrenzenden Flächen werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ festgesetzt.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ bezüglich Höhe, Grundflächen- und Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet werden auf das Allgemeine Wohngebiet im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 übertragen. Somit wird eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an die benachbarte Bebauung gewährleistet.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung gleich oder über 38 Grad zulässig.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Durch die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einem Verlust des vorhandenen Gehölzbestandes zu rechnen. Aus diesem Grund ist die Anpflanzung von sieben Einzelbäumen am östlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume ist jeweils ein Laubbaum der folgenden Arten als Hochstamm, 3x verschult mit einem Mindestumfang von 20 bis 25 cm anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus patraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,21 ha auf.

Nutzung	Flächen BP 286 (in ha)	Flächen BP 286, 1. Änderung (in ha)
Allgemeines Wohngebiet	0	0,11
Landwirtschaftliche Flächen	0,21	0,10
Gesamt	0,21	0,21

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne den Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

11 Abwägungsmaterialien

Es ist kein gesondertes Abwägungsmaterial erforderlich.

12 Referenzliste der Quellen

Kuschnerus, U. (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage; VHW-Verlag: Bonn.

Stadt Gummersbach
Ressort Stadtplanung
i.A.

Backhaus
Ressortleitung Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am (Datum der Ratssitzung) beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße“, 1 Änderung beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter