

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen -
Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ 1.
Änderung (vereinfacht)**



Stadt Gummersbach

Inhalt

| | |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1 Planungsanlass | 2 |
| 2 Verfahren | 2 |
| 3 Lage des Plangebietes | 2 |
| 4 Planungsrechtliche Situation | 3 |
| 4.1 Regionalplan | 3 |
| 4.2 Flächennutzungsplan | 3 |
| 4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB | 4 |
| 4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung | 4 |
| 5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation | 4 |
| 5.1 Städtebauliches Umfeld | 4 |
| 5.2 Nutzungen | 4 |
| 5.3 Verkehr | 4 |
| 5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung | 5 |
| 5.5 Immissionen | 5 |
| 5.6 Emissionen | 5 |
| 5.7 Altlasten | 5 |
| 5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft | 5 |
| 5.9 Infrastruktureinrichtungen | 7 |
| 5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe | 7 |
| 5.11 Wirtschaft | 8 |
| 5.12 Sachgüter | 8 |
| 5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte | 8 |
| 5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen | 8 |
| 6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen | 8 |
| 6.1 Ziel und Zweck der Planung | 8 |
| 6.2 Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB | 8 |
| 6.3 Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB | 8 |
| 6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete | 8 |
| 6.5 Auswirkungen | 8 |
| 7 Bebauungsplaninhalt | 9 |
| 8 Flächenbilanz | 9 |
| 9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung | 9 |
| 10 Umweltbericht | 9 |

1 Planungsanlass

Der Anlass für die 1. vereinfachte Änderung ist die Bitte der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH auf Grund der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Lage, die bisher festgesetzte „geschlossene Bauweise“ in eine „offene Bauweise“ zu ändern. Hierdurch soll das städtebauliche Ziel einer zügigen Bereitstellung von Wohnbauland verbessert werden. Eine solche Änderung ist städtebaulich vertretbar, da sie den Festsetzungen in unmittelbarer Nachbarschaft entspricht.

Die Änderung der Bauweise bedingt auf Grund der städtebaulichen gestalterischen Harmonie, auch eine Änderung der festgesetzten Dachneigung auf 10 – 25 Grad.

2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitales hat in seiner Sitzung am 20.06.2022 über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ beraten und den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 20.06.2022 wurde auch der Offenlagebeschluss gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ gefasst.

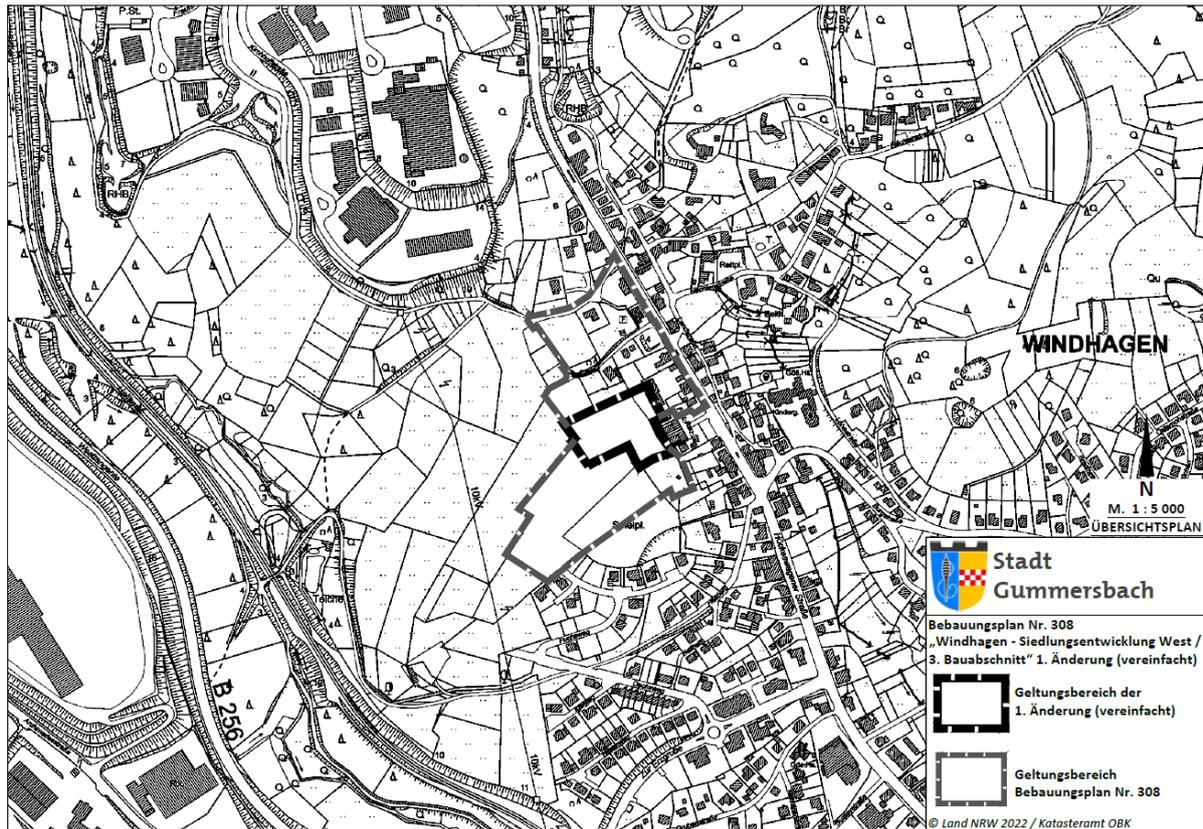
Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ hat vom 06.07.2022 bis 06.08.2022 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2022 beteiligt. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung in seiner Sitzung am 24.08.2022 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. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ liegt am Quartiersplatz an der Straße Fuchsweg.

Die genaue Lage des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308

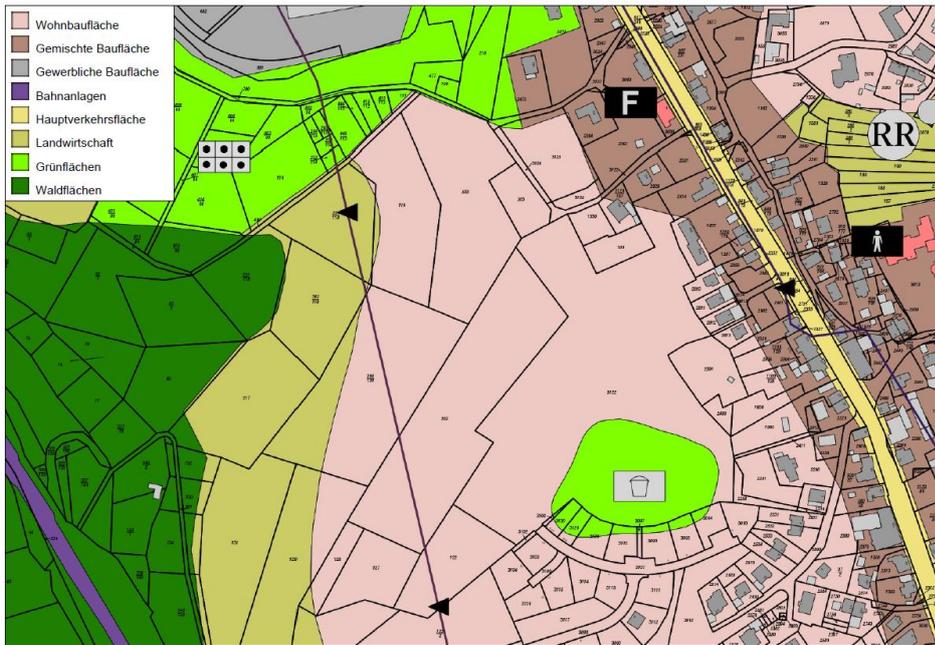
4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Die südwestlich verlaufenden Bahnanlagen sind als „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“, und ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl bei 1,2. Im Plangebiet ist eine geschlossene Bebauung mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

An der festgesetzten Straßenfläche und dem Quartiersplatz sind insgesamt 6 Bäume festgesetzt, vier auf dem Quartiersplatz und zwei Straßenbäume.

4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gummersbacher Stadtgebietes und umfasst den Bereich um den Quartiersplatz in der Straße Fuchsweg. Um das Plangebiet herum gilt der Bebauungsplan Nr. 308, welcher von ein paar Monaten beschlossen wurde und noch nicht umgesetzt wurde.

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Wohnbauflächen die mit Doppelhäusern bebaut werden sollen.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Straßen „Fuchsweg“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Über die Straße „Hückeswagener Straße“ ist die Innenstadt von Gummersbach gut erreichbar. Die B 256 (Westtangente), als überörtliche Verkehrsverbindung, befindet sich in ca. 900 m

Entfernung. Der Planbereich ist hierdurch an das regionale Verkehrsnetz, wie auch an die Autobahnen A 4 und A 45 angebunden.

Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- **Mobilität**

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bebauungsplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- **Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Burgstraße“ in ca. 150 m Entfernung mit der Buslinie 336 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bahnhof „Gummersbach“ und der Zentrale Busbahnhof sind etwa 3,5 km entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Sämtlich Leitungen für Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert und wird der Kläranlage Rospe zugeordnet.

Die Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

5.5 Immissionen

Die Immissionen sind baugebietstypisch gemäß der hier vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

5.6 Emissionen

Im Plangebiet befinden sich die für ein Allgemeines Wohngebiet typischen Nutzungen von denen keine erkennbaren Emissionen ausgehen.

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Verdachtsmomente liegen aktuell nicht vor.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- **Allgemeine Angaben**

Der Planbereich hat nur bedingt eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich ausschließlich um Flächen, die auch ohne die Planänderung bebaubar sind.

- **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-Habitat-Richtlinie („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-Habitat-Richtlinie) aufgeführt sind.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadranten 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 13.08.2020):

Begründung der Stadt Gummersbach
zum Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“

| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (KON) | Bemerkung |
|---------------------------|-------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | | |
| Säugetiere | | | | |
| Myotis daubentonii | Wasserfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | G | |
| Myotis myotis | Großes Mausohr | Nachweis ab 2000 vorhanden | U | |
| Myotis nattereri | Fransenfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | G | |
| Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | G | |
| Plecotus auritus | Braunes Langohr | Nachweis ab 2000 vorhanden | G | |
| Vögel | | | | |
| Accipiter gentilis | Habicht | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | |
| Accipiter nisus | Sperber | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | |
| Alauda arvensis | Feldlerche | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U↓ | |
| Alcedo atthis | Eisvogel | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | |
| Buteo buteo | Mäusebussard | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | |
| Carduelis cannabina | Bluthänfling | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | unbek. | |
| Delichon urbica | Mehlschwalbe | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | |
| Dryobates minor | Kleinspecht | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | |
| Dryocopus martius | Schwarzspecht | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | |
| Falco tinnunculus | Turmfalke | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | |
| Hirundo rustica | Rauchschwalbe | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U↓ | |
| Milvus milvus | Rotmilan | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | |
| Passer montanus | Feldsperling | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | |
| Pernis apivorus | Wespenbussard | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | |
| Phylloscopus sibilatrix | Waldlaubsänger | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | |
| Scolopax rusticola | Waldschnepe | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | |
| Serinus serinus | Girlitz | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | unbek. | |
| Strix aluco | Waldkauz | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | |
| Sturnus vulgaris | Star | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | unbek. | |

Auszug Quadrant 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW

Hinsichtlich der planungsrelevanten Säugetiere werden im Messtischblatt 4911 aufgeführt:

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

Aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet sind keine Arten betroffen.

Fledermäuse

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine als Fledermausquartiere geeigneten Strukturen auf. Quartiere können ausgeschlossen werden. Für die Zwergfledermaus ist eine Nutzung als Nahrungs- und Jagdhabitat möglich. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind. Dies ist hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen.

Vögel

Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste oder Durchzügler sind im Vorhabenbereich und im Untersuchungsraum nicht auszuschließen. Für diese Arten besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt,

wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind. Dies ist hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen.

Sonstige, nicht planungsrelevante, europäische Vogelarten

Bei den im Plangebiet und in dessen Umfeld potenziell vorkommenden, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten handelt es sich um bundesweit, landesweit und regional ungefährdete Vogelarten, die landesweit verbreitet und allgemein häufig sind. Bruten dieser häufigen Arten im Plangebiet und dessen Umfeld sind möglich. Alle wildlebenden Vogelarten sind grundsätzlich durch die EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt.

Es liegen keine Hinweise auf einen nennenswerten Bestand europäischer Vogelarten im Bereich des Vorhabens vor. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung ist somit für diese Arten nicht notwendig.

Sonstige europäische Vogelarten (Vogelarten die nicht als planungsrelevant eingestuft werden)

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind ggf. zusätzlich notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

- Fläche

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308 findet keine weitere Flächeninanspruchnahme statt.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen weitgehend anthropogen verändert. Bei den vorhandenen Böden handelt es sich um Braunerden.

- Wasser/Luft

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine Wasserflächen oder Fließgewässer vorhanden. Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- 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 bis 1 Grad Celsius im Januar und 15 bis 16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Im näheren östlichen Umfeld befinden sich fußläufig erreichbar Angebote der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur. Die Gummersbacher Innenstadt mit weiteren wesentlichen Infrastruktureinrichtungen liegt in etwa 3 km Entfernung.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

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

5.11 Wirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine bestehenden Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind. Nordöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich für ein Mischgebiet typische Nutzungen.

5.12 Sachgüter

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

5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst 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).

5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen

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

6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ ist es, die planungsrechtliche Grundlage an die aktuellen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen anzupassen. Dazu soll die Bauweise von geschlossen in offen geändert werden und eine Dachneigung von 10-25° festgesetzt werden

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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung war bereits vor der Änderung bebaubar.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- städtebauliches Umfeld
- Nutzungen
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung

- Immissionen und Emissionen
- Altlasten
- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaftsbild
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- 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

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ wird die geschlossene Bauweise in eine offene Bauweise geändert. Des Weiteren wird eine Dachneigung von 10-25° festgesetzt.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 5550 m² auf.

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308 sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden.

Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Umweltbelange werden nicht betroffen. Deshalb kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Stadt Gummersbach
i.A.

Backhaus
Ressortleitung Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter