

Entwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr.74

"Gummersbach – Mühlensessmar“, 2. Änderung



**Stadt
Gummersbach**

Stand: 17.08.2023

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Gummersbach, 2023

Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Teil A Begründung | 3 |
| 1. Einführung | 3 |
| 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 3 |
| 1.2. Verfahren | 3 |
| 1.3. Lage des Plangebiets | 3 |
| 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 5 |
| 2.1. Regionalplan | 5 |
| 2.2. Flächennutzungsplan | 5 |
| 2.3. Verbindliche Bauleitplanung | 6 |
| 2.4. Landschaftsplanung | 7 |
| 3. Städtebauliche Ausgangssituation | 7 |
| 3.1. Stadträumliche Einbindung | 7 |
| 3.2. Bebauung, Nutzung und Nutzungsrechte | 8 |
| 3.3. Verkehrserschließung und -anbindung | 8 |
| 3.4. Ver- und Entsorgung | 8 |
| 3.5. Natur, Landschaft, Umwelt | 9 |
| 3.6. Weitere relevante Inhalte | 10 |
| 4. Städtebauliche Konzeption | 11 |
| 4.1. Ziele und Zwecke der Planung | 11 |
| 4.2. Erschließung | 12 |
| 5. Planinhalt und Festsetzungen | 13 |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 5.2. Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 5.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen | 14 |
| 5.4. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen | 15 |
| 5.5. Örtliche Bauvorschriften | 16 |
| 5.6. Hinweise | 17 |
| 6. Umweltbericht | 18 |
| 7. Auswirkungen der Planung | 19 |
| 7.1. Auswirkungen auf Nutzungen | 19 |
| 7.2. Verkehr | 19 |
| 7.3. Ver- und Entsorgung | 20 |
| 7.4. Natur, Landschaft, Umwelt | 20 |
| 7.5. Kompensationsmaßnahmen | 21 |
| 7.6. Kosten und Finanzierung | 21 |
| 8. Planungs- und Standortalternativen | 21 |
| 9. Flächenbilanz | 21 |
| 10. Rechtsgrundlagen | 22 |
| 11. Anlagen | 22 |

Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Stadt Gummersbach.

Teil A Begründung

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 sind die konkreten Planungen der FBH Grundbesitz GbR, im Plangebiet einen Neubau zu errichten und somit neuen, vorwiegend kleinteiligen Wohnraum, insbesondere für Studierende oder SchülerInnen zu schaffen. Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung von Planungsrecht für die Nachverdichtung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Nachfrage nach Wohnungen für 1 - 2 Personenhaushalte ist in Gummersbach auch aufgrund des vorhandenen Universitätsstandortes hoch. Das Plangebiet liegt unweit der Innenstadt von Gummersbach, in welcher auch der Universitätscampus angesiedelt ist. Die Umsetzung ist somit auch im öffentlichen Interesse.

1.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gummersbach – Mühlensessmar“ wurde am __.__.____ durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung gefasst. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, d. h. unter Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung (gemäß §§ 2 (4) i.V.m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB). Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Planung verbunden, wodurch ein Ausgleich gemäß Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz notwendig ist. Ebenfalls werden mögliche artenschutzrechtlich relevante Inhalte geprüft.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom __.__.____ bis zum __.__.____.

Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom __.__.____ bis zum __.__.____.

Der Beschluss über die Abwägung sowie der Satzungsbeschluss erfolgte am __.__.____ durch den Rat der Stadt Gummersbach.

1.3. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ liegt östlich der Gummersbacher Innenstadt, etwa eine Kilometer Luftlinie entfernt vom Zentrum. Das Plangebiet zählt zum Ortsteil Mühlenseßmar und grenzt im Westen an die Wohnbebauung entlang der Wiesenstraße. Nördlich befindet sich die Bebauung entlang der Mühlenstraße. In Richtung Osten und Süden grenzen Waldflächen an das Plangebiet an. Topographisch liegt das Plangebiet an einem Hang, welcher in Richtung Südosten ansteigt. Das Gelände im Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 228 bis 235 m über Normalhöhennull.

Das ca. 0,55 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Gummersbach, Flur 9 die Flurstücke 3166, 3566 und 3567.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74, Quelle: Loth Städtebau + Stadtplanung

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1. Regionalplan

Die Stadt Gummersbach liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Köln. Im gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbe-
reiche (ASB) dargestellt. Im Osten grenzen Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche (AFAB) an. Südlich grenzen Waldbereiche und ein Landschaftsschutzgebiet an das Plangebiet an.

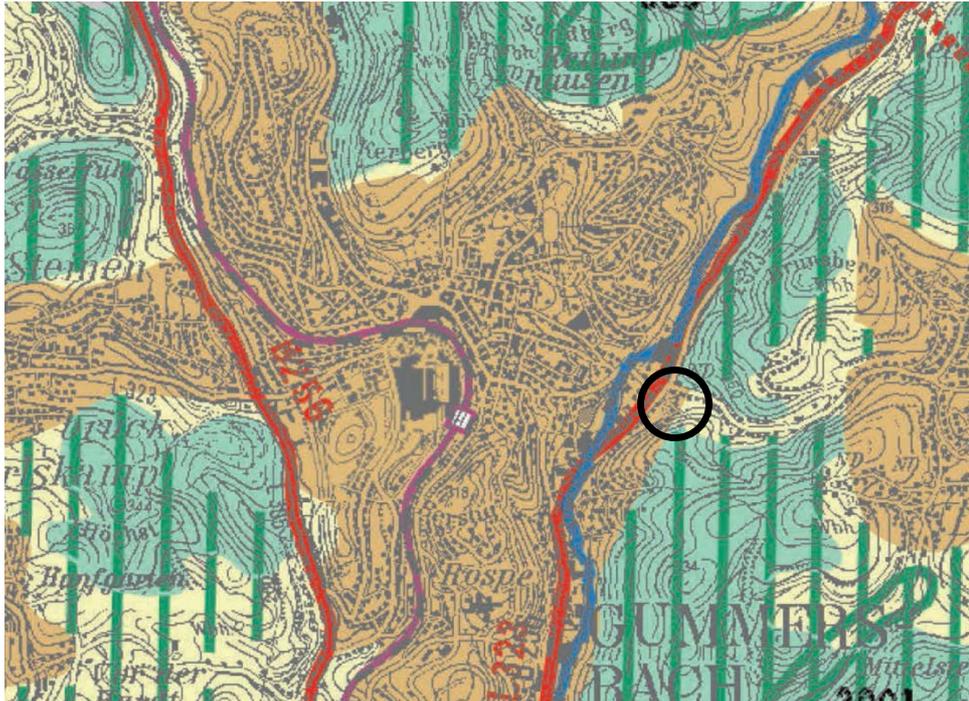


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gummersbach, Quelle: GIS Stadt Gummersbach

2.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ aus dem Jahr 1993. Der Bebauungsplan überplant ein größeres Gebiet. Der Bebauungsplan erstreckt sich im Norden bis zur Wohnbebauung an der Straße „Am Hepel“, im Süden bis zur Straßenecke der „Wiesenstraße - Am Sängersheim“, im Westen bis zur Einmündung der „Industriestraße“ auf die „Talstraße“ und im Osten entlang der „Mühlenstraße“ bis zur Höhe der Hausnummer 46. Innerhalb des Bebauungsplanes liegen auch die Kreuzungsbereiche „Mühlenstraße – Wiesenstraße“ und „Mühlenstraße – Talstraße“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden überwiegend Mischgebiete, aber auch Wohngebiete und Gewerbegebiete festgesetzt. Für die einzelnen Baugebiete werden differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet in offener Bauweise mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,2, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,4 begrenzt. Vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45°. Die Baugrenzen sind eng um das Bestandgebäude mit der Adresse „Am Kohlberg 6“ gezogen.

Die Umsetzung des geplanten Neubaus im Plangebiet ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umsetzbar. Es fehlt insbesondere ein entsprechendes Baufeld im Bestandsbebauungsplan. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 74 „Mühlenstraße – Wiesenstraße“ geändert werden. Für den gesamten Änderungsbereich der 2. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsplans aufgehoben bzw. durch neue Festsetzungen überplant bzw. ersetzt.

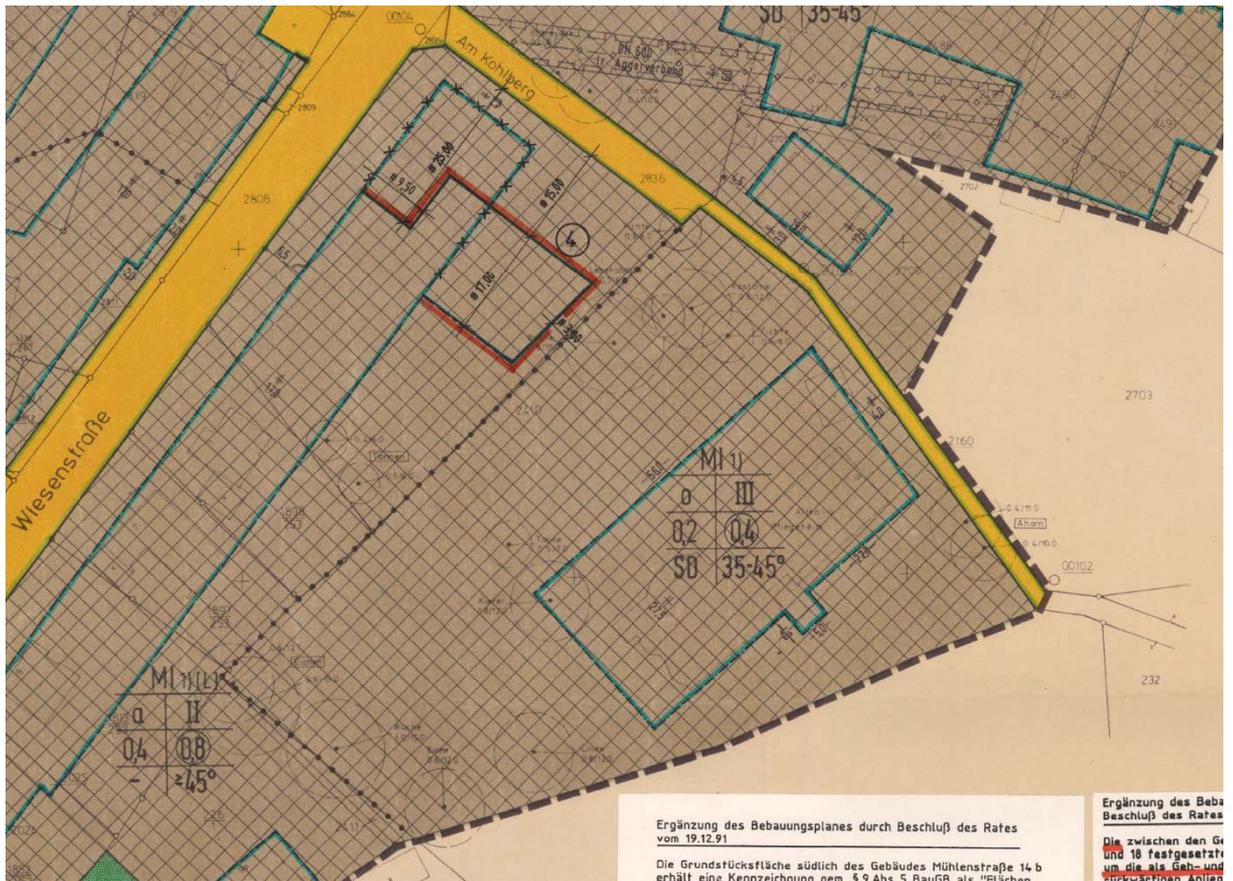


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 74, Quelle: Stadt Gummersbach

2.4. Landschaftsplanung

Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach – Marienheide“.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mühlensessmar östlich der Gummersbacher Innenstadt. Nördlich des Plangebietes liegt die Kreuzung der Becketalstraße mit der Mühlenstraße. An den Straßen befinden sich sowohl Wohngebäude als auch gewerblich genutzte Gebäude. Entlang der Mühlenstraße und der Wiesenstraße ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Vorherrschende Dachform ist das Satteldach oder die Unterform des Walmdaches, es finden sich aber auch gewerbliche Flachdachbauten im Umfeld.

In Richtung Südosten steigt das Gelände an und es schließen sich Waldflächen an das Plangebiet an.

3.2. Bebauung, Nutzung und Nutzungsrechte

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Gummersbach in der Flur 9. Auf dem Flurstück 3566 befindet sich das Bestandgebäude. Das Flurstück grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Kohlberg“. Das Bestandgebäude beinhaltet vornehmlich kleinere Eigentumswohnungen für 1-2 Personenhaushalte. Das Flurstück 3567, welches ebenfalls im Plangebiet liegt, ist unbebaut. Hier soll der geplante Neubau errichtet werden. Die Erschließung des Flurstücks 3567 ist durch eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) gesichert. Über das Flurstück 3566 verläuft außerdem ein Privatweg, der sowohl das Bestandgebäude im Plangebiet als auch das außerhalb des Plangebietes liegende Gebäude „Am Kohlberg 8“ im Westen erschließt. Das Gebäude „Am Kohlberg 8“ befindet sich auf dem Flurstück 226/1. Für das Flurstück 226/1 ist grundbuchrechtlich gesichert, dass der bestehende Privatweg im Plangebiet auf dem Flurstück 3566 als Erschließung genutzt werden darf. Zudem besteht für die unterhalb des Privatwegs liegenden Versorgungsleitungen, die das Gebäude „Am Kohlberg 8“ versorgen, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht mit Kabel- und Zubehörrecht) zu Gunsten der AggerEnergie GmbH in Gummersbach.

3.3. Verkehrserschließung und -anbindung

Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über eine private Zufahrt an die Straße „Am Kohlberg“ angebunden, die wiederum an die Wiesenstraße anbindet. Die Wiesenstraße ist eine größere Verbindungsstraße und bindet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In direkter Nähe zum Plangebiet an der Wiesenstraße befindet sich die nächste Bushaltestelle und somit ein Zugang zum ÖPNV. Der nächstgelegene Zugang zum schienengebundenen ÖPNV ist der Bahnhof Gummersbach, welcher vom Plangebiet in etwa 20 Minuten zu Fuß zu erreichen ist.

Fuß- und Radwegeverkehr

Die Innenstadt von Gummersbach ist vom Plangebiet ebenso wie der Bahnhof in ca. 20 Minuten zu Fuß zu erreichen.

3.4. Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung im Gebiet erfolgt durch den Abfall- Sammel- und Transportverband Oberberg (ASTO). Hierzu fährt das Fahrzeug aktuell über den Privatweg bis hinter das Bestandsgebäude, wendet dort und fährt anschließend über den Privatweg wieder auf die Straße Am Kohlberg.

Trinkwasserversorgung

Der Bestand im Gebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Entnahmestellen im Umkreis von 300m sichergestellt (s. Abb. 5).

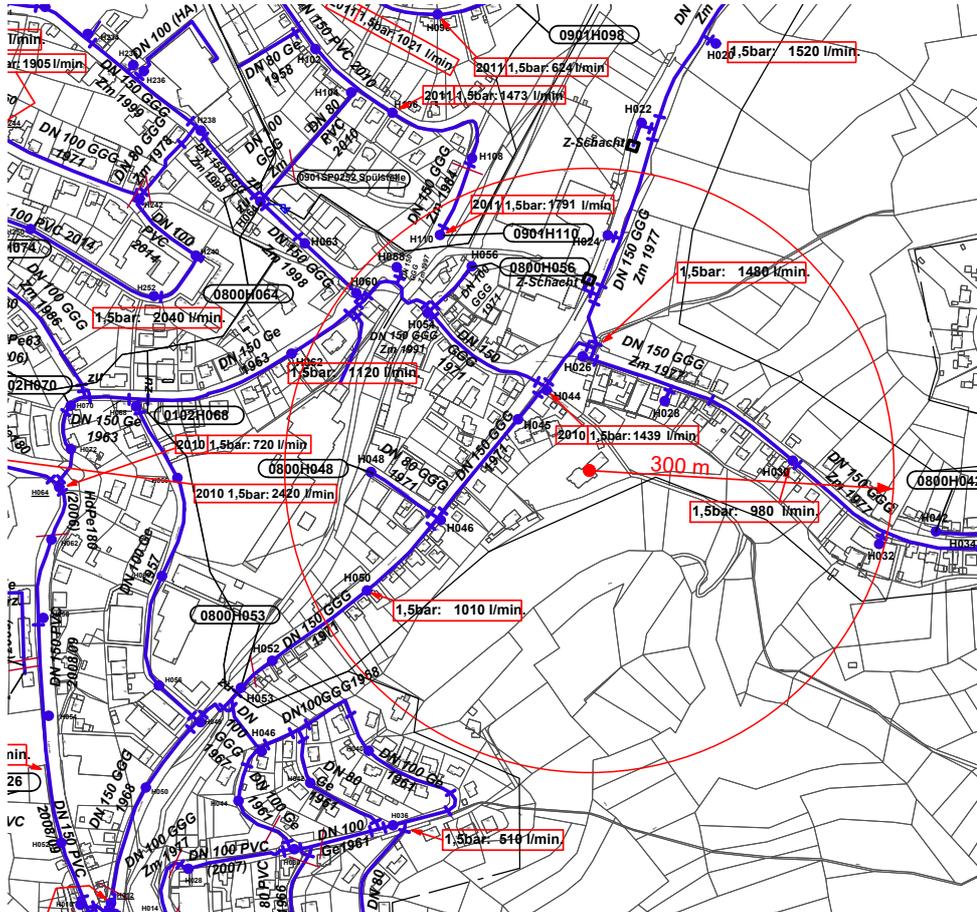


Abbildung 5: Löschwasserentnahmestellen im 300m Radius des Plangebietes (Quelle: Stadtwerke Gummersbach, 2023)

Stromversorgung

Der Bestand im Gebiet ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

Entwässerung

Das Bestandgebäude im Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Mischwasserkanal befindet sich unter der Straße „Am Kohlberg“. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird der Kläranlage Krummenohl zugeführt.

3.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Eine ausführliche Beschreibung des Plangebietes im Hinblick auf Natur, Landschaft und Umwelt erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan, der dem vorliegenden Bebauungsplan beigelegt ist. Die nachfolgenden Ausführungen stellen die Inhalte des Umweltberichtes daher verkürzt dar.

Biotopkatasterflächen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopkatasterfläche. In der näheren Umgebung finden sich die nachfolgend aufgeführten Biotopkatasterflächen:

- BK-4911-101 = Thalbecke mit Stausee und Altholzbestand östlich Gummersbach
- BK-4911-102 = Magerweide nördlich Bernberg

Biotopverbundflächen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopverbundfläche. In der näheren Umgebung findet sich die nachfolgend aufgeführte Biotopverbundfläche:

- VB-K-4911-009 = Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes und der in der näheren Umgebung bis 500 m.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. In der näheren Umgebung finden sich die Teilflächen des nachfolgend aufgeführten Landschaftsschutzgebietes:

- LSG-GM-00001 = LSG Gummersbach-Marienheide

Naturschutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes und in der Umgebung bis 500 m befinden sich keine Naturschutzgebiete.

Klima

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Gummersbacher Stadtgebiet. 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. Das Plangebiet weist keine klimatischen Besonderheiten auf.

3.6. Weitere relevante Inhalte

Altlasten

Von einem Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nach aktuellem Informationsstand nicht auszugehen.

Bergbau

Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

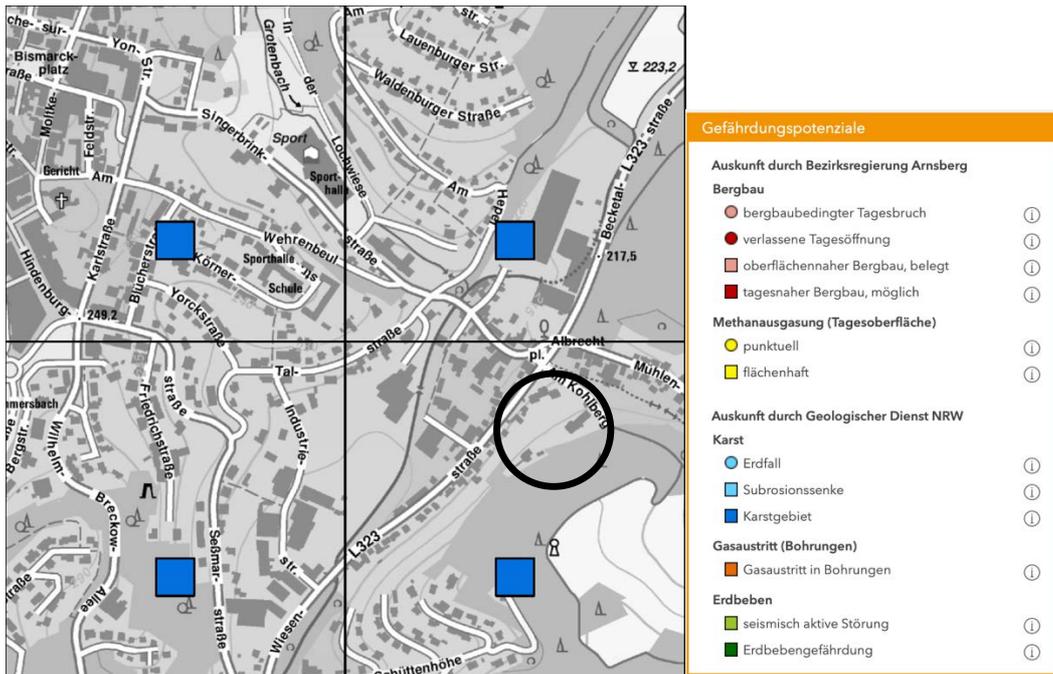


Abbildung 6: Bergbauvorkommen im Plangebiet, Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kultur-
gutverzeichnisses.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Beabsichtigt ist der Neubau eines Gebäudes, in welchem vor allem kleinteilige Wohneinheiten untergebracht werden sollen. Das Gebäude soll auf der Freifläche im Nordwesten des Plangebietes errichtet werden. Der Neubau soll sich in seiner Höhenentwicklung der Topografie und der Hanglage anpassen, sodass das Bestandsgebäude weiterhin den Hochpunkt im Plangebiet darstellt. Darüber hinaus sollen der Bestand gesichert und geringe Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand in Richtung Nordwesten ermöglicht werden. Ein vorläufiges Planungskonzept für den Neubau wurde vom Architekturbüro Klein erarbeitet (s. Abb. 6).

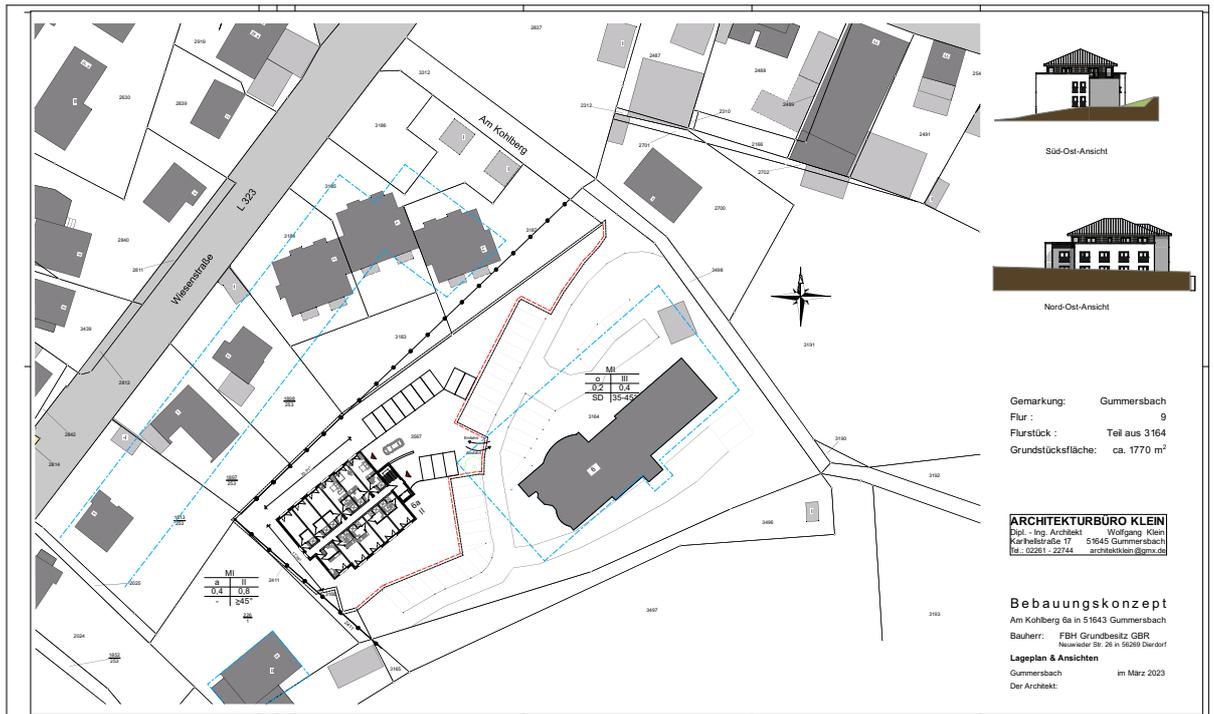


Abbildung 7: Mögliches Planungskonzept für den Neubau im Plangebiet (Quelle: Architekturbüro Klein, 2023)

4.2. Erschließung

Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße am Kohlberg, die wiederum an die Wiesenstraße anbindet. Der bestehende Privatweg, welcher derzeit das Bestandsgebäude im Plangebiet sowie das Flurstück 226/1 erschließt, soll ebenfalls zur Erschließung des Flurstücks 3567 genutzt werden. Die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bereits grundbuchrechtlich gesichert worden.

Ruhender Verkehr

Im Plankonzept sind die benötigten Stellplätze für den Neubau zum Teil in einer Parktage im Untergeschoss (Tiefgarage) und zum Teil auf den umliegenden Flächen des zugehörigen Grundstücks abgebildet. Ein Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Gebiet erfolgt durch den Abfall- Sammel- und Transportverband Oberberg (ASTO). Hierzu fährt das Fahrzeug aktuell über den Privatweg bis hinter das Bestandsgebäude, wendet dort und fährt anschließend über den Privatweg wieder auf die Straße Am Kohlberg. Es ist beabsichtigt, dass dies auch weiterhin möglich sein soll. Der Privatweg und die Wendemöglichkeit oberhalb des Bestandgebäudes bleiben gemäß der vorhandenen Planung erhalten.

Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungsmedien der AggerEnergie GmbH (Gas- und Stromleitungen) über die der Bestand angeschlossen ist. Der hinzutretende Neubau kann ebenfalls an diese Netze angeschlossen werden.

Entwässerung

In der Straße Am Kohlberg befindet sich ein Mischwasserkanal, an welchen der Bestand im Plangebiet angeschlossen ist und an den ein hinzutretender Neubau angeschlossen werden kann. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird der Kläranlage Krummenohl zugeführt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet ist unterteilt in zwei Teilbereiche: Mischgebiet 3 (MI 3) und Mischgebiet 4 (MI 4).

(Hinweis: Die Nummerierung der MI folgt der Logik des Bestandsplans)

Für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 werden folgende Nutzungsarten festgelegt:

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2
- Einzelhandelsbetriebe

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese sich aus verkehrstechnischer und funktionaler Sicht (hoher An- und Abfahrtsverkehr) nicht ohne weiteres im Plangebiet angesiedelt werden können. Gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe. Gartenbaubetriebe werden aufgrund des potenziellen Emissionspotenzials auf umliegende Wohnhäuser ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese sich nicht in die vorgesehene Nutzung für das Plangebiet einfügen und ein erhöhtes Konfliktpotenzial mit den nahegelegenen Wohnnutzungen besteht. Innerhalb des Stadtgebietes von

Gummersbach gibt es an anderer Stelle die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

MI 3

Für das MI 3 wird eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 248 m ü NHN festgesetzt.

MI 4

Für das MI 4 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 244 m ü NHN festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden so getroffen, dass im MI 3 um das Bestandsgebäude eine aufgelockerte, parkartige Atmosphäre erhalten bleibt. Währenddessen ist im MI 4 eine höhere bauliche Dichte zugelassen, um in dem flächenmäßig kleineren Gebiet eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Firsthöhe des Bestandsgebäude beträgt ca. 247 m. Dementsprechend wurde für das MI 3 eine maximale Höhe von 248 m ü NHN festgesetzt. Für das MI 4, welches topografisch unterhalb des MI 3 liegt, wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 244 m ü NHN festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich der geplante Neubau im MI 4 optisch in das Landschaftsbild und in die vorhandene Topografie des Plangebietes einfügt.

5.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

Für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 wird eine offene Bebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Darstellung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Baugrenze im MI 3 verläuft im Südosten eng an dem Bestandsgebäude, da eine weitere Ausdehnung der Bebauung in Richtung des Waldes verhindert werden soll. Im Nordwesten bestehen dagegen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Baugrenze im Westen ist abgeschrägt, da hier der bestehende Privatweg freigehalten werden soll, über den das

Flurstück 226/1, außerhalb des Plangebietes, erschlossen ist. Die Baugrenzen im MI 4 sind so gewählt, dass sie Errichtung eines Neubaus im Plangebiet ermöglicht wird.

5.4. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahmen formuliert, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden.

Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögel gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten im Plangebiet Gebäude zurückgebaut werden, sind diese vor Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl

5.5. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

Dächer und Dachaufbauten

Dachform, Dachneigung

Im Mischgebiet MI 3 sind an Hauptgebäuden folgende Dachformen zulässig:
Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

Bei Nebengebäuden sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig.

Im Mischgebiet MI 4 sind an Hauptgebäuden folgende Dachformen zulässig:
Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.
Walmdächer und Unterformen von Walmdächern mit einer Neigung von 22° bis 35°.
Dachterrassen sind ebenfalls zulässig.

Bei Nebengebäuden sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig.

Dachaufbauten und Dachausschnitte

Im gesamten Plangebiet sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 38° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig. Von den Ortsgängen ist ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten. Dachausschnitte sind nicht zulässig.

Dacheindeckung, Material, Farbe

Bei geneigten Dächern sind nur dunkelgraue bis schwarze sowie rotbraune Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Bitumenpappe oder Kunststoff bei einer Dachneigung von mehr als 15%. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzudecken. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen.

Fassadengestaltung

Werkstoffimitationen, Teerpappe und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Sichtbare Brandwände sind in Material und in der Farbgebung wie die angrenzende Fassade auszuführen.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie Fahnenmasten sind unzulässig.

Stellplätze

Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen und Kfz-Abstellflächen ist für je 5 Stellplätze ein hochwachsender Laubbaum, mindestens jedoch 2, auf dem zugehörigen Grundstück anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Stellplatzanlagen oder Kfz-Abstellflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzungen, bis auf den Zufahrtbereich, zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Nachbargrenze mit einem mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen.

5.6. Hinweise

Artenschutz

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Sollte eine der besonders geschützten Arten bei Baumaßnahmen vorgefunden werden, ist das Umweltamt des Oberbergischen

Kreises (Tel.: 02261 88-6718) von dem Fund zu unterrichten und die Baumaßnahme bis auf weiteres zu stoppen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Das Umweltamt des Oberbergischen Kreises kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG erteilen, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02261 87-1308) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

6. Umweltbericht

Es wurde ein Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ angefertigt. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen untereinander geprüft:

- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt

Im Umweltbericht wird hierzu folgendes Fazit gezogen:

„Zusammenfassend wird deutlich, dass von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach-Mühlensessmar“ der Stadt Gummersbach keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch bei Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.“ (Mestermann 2023)

Die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 5.4).

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff einen Bestandwert von 26.736 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 24.645 Biotopwertpunkte bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 2.091 Biotopwertpunkte erforderlich.

Die konkreten Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Auswirkungen auf Nutzungen

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ und der festgesetzten Nutzung Mischgebiete werden keine negativen Auswirkungen auf umliegende Nutzungen erwartet. Die direkt angrenzenden Bereiche sind im Bebauungsplan Nr. 74 ebenfalls als Mischgebiete festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung im Umfeld wird vorwiegend durch Wohnnutzungen dominiert. Durch die Planung tritt voraussichtlich ein weiteres Gebäude im Plangebiet hinzu, welches vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Eine Unverträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen ist daher nicht absehbar.

7.2. Verkehr

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des im Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach - Mühlensessmar“ werden geringe Auswirkungen auf die Verkehrssituation und die bestehende Verkehrsinfrastruktur erwartet. Die Notwendigkeit der Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur ist nicht absehbar. Der geplante Neubau soll insbesondere

kleinteilige Wohnungen für SchülerInnen und Studierende enthalten. Es ist entsprechend mit einer geringeren Anzahl an privaten PKW zu rechnen. Die privaten Stellplätze sind auf privatem Grund nachzuweisen.

7.3. Ver- und Entsorgung

Die 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsnetze.

Entwässerung

Das Bestandsgebäude im Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Das hinzutretende Gebäude kann ebenfalls an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden, welcher sich in der Straße „Am Kohlberg“ befindet. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird der Kläranlage Krummenohl zugeführt.

Wasserversorgung

Das Bestandsgebäude ist an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das hinzutretende Gebäude kann an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Entnahmestellen im Umkreis von 300m sichergestellt.

Energieversorgung

Das Bestandsgebäude ist an das örtliche Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das hinzutretende Gebäude kann ebenfalls an die örtlichen Energienetze angeschlossen werden.

7.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange. Die Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Natur, die Landschaft und die Umwelt erfolgt in der Umweltprüfung. Der Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ liegt der Begründung bei. In diesem werden die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt detailliert beschrieben. Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach-Mühlensessmar“ der Stadt Gummersbach keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch bei Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 5.4, Kap. 7) gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

7.5. Kompensationsmaßnahmen

Für absehbare Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Möglichkeiten der Vermeidung, Verminderung und des Ausgleichs zu prüfen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der Kompensationsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt.

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 26.736 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 24.645 Biotopwertpunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 2.091 Biotopwertpunkte erforderlich.

Die konkreten Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Änderungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ werden vom Vorhabenträger übernommen.

8. Planungs- und Standortalternativen

Durch die Planung wird die Nachverdichtung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils vorbereitet. Das Umfeld der Plangebiets sowie das Plangebiet selbst sind durch bauliche Nutzungen geprägt. Die bauliche Nachverdichtung und Entwicklung von innerstädtischen Standorten ist der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Der gewählte Standort ist aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel außerdem besonders für eine bauliche Nachverdichtung geeignet.

9. Flächenbilanz

| <i>Pos.</i> | <i>Nutzung</i> | <i>Fläche in m²</i> |
|-------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 | Mischgebiete gesamt | 5.570 |
| 1.1 | MI 3 | 3.828 |
| 1.2 | MI 4 | 1.742 |
| 4 | Flächen gesamt | 5.570 |

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

11. Anlagen

- Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“, Büro Bertram Mestermann Landschaftsplanung, 2023 (in Bearbeitung)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“, Büro Bertram Mestermann Landschaftsplanung, 2023 (in Bearbeitung)

Stadt Gummersbach
i.A.

Ressort Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen, die vorstehende Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach - Mühlensessmar“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter