

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 110 „Berstig über'm Vossel“ /
2. Änderung (vereinfacht)
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**



Stadt Gummersbach

1 Planungsanlass

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über’m Vossel“ umfasst eine Grundstücksfläche südlich der Innenstadt. Der Bebauungsplan Nr. 110 wird durch die Änderung geringfügig angepasst, um eine Bebauung der Fläche mit zwei Wohngebäuden zu ermöglichen. Hierfür enthält der Bebauungsplan veränderte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu den Baugrenzen, zur Anzahl der Vollgeschosse und zum Erhalt eines Einzelbaumes.

2 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf Antrag des Grundstückseigentümers durchgeführt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über’m Vossel“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Änderung wird aus vorgenannten Gründen in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über’m Vossel“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

Die Offenlage hat in der Zeit vom 02.02.2022 bis 04.03.2022 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2022 beteiligt. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung in seiner Sitzung am 04.03.2022 beraten und dem Rat ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über’m Vossel“ liegt im Süden des Gummersbacher Stadtzentrums.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

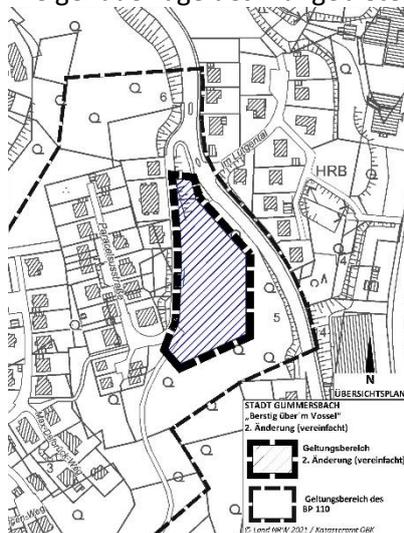


Abb. 1: Übersichtsplan – Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über’m Vossel“

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Köln, wird der Geltungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

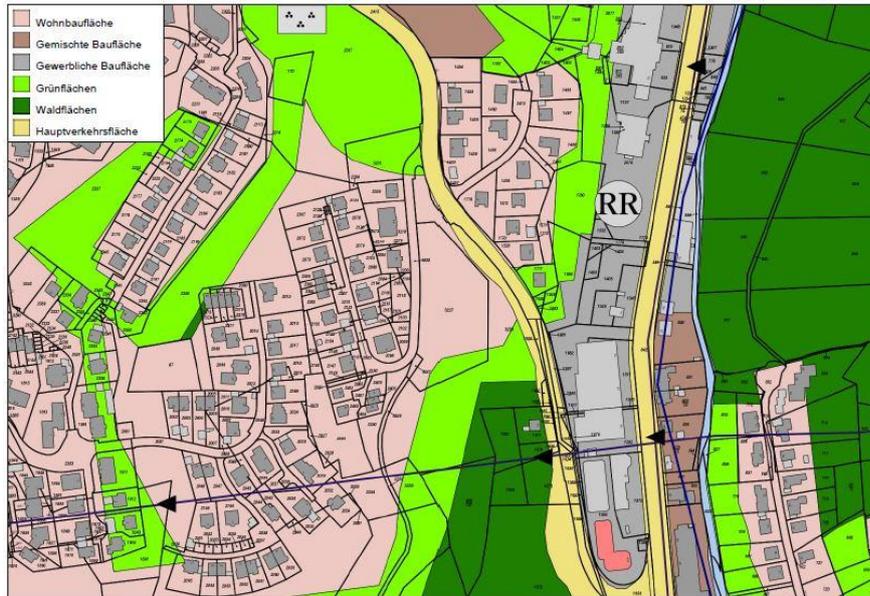


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 110 „Berstig – über’m Vossel“ setzt den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet fest. Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Unter anderem sind die maximale Fassadenhöhe, die Dachneigung sowie Schallschutzanforderungen planungsrechtlich geregelt. Zusätzlich ist in der Mitte des Planbereiches der Erhalt eines Einzelbaums dargestellt.



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 110 „Berstig – über’m Vossel“

4.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über’m Vossel“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Gummersbach – Marienheide“, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gummersbacher Innenstadt. Es liegt an der Paracelsusstraße, welche an die Vosselstraße grenzt und die Innenstadt mit dem Ortsteil Niederseßmar verbindet. Die Anordnung und Ausrichtung der vorhandenen Wohngebäude und Freiraumstrukturen ist topographisch bedingt.

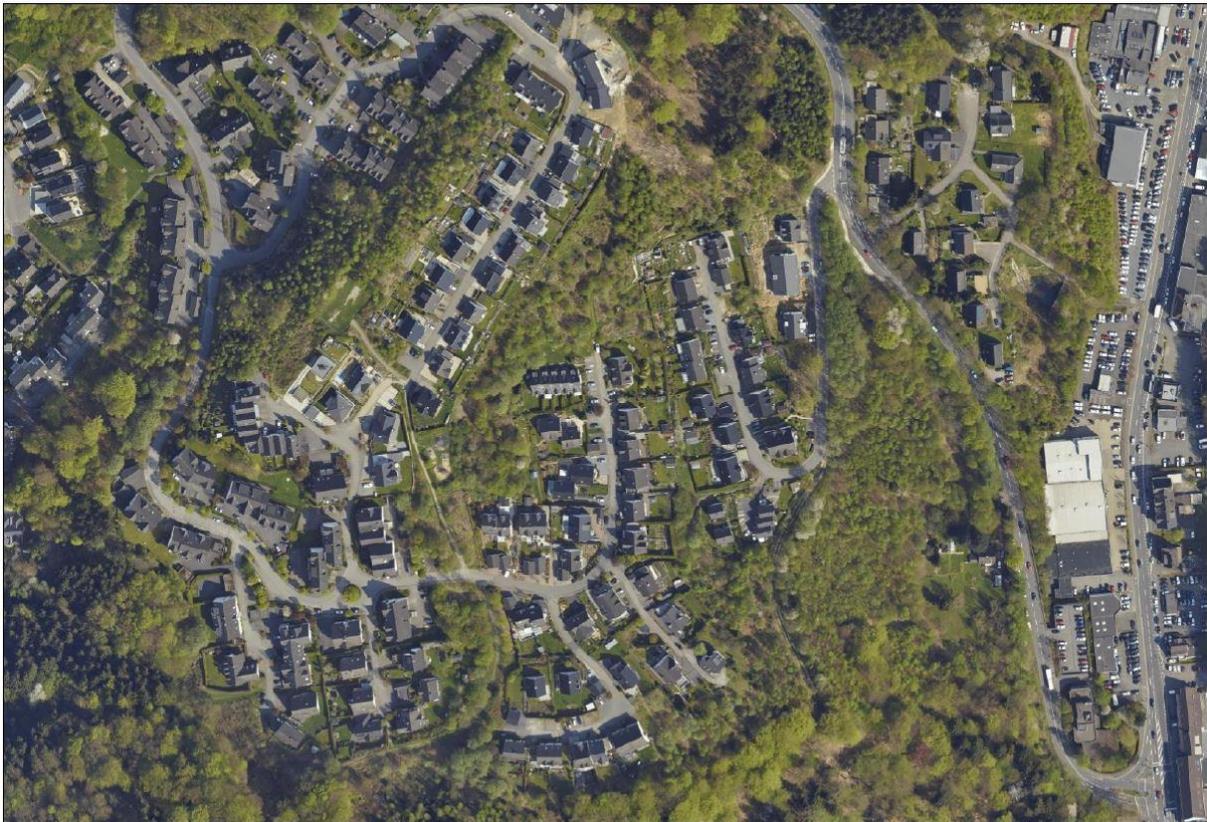


Abb. 4: Luftbild des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 (Stand 2018)

5.2 Nutzungen

Gebäude entlang der Paracelsusstraße werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Paracelsusstraße erschlossen. Diese schließt das Plangebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr an. Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- Mobilität

Die nächste ÖPNV-Haltestelle „Im Lütgental“ befindet sich in 50m Entfernung östlich zum Plangebiet und kann fußläufig erreicht werden.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Es ist der Kläranlage Krummenohl zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen der umliegenden Wohnnutzung sowie die Verkehrsimmissionen der Paracelsusstraße ein.

5.6 Emissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine für Wohngebiete untypischen Emissionen aus.

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild. Es wird zurzeit forstwirtschaftlich genutzt.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist durch seine Lage zwischen zwei Siedlungsbereichen keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadranten 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 13.10.2021):

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4911

- Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach
- Vorliegende Auswahl planungsrelevanter Arten im

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Laubwälder mittlerer Standorte.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	LauW/mitt
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Säugetiere				
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	Na
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	FoRu, Na
Vögel				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	FoRu!
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	FoRu!
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na

Abb. 5: Messtischblatt 4911 (Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Stand 10/2021))

Aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet können die in der Tabelle (s. Abb. 5) aufgeführten Säugetiere und Vögel von der Planung betroffen sein. Diese können jedoch auf die das Plangebiet umgrenzenden und im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Freiflächen mit identischen Biotop- und Habitatstrukturen ausweichen.

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.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung für schutzwürdige Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope bzw. gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG aus.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet. Im Übrigen handelt es sich um einen bereits überplanten Bereich.

- Fläche

Die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 110 ausgewiesene Baufläche verändert sich nicht.

- Boden

Das Plangebiet wird zurzeit forstwirtschaftlich genutzt. 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

Die Umgebung des Plangebiets ist durch menschlichen Einfluss verändert, es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich bis keine Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

Im Geltungsbereich sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen.

5.11 Wirtschaft

In 200 m Entfernung zum Planbereich befinden sich im Talbereich entlang der Gummersbacher Straße Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe die für wirtschaftliche Belange relevant sind.

5.12 Sachgüter

Sachgüter, die auf 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), welches durch das Bauleitplanverfahren unbeeinflusst 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über'm Vossel“ ist es, planungsrechtlich eine der Topographie angepasste und städtebaulich sinnvolle Wohnbebauung an dieser Stelle zu ermöglichen. Hierdurch ergeben sich geringfügige Änderungen des bestehenden Planungsrechts.

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. Diese Bauleitplanung nimmt keine weiteren Böden in Anspruch.

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 Umwidmungssperre findet bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über'm Vossel“ keine Anwendung, da es sich um einen bereits beplanten Bereich handelt.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über'm Vossel“ beschränkt sich auf die geringfügige Anpassung der Wohnbaufläche und die Veränderungen von Baugrenzen im Bereich eines abgestorbenen Einzelbaumes, dessen Erhalt nicht mehr erforderlich ist.

- **Städtebauliches Umfeld**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über'm Vossel“ sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden.

- **Nutzungen**

Durch die Änderung kann eine neue Wohnnutzung entlang der Paracelsusstraße entstehen.

- **Verkehr/Mobilität**

Eine Vermehrung des Verkehrs ist durch die vorgesehenen Änderungen nicht zu erwarten. Die bauliche Situation sowie das damit verbundene Verkehrsaufkommen können sich im gleichen Umfang wie vor der Planung verändern, da neue Gebäude auch ohne die Planänderung errichtet werden können. Die Erschließung 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 weiterhin 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über'm Vossel“ bereitet keine neuen Nutzungen vor. Daher ist nicht von einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen. Ebenso wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

- **Sonstige Aspekte**

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über'm Vossel“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Immissionen
- Emissionen
- Altlasten
- 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

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über'm Vossel“ wird das bestehende Allgemeine Wohngebiet geringfügig vergrößert und die Fläche für die Abfallentsorgung entsprechend verkleinert. Das Baufenster, welches durch die Baugrenzen definiert wird, wird im Bereich eines abgestorbenen Einzelbaumes dessen Erhalt nicht mehr erforderlich ist, minimal erweitert. Die Festsetzung der Fassadenhöhe wird aufgehoben, stattdessen wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über'm Vossel“ bleiben bestehen.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 6100 m² auf. Hiervon werden ca. 200 m² „Fläche für die Abfallentsorgung“ als „Allgemeines Wohngebiet“ neu festgesetzt.

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über'm Vossel“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – Über'm Vossel“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne den Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

11 Abwägungsmaterialien

Es ist kein gesondertes Abwägungsmaterial erforderlich.

Stadt Gummersbach
Ressort Stadtplanung
i.A.

Backhaus
Ressortleitung Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 23.03.2022 beschlossen, die vorstehende Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Berstig – über'm Vossel“ (vereinfachtes Verfahren) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter