

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 288  
„Vollmerhausen – Nord“**

**Teil 1 – Allgemeiner Teil**

und

**Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich**



**Stadt Gummersbach**

## **1. Planungsanlass**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 „Vollmerhausen – Nord“ ist bisher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Dieser aus dem Jahr 1964 stammende Bebauungsplan trifft für das Plangebiet eine Reihe von Festsetzungen – insbesondere zur Art der baulichen Nutzung - die heute nicht mehr mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 288 „Vollmerhausen - Nord“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Anstelle des bisher in Teilen festgesetzten Reinen Wohngebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. So sollen neben Wohnen auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO ermöglicht werden.

Das Mischgebiet wird entsprechend den heutigen Nutzung und den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grenzen zwischen bebautem Bereich und Außenbereich werden in den Randzonen des Plangebiets teilweise korrigiert und Grünflächen dem Bestand angepasst.

Da das gesamte Plangebiet bis auf ganz wenige Lücken bebaut ist, sollen außer der Art der Nutzung keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 288 „Vollmerhausen – Nord“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aufgehoben.

## **2. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 16.12.2014 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (BP) Nr. 288 „Vollmerhausen – Nord“ sowie zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 „Vollmerhausen – Nord“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 288 „Vollmerhausen - Nord“ sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 28.01.2015 bis zum 11.02.2015 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2015 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.04.2015 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

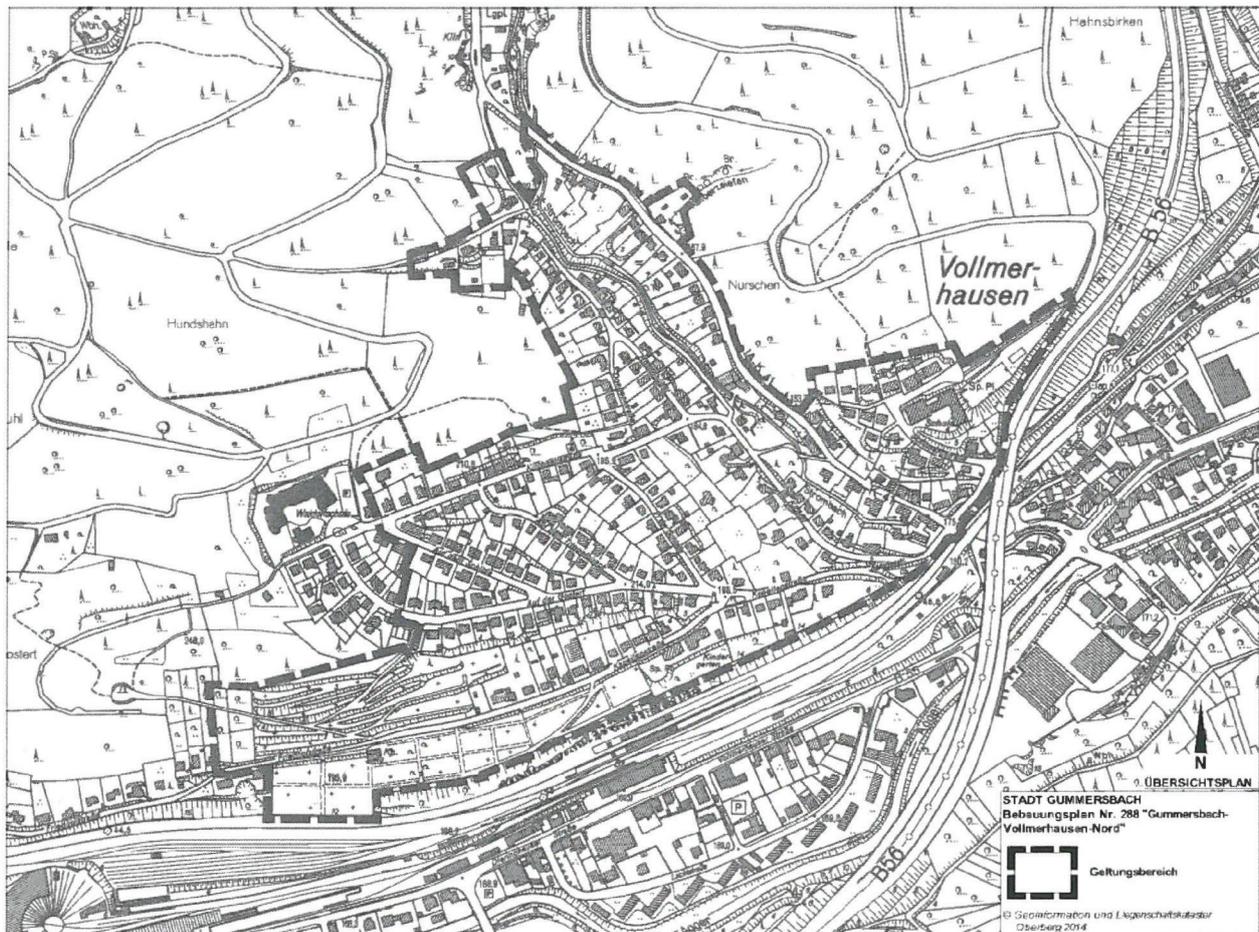
Der Bebauungsplan Nr. 288 „Vollmerhausen - Nord“ sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben vom 27.05.2015 bis 29.06.2015 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2015 beteiligt.

Über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 27.08.2015 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen

### 3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 „Vollmerhausen - Nord“ umfasst den Norden des Gummersbacher Ortsteils Vollmerhausen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bahnlinie, im Westen des Geltungsbereichs liegt der Friedhof Dieringhausen, im Osten liegt die B56 und im weiteren Verlauf die B 55 mit Wohn-, Misch und Gewerbenutzung. Im Übrigen ist das Plangebiet umgeben von den Waldgebieten um Burgberg und Stahlberg.

Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



### 4 Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt das Gebiet zum großen Teil als „Allgemeinen Siedlungsbereich -ASB-“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs als „Wohnbaufläche“ oder als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Ein kleiner Teilbereich ist als Grünfläche dargestellt. In allen Bereichen gibt es Änderungen oder Korrekturen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (128. Änderung des Flächennutzungsplans „Vollmerhausen – Nord“).

#### **4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB**

Das Plangebiet ist in den bisher rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a entlang der Strombachstraße als Mischgebiet festgesetzt. Die Bebauung an der Schulbergstraße, „Auf dem Schilde“ und „Auf der Gostert“ ist weitgehend als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Der übrige Bereich des Plangebiets ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

#### **4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung setzt für drei kleinere Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Landschaftsschutz fest. Für die Fläche an der Kirchhellstraße wurde eine teilweise (mit Ausnahme der Grünfläche), für den Bereich westlich der Strombachstraße wurde eine vollständige Herausnahme aus dem Landschaftsschutz von der oberen Landschaftsbehörde in Aussicht gestellt.

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

#### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Gummersbacher Stadtgebietes, und umfasst den Norden des Ortsteils Vollmerhausen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bahnlinie, westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Waldorfschule, im Osten liegt die B56 und im weiteren Verlauf die B 55 mit Wohn-, Misch und Gewerbenutzung. Im Übrigen ist das Plangebiet umgeben von den Waldgebieten um Burgberg und Stahlberg

#### **5.2 Nutzungen**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch Wohnbebauung genutzt, im Westen befindet sich der Friedhof Dieringhausen.

#### **5.3 Verkehr**

- **Personen- und Güterverkehr**

Das Plangebiet ist über die Strombachstraße sowie eine Reihe von Anliegerstraßen ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- **Mobilität**

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

- **Personennahverkehr**

Eine Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in 300m bis 1000m Entfernung. Der Bahnhof Dieringhausen ist zwischen 800 und 1500 m entfernt.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

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

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

#### **5.5 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

#### **5.6 Emissionen**

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

## 5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor.

## 5.8 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich um weitgehend bebaute Fläche, die durch menschlichen Einfluss vollständig verändert ist.

- Tiere/Pflanzen

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

- Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL):

Laut Karte des LANUV NRW sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine Biotope/Biotoptypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich Geschützte Biotope“) gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Die Ortsbesichtigung ergab ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein innerhalb des Geltungsbereiches.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schatzenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung bisher nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

- Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, Rote-Liste-Arten, Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie:

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor.

- Artenschutz

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 50111 „Wiehl“ vorkommen (Stand 27.04.2015).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Messtischblatt 50111 aufgeführt:

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

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
<b>Säugetiere</b>			
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G
<b>Vögel</b>			
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G
Falco tinnunculus	Turnfalke	sicher brütend	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	UJ
Milvus milvus	Rotmilan	sicher brütend	U
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	sicher brütend	G
Picus canus	Grauspecht	sicher brütend	UJ
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	sicher brütend	G
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G

Die Wasserfledermaus, das große Mausohr und der große Abendsegler können auf Grund der Biotop- und Habitatstrukturen für den angesprochenen Bereich ausgeschlossen werden. Betroffen sein könnten die Zwergfledermaus [Pipistrellus pipistrellus.](#), wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist, sowie das Braune Langohr.

Das Vorkommen der aufgeführten planungsrelevanten Vögel kann auf Grund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen auf den Friedhof im westlichen Teil des Plangebietes begrenzt werden. Hier könnten Sperber, Mäusebussard und Waldkauz betroffen sein. Die übrigen durch das LANUV NRW definierten

„planungsrelevanten Arten“ sind durch den Bebauungsplan Nr. 288 „Vollmerhausen – Nord“ voraussichtlich nicht betroffen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Anpassung der gewidmeten Friedhofsflächen an den Bestand sowie die Darstellung einer kleinen Wohnbauflächenerweiterung von ca. 1000 m<sup>2</sup>) werden kaum Auswirkungen auf die Friedhofsnutzung entstehen. Die Lebensraumbedingungen für die aufgeführten planungsrelevanten Vogelarten werden sich nicht spürbar verändern.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann unter den folgenden Voraussetzungen ausgeschlossen werden:

- Anpassung möglicher Fällarbeiten von Bäumen an die Zeiten der Quartiernutzung durch Vögel. D.h. Fällung außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 01. März und dem 31. September.
- Sichtprüfungen vor Baumfällungen Anfang Oktober auf mögliche Quartiernutzungen durch Vögel oder Fledermäuse.

Generell sind somit keine Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten und es kann eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht eintreten.

Weiterhin kann angenommen werden, dass die durch die potenziellen vorhabensspezifischen Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffenen Individuen auf den im Umfeld der potenziellen Vorhabensfläche vorhandenen natürlichen Ersatz ausweichen können. Das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.



Geplante Bauflächenerweiterung an der Friedhofstraße im landschaftlichen Kontext

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.

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

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 288 „Vollmerhausen - Nord“ im Wesentlichen nur um die Anpassung der ursprünglichen Festsetzungen an die geänderten Rahmenbedingungen handelt, und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden. Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i. S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

- **Boden**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- **Wasser/Luft**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Strombach. 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 0-1 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**

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Im Westen liegt der Friedhof Dieringhausen.

## **5.10 Denkmalschutz/Baukultur**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude bzw. Naturdenkmale.

## **5.11 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

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

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

Ziel des Bebauungsplans Nr. 288 „Vollmerhausen - Nord“ ist die Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den Bestand und die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Änderung des Mischgebiets entlang der Strombachstraße in Allgemeines Wohngebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung.
- Änderung der Reinen Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete
- Reduzierung von bisher dargestellten Grünflächen entsprechend dem Bestand.

- Korrektur der Grenzen zwischen den bebauten und unbebauten Bereichen.
- Korrektur der Friedhofsausweisung entsprechend dem Bestand.
- Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“

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

Gem. 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.

Da das Plangebiet beinahe vollständig bebaut ist, findet die Bodenschutzklausel in diesem Bauleitplanverfahren überwiegend keine Anwendung. Die Änderung der Grünfläche an der Kirchhellstraße sowie an der Friedhofstraße in Wohnbaufläche zur Ergänzung der vorhandenen Bebauung entspricht als „Maßnahme der Innenentwicklung“ der Bodenschutzklausel.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a (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**

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

- Verkehr

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

- Ver- und Entsorgung

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

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 288 sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Durch die Ausweisung der rund 3 zusätzlichen Bauplätze an der Kirchhellstraße und ca. zwei Baupätzen an der Friedhofstraße entfällt öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung, die heute mit Bäumen bestanden ist. Für beide Flächen wird angrenzend an die Bauplätze ein Waldsaum festgesetzt, der einen harmonischen und ökologisch sinnvollen Übergang von Bebauung in die Landschaft schafft. Durch diese ökologisch höherwertige Nutzung der

Fläche wird der potenzielle Eingriff durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ausgeglichen. Darüber hinaus wird als Ausgleich eine Fläche im nördlichen Bereich des Friedhofs, die nicht mehr als Friedhofsfläche benötigt wird und bereits entwidmet ist, dauerhaft als Waldfläche gesichert und entsprechend festgesetzt.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch Bebauungsplan Nr. 288 „Vollmerhausen – Nord“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

## **7. Bebauungsplaninhalt**

Die Bebauung an der Schulbergstraße, „Auf dem Schilde“ und „Auf der Gostert“ ist in den bisher rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a aus dem Jahr 1964 als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Zu diesem Zeitpunkt war die Festsetzung eines reinen Wohngebiets durchaus sinnvoll. Es siedelten sich neben dem Wohnen kleinere Läden und Handwerksbetriebe sowie sozialen, sportlichen, kulturellen und sonstigen Zwecken dienende Einrichtungen an, die den Bewohnern des Gebietes dienten.

Strukturelle Veränderungen in vielerlei Hinsicht haben jedoch dazu geführt, dass es den kleinen Laden „um die Ecke“ kaum noch gibt, ebenso wenig, wie die vielen kleineren Handwerksbetriebe wie Schuster und Schneider, die damals auch in Wohngebieten typisch waren. So findet sich heute in vielen als „Reine Wohngebiete“ festgesetzten Bereichen tatsächlich nur noch Wohnnutzung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 288 „Dieringhausen - Nord“ sollen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Genehmigungsvoraussetzungen weniger eng und es sind weitere, erwünschte und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen usw. ausnahmsweise zulässig. So kann zum Beispiel auch die Ansiedlung eines Nagel- oder Fußpflegestudios oder eines Versicherungsbüros im gesamten Wohngebiet ermöglicht und gefördert werden.

Die bebauten Bereiche an den Straßen „Im Kloster“, „In der Schlade“, „Auf dem Tringelbusch“, Kapellenstraße und Kirchhellstraße waren in den B-Plänen Nr. 1 und 1a auch bisher schon als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Bebauung entlang der Strombachstraße war bisher als Mischgebiet festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 288 „Vollmerhausen - Nord“ wird das Mischgebiet – entsprechend der tatsächlichen Nutzung - als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a war im Bereich der Kirchhellstraße ein Parkplatz festgesetzt, der jedoch tatsächlich nicht existiert und an dieser Stelle auch nicht benötigt wird. Neben der Parkplatzfläche ist bisher eine „Grünfläche für Gemeinbedarf“ – allerdings ohne Zweckbestimmung – festgesetzt.

Dieser Bereich stellt heute eine innerstädtische Baulücke dar, die im Bebauungsplan Nr. 288 entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und eine Bebauung mit ca. 3-4 Wohngebäuden ermöglicht.

Über diese Fläche verläuft heute ein „Trampelpfad“, der zum Fußweg nördlich des Flurstücks 2780 führt. Die reguläre Anbindung an diesen Fußweg verläuft über das Gelände der Waldorfschule. Einen weiteren Anknüpfungspunkt gibt es über das städtische Flurstück 2271, das zwischen den Gebäuden Kirchhellstraße 22 und 24 liegt, knapp 150 m vom jetzigen „Trampelpfad“ entfernt liegt. Bei der Parzellierung des heutigen Grundstücks in Bauplätze wird darüber hinaus ein schmaler Streifen in städtischem Besitz verbleiben, sodass dort ein neuer Trampelpfad (z.B. als Naturtreppe) ausgebildet werden kann.

Ein weiterer Parkplatz ist an der Kapellenstraße festgesetzt. Er dient den Friedhofsbesuchern und wird im Bebauungsplan Nr. 288 entsprechend als Bestandteil der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

In den Übergangsbereichen zwischen Bebauung und Landschaft werden teilweise Korrekturen bei der Abgrenzung vorgenommen. Westlich der Strombachstraße wird das Allgemeine Wohngebiet um die bestehende Bebauung erweitert. Ebenso wird die Flächennutzung zwischen Strombachstraße und Strombach an den Bestand angepasst.

Ein Teil der Friedhofsfläche im Westen des Plangebiets wurde in der Vergangenheit entwidmet, weil Erweiterungsflächen im ursprünglich vorgesehenen Umfang nicht erforderlich waren. Die im Bebauungsplan Nr. 288 festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ entspricht im Wesentlichen den tatsächlich gewidmeten Flächen. Ein kleinerer Teil der entwidmeten Friedhofsfläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Als Ausgleich für die potentiellen Eingriffe in den Naturhaushalt durch die beiden Nachverdichtungsflächen werden die übrigen entwidmeten Friedhofsflächen als „Flächen für Wald“ festgesetzt und somit dauerhaft gesichert. Im Übergangsbereich zwischen den neuen Bauflächen an Friedhofstraße und Kirchhellstraße und den Wald- bzw. Friedhofsflächen werden Waldsäume festgesetzt, die hier einen harmonischen Übergang schaffen sollen

Die bisher als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ festgesetzte Förderschule in der Schulbergstraße wird um den vorhandenen Sportplatz ergänzt und komplett als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die im Bebauungsplan 1 und 1a enthaltenen, relativ restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. zwingende II – bzw. III – Geschossigkeit, Regelungen zu Dachformen und Sockelhöhen etc.) entfallen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut – zukünftige Bauvorhaben müssen sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Das Einfügungsgebot ist als Regelungselement in diesem Fall vollkommen ausreichend. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Zielsetzung des Bebauungsplans deshalb nicht erforderlich. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 „Vollmerhausen – Nord“ aufgehoben.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 30,31 ha auf.

	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	19,36 ha	64 %
Fläche für Gemeinbedarf	1,03 ha	3 %
Öffentliche Grünfläche	4,83 ha	16 %
Private Grünfläche	0,89 ha	3 %
Fläche für Wald	0,55 ha	2 %
Verkehrsfläche	3,36 ha	11 %
Wasserfläche	0,27 ha	1 %
Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	0 %
<b>Gesamt</b>	<b>30,31 ha</b>	<b>100 %</b>

## 9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplan sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 16.März 2016



Rolf Backhaus

Ressortleiter Stadtplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.März 2016 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 288 „Vollmerhausen - Nord“ sowie der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter