

# Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 129 „Vollmerhausen – Auf der Gostert“ 2. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass .....	3
2	Verfahren.....	3
3	Lage des Plangebietes .....	3
4	Planungsrechtliche Situation.....	4
4.1	Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB .....	6
4.4	Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung .....	6
5	Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation .....	6
5.1	Städtebauliches Umfeld .....	6
5.2	Nutzungen .....	7
5.3	Verkehr .....	7
5.4	Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung.....	7
5.5	Immissionen .....	7
5.6	Emissionen.....	7
5.7	Altlasten.....	8
5.8	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft .....	8
5.9	Infrastruktureinrichtungen.....	10
5.10	Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe .....	10
5.11	Wirtschaft.....	10
5.12	Sachgüter.....	10
5.13	Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte.....	10
5.14	Schwere Unfälle oder Katastrophen .....	10
6	Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen.....	10
6.1	Ziel und Zweck der Planung.....	10
6.2	Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB.....	10
6.3	Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB.....	10
6.4	FFH- und Vogelschutzgebiete .....	10
6.5	Auswirkungen.....	10
7	Bebauungsplaninhalt.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	11
8	Flächenbilanz.....	11
9	Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung .....	12
10	Umweltbericht.....	12
11	Abwägungsmaterialien.....	12

## **1 Planungsanlass**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen- Auf der Gostert“, 2. Änderung liegt im Westen des Ortsteils Vollmerhausen. Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen – Auf der Gostert“ und umfasst ein Grundstück. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück, welches von drei Seiten an Bebauung anschließt. Östlich und südlich schließen bereits Wohngebiete an das Grundstück an und im Westen grenzt das Grundstück einer Schule an. Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. §13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB aufgestellt.

## **2 Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitales (SID) der Stadt Gummersbach, hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitales hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen – Auf der Gostert“ (beschleunigtes Verfahren) beraten und den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 17.02.2022 wurde auch der Offenlagebeschluss gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB gefasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen – Auf der Gostert“ (beschleunigtes Verfahren) hat vom 04.05.2022 bis 04.06.2022 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2022 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 des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen – Auf der Gostert“, 2. Änderung liegt im Westen des Ortsteils Vollmerhausen. Östlich und südlich schließen bereits Wohngebiete an das Plangebiet an und im Westen schließt das Grundstück einer Schule an. Das Grundstück des Plangebietes liegt nach hinten versetzt, in „zweiter Reihe“, an der Kirchhellstraße. Die im Osten und Westen angrenzende Grundstück sind in der gleichen Tiefe bebaut.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

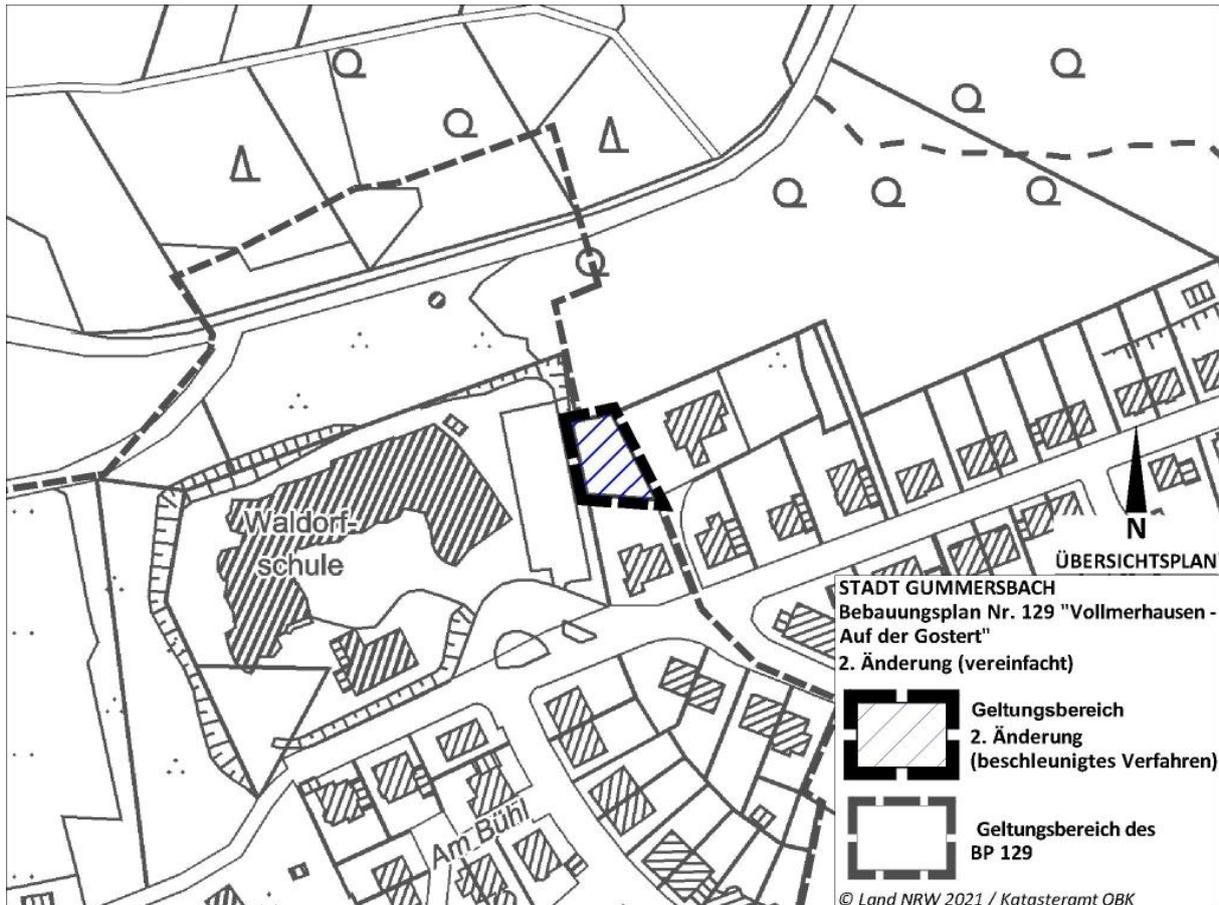


Abb. 1: Übersichtsplan – 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 129 „Vollmerhausen- Auf der Gostert“

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, stellt den Geltungsbereich als „allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet derzeit als „Grünfläche“ (s. Abb. 2) dargestellt.



Abb. 2: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 16. Berichtigung soll die Darstellung im Flächennutzungsplan in „Wohnbaufläche“ angepasst werden. (s. Abb. 3).



Abb. 3: Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen – Auf der Gostert“.

Der Bebauungsplan Nr. 129 setzt im Plangebiet eine Grünfläche fest.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 129 „Vollmerhausen – Auf der Gostert“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 24.08.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen – Auf der Gostert“ beschlossen. Dieses Verfahren wurde eingeleitet, um die unbebaute Fläche einer geplanten Wohnbebauung zuführen zu können.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen – Auf der Gostert“, 2. Änderung liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die jedoch für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

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

#### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet liegt nördlich der Kirchhellstraße nach hinten versetzt, in zweiter Reihe. Im Osten und im Süden grenzen Wohnbebauung an das Grundstück an. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Grundstück der freien Waldorfschule Oberberg.



Abb. 5: Luftbild, Ausschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 129

## 5.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird momentan als Nutzgarten genutzt.

## 5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Für das Plangebiet ist auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 52, Flurstück 2770 ein Wege- und Leitungsrecht eingetragen.

- Mobilität/Personennahverkehr

Der Bahnhof Dieringhausen befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

## 5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Für das Plangebiet ist, wie unter 5.2 beschrieben, ein Wege- und Leitungsrecht eingetragen. Somit kann das Plangebiet an das bestehende Versorgungsnetz an der Kirchhellstraße angeschlossen werden. Der Planbereich wird im Mischsystem entwässert. Die Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

## 5.5 Immissionen

Die Immissionen im Plangebiet sind baugebietstypisch gemäß der vorhandenen Nutzung (Wohnen, Schule).

## 5.6 Emissionen

Im Plangebiet befinden sich die für ein reines Wohngebiet typische Nutzungen von denen die typischen Emissionen ausgehen.

## 5.7 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

## 5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild. Das Plangebiet selbst und fast alle an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind durch anthropogenen Einfluss verändert und größtenteils bebaut.

- 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.

Auf eine vertiefende Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 5011 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 07.03.2022).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadranten 1 des Messtischblattes 5011 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 07.03.2022):

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	Gaert
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
<b>Säugetiere</b>				
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	(Na)
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	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	Na
<b>Vögel</b>				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu), (Na)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	Na
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	FoRu
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	FoRu!, Na
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na

Abb. 5: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 5011

Hinsichtlich der planungsrelevanten Säugetiere werden im Messtischblatt 5011 aufgeführt:

<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus

Plecotus auritus

Braunes Langohr

Aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet könnte die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* betroffen sein. Habitatstrukturen für die Jagd sind im Plangebiet vorhanden, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (unterhalb von Straßenleuchten) anzutreffen ist. Auch der Abendsegler *Nyctalus noctula* und das Braune Langohr *Plecotus auritus* könnten betroffen sein, da die Habitatstrukturen für die Jagd im Plangebiet vorhanden sind. Das Plangebiet spielt mit seiner Größe von nur 360 m<sup>2</sup> eher eine untergeordnete Rolle bei der Jagd.

Planungsrelevante Vögel im Messtischblatt 5011:

Hinsichtlich Bruten planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet selbst ergaben sich keine Hinweise. Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste oder Durchzügler sind im Plangebiet nicht auszuschließen (bspw. Mehlschwalbe, Star). Für diese Arten besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitate sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind. Dies ist hier aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen.

Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall 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 bzw. gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG aus. Das Plangebiet liegt, wie das gesamte Stadtgebiet, im Naturpark Bergisches Land.

- Fläche

Der Planbereich nimmt insgesamt eine Fläche von 360m<sup>2</sup> in Anspruch.

- Boden

Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden. Es handelt sich um einen Boden mit dem Bodentyp Parabraunerden.

- 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 Klimateinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss überformt und es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

### **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Es befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet. Die Gummersbacher Innenstadt mit wesentlichen Infrastruktureinrichtung liegt in etwa 6 km Entfernung.

### **5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe**

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen.

### **5.11 Wirtschaft**

Im Plangebiet befindet sich keine Einrichtungen die für die wirtschaftlichen Belange relevant sind.

### **5.12 Sachgüter**

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

### **5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte**

Für die Gesamtstadt besteht ein beschlossenes Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Diesem zufolge sind für Versorgungsbereiche außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

### **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 und Zweck der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück, welches von drei Seiten an Bebauung anschließt. Östlich und südlich schließen bereits Wohngebiete an das Grundstück an und im Westen grenzt das Grundstück einer Schule an.

### **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. Den Belangen der Bodenschutzklausel wird mit der Planung Rechnung getragen; es handelt sich um eine Innenentwicklung gem. §13 a BauGB.

### **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**

- Immissionen/Emissionen

Von dem Plangebiet gehen die üblichen Emissionen eines reinen Wohngebietes aus. Auf das Plangebiet wirken auch die typischen Immissionen eines reinen Wohngebietes ein.

- **Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**  
Die Bebauungsplanänderung beplant ein Grundstück mit einer Fläche von 360m<sup>2</sup>. Aufgrund dieser geringen Größe ist kaum mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Ökologie oder die Landschaft zu rechnen.
- **Sonstige Aspekte**  
Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:
  - städtebauliches Umfeld
  - Verkehr
  - Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung
  - Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte
  - Altlasten
  - Nutzungen
  - Entwässerung, Boden, Wasser
  - Infrastruktureinrichtungen
  - Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
  - Wirtschaft
  - Sachgüter

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

## **7 Bebauungsplaninhalt**

Innerhalb des Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen – Auf der Gostert“ ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes geplant. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird aus der festgesetzten Grünfläche ein reines Wohngebiet und somit die Möglichkeit zur Bebauung geschaffen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Es gelte die Festsetzungen der angrenzenden Gebiete. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es ist eine eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Dächer müssen als Satteldach ausgeformt werden und eine Neigung von 38°- 45° aufweisen.

## **8 Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> auf.

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Flächen BP 129</b>	<b>Flächen BP 129, 2.Änderung</b>
Grünfläche	360 m <sup>2</sup>	
Reines Wohngebiet		360 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>360 m<sup>2</sup></b>	<b>360 m<sup>2</sup></b>

### **9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen- Auf der Gostert“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

### **10 Umweltbericht**

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen – Auf der Gostert“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist kein Umweltbericht erforderlich.

### **11 Abwägungsmaterialien**

Es ist kein weiteres Abwägungsmaterial nötig.

Stadt Gummersbach  
Ressort Stadtplanung  
i.A.

Backhaus  
Ressortleitung Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 beschlossen, die vorstehende Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Vollmerhausen- Auf der Gostert“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter