

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 178 „Frömmersbach- Sonnenberg-
straße“ 2. Änderung
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**

1 Planungsanlass

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach- Sonnenbergstraße“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178 und seiner 1. Änderung. Der Bebauungsplan enthält im Plangebiet der 2. Änderung Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Grünflächen und auch Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, wie Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. Ein Teil der Grünfläche im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung soll als private Grünfläche Zweckbindung Garten festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ umfasst Wohnbauflächen, Grünflächen und Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wie freiwachsende Hecken und Bäume mit Pflanz- und Erhaltungsbindung. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer Teilfläche der privaten Grünfläche als Garten zu schaffen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach- Sonnenbergstraße“ soll in erster Linie ein Teil der privaten Grünfläche Zweckbindung „Nutzungsintensivierung von Grünland“ als private Grünfläche Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt werden. Um den Garten von dem Wohnbaugrundstück aus uneingeschränkt betreten und nutzen zu können, wird dazu die Festsetzung einer Pflanz- und Erhaltungsbindung (freiwachsende Baum- und Strauchhecke) an der Grundstücksgrenze aufgehoben. Diese Hecke soll um die neue Gartenfläche herum als Abgrenzung hin zur freien Landschaft neu angepflanzt werden. Auf einer 5x5m großen Fläche im Süden des Plangebietes wird die Festsetzung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ebenfalls aufgehoben. Des Weiteren werden die Festsetzungen zur Begrünung/ Gestaltung nicht überbauten Grundstücksflächen für das Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 20, Flurstück 1809 so geändert, dass die festgesetzten Bäume nicht angepflanzt werden müssen. Die übrigen Festsetzungen blieben erhalten.

Die für die Umsetzung der Planung benötigten Flächen gehören einem privaten Eigentümer, der mit Schreiben vom 14.02.2020 einen „Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178“ gestellt hat.

2 Verfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst. Die Offenlage hat in der Zeit vom 01.07. bis 31.07.2020 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 22.06.2020 über die Offenlage informiert.

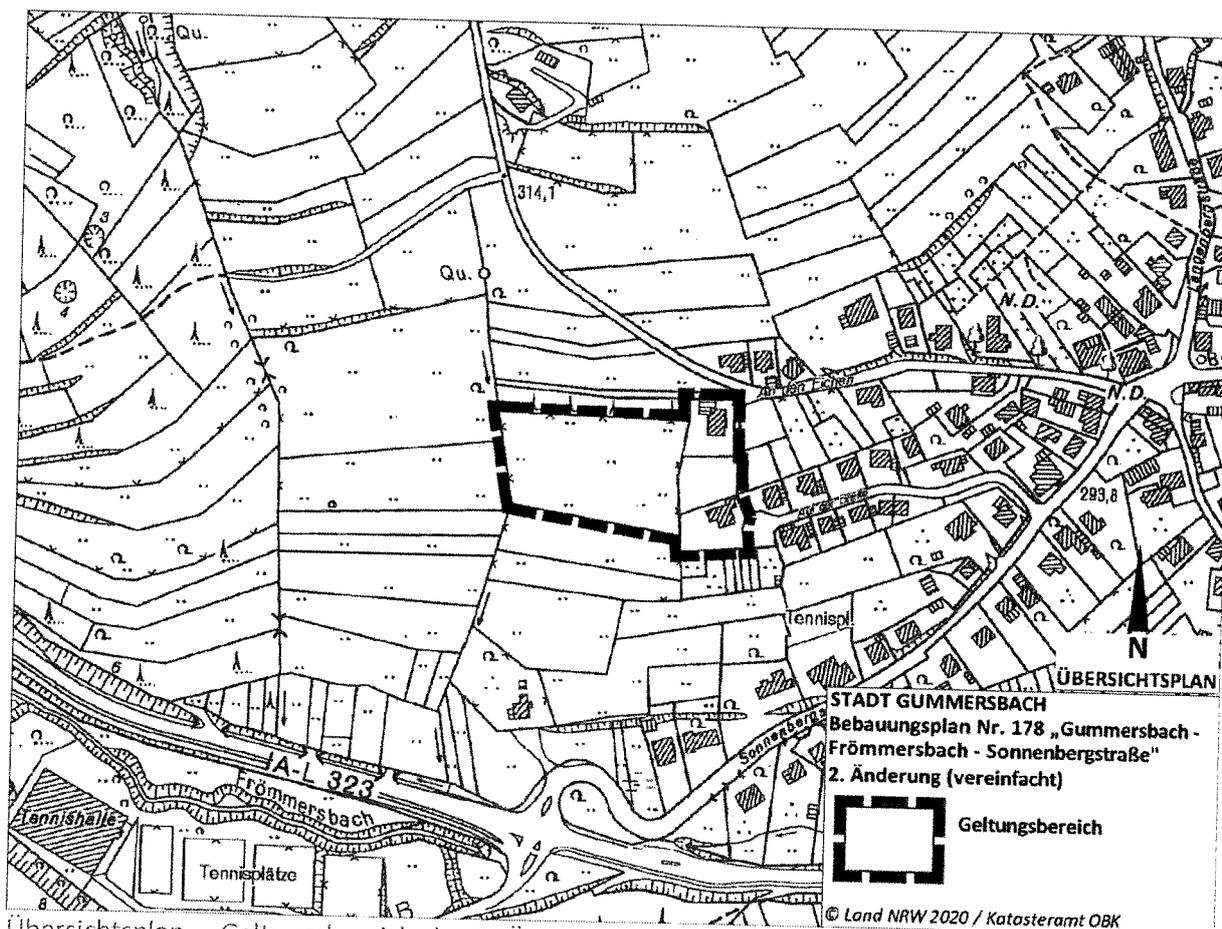
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 30.11.2020 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis, den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach- Sonnenbergstraße“ liegt im Westen des Ortsteils Frömmersbach.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan – Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“

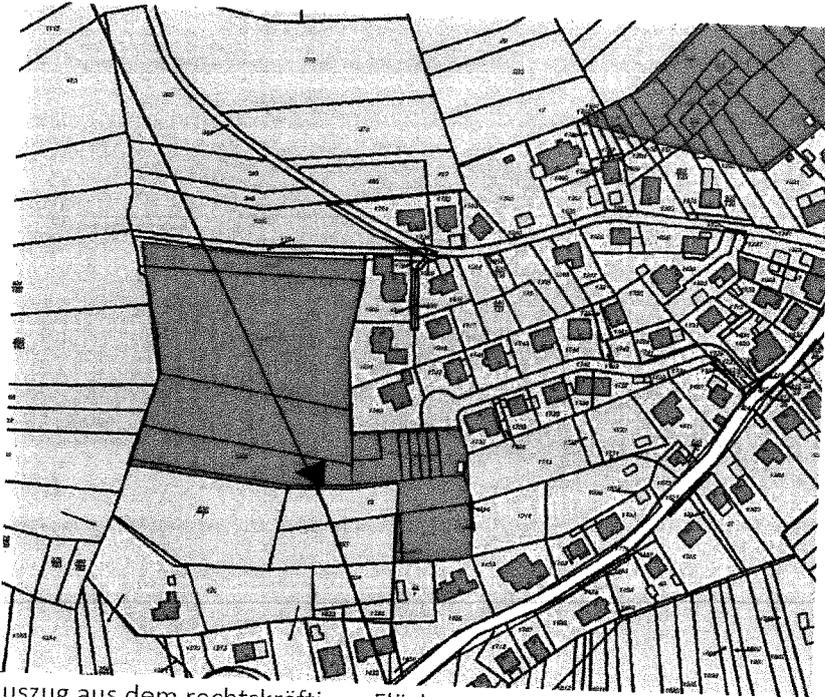
4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ dargestellt. Diese Nutzungen bleiben erhalten.

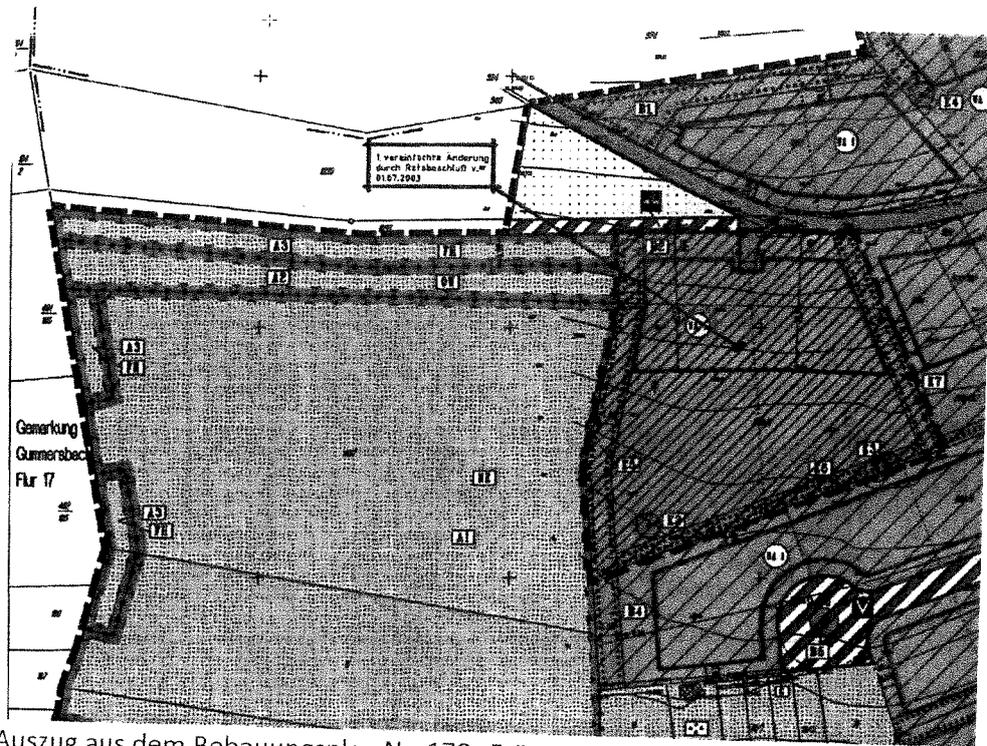


Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

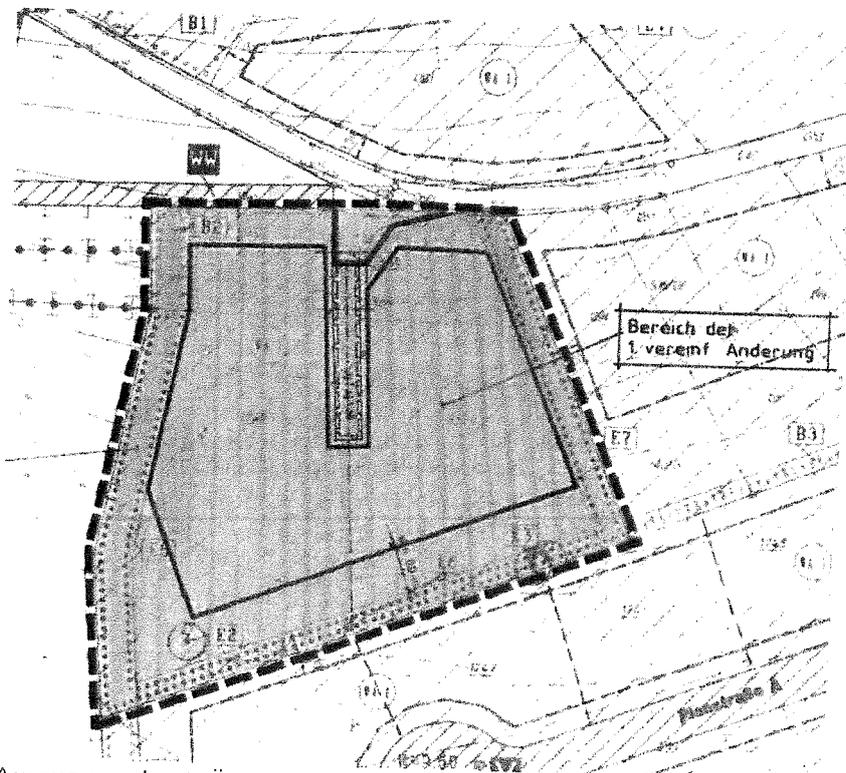
4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ aus dem Jahr 1998. Der östliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ aus dem Jahr 2003.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ setzt im Geltungsbereich der 2. Änderung (vereinfacht) ein Allgemeines Wohngebiet und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzungsextensivierung von Grünland“ und Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Im Rahmen der 1. Änderung wurden im Geltungsbereich die überbaubare Grundstücksfläche sowie die öffentliche Verkehrsfläche neu festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 178 „Frömmersbach- Sonnenbergstraße“



Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“

4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach- Sonnenbergstraße“ liegt nicht innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsplan Nr.1 Marienheide/Lieberhausen und im Naturpark Bergisches Land.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich Osten des Gummersbacher Stadtgebiet im Ortsteil Frömmersbach und umfasst den Bereich zwischen den Straßen „An den Eichen“ und „Auf der Breite“ und die daran westlich angrenzende Grünfläche. Östlich und südlich schließen an das Plangebiet das Baugebiet Sonnenbergstraße an. Nördlich grenzt das Plangebiet an Flächen für die Landwirtschaft.



Luftbild des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178

5.2 Nutzungen

Im Osten ist das Plangebiet mit drei Wohnhäusern bebaut. Der Westen des Plangebietes wird als private Grünfläche Zweckbindung Nutzungsextensivierung Grünland genutzt.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „An den Eichen“ bzw. „Auf der Breite“ erschlossen und ist über die „Sonnenbergstraße“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- Mobilität

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

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 ist im Mischsystem entwässert.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen ein.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen momentan keine Emissionen aus.

5.7 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbildes. Im östlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um Flächen die stark durch menschlichen Einfluss verändert und bebaut sind. Die westlichen Flächen des Plangebietes sind landwirtschaftlich, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, genutzte Flächen und somit auch anthropogenen Einflüssen ausgesetzt.

- 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-Habitatrichtlinie („FFH-Arten“) vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten 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-Habitatrichtlinien) aufgeführt sind.

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

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Durch die 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 178 werden leichte Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Zwei Heckenstrukturen werden entfernt aber an anderer Stelle neu festgesetzt. Zusätzlich wird auf der privaten Grünfläche mit Zweckbindung Nutzungsextensivierung Grünland einer Fläche von ca. 1.350 m² als private Grünfläche mit Zweckbindung Garten festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt.

- Fläche

Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

- Boden

Durch die neuen Festsetzungen wird kein zusätzlicher Boden verändert. Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden, Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/ Luft

Durch die 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 178 sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

- 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 Tempe-

ratur 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 fast vollständig überformt und es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich aktuell keine Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

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

5.11 Wirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind.

5.12 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten sowie Gebäudebestand. Sonstige 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 Bebauungsplans bestehen keine gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtenden städtebauliche Entwicklungskonzepte.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine private Grünfläche Zweckbindung Garten zu schaffen. Dazu wird die Festsetzung des Gehölzstreifens mit einer Pflanz- und Erhaltungsbindung aufgehoben und an einer neuen Stelle erneut festgesetzt.

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.
Die Belange der Bodenschutzklausel werden nicht berührt.

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ 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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach- Sonnenbergstraße“ beschränkt sich auf eine Änderung der Zweckbindung der privaten Grünflächen und an den Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Begrünung/ Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen und Maßnahme zur Anpflanzung freiwachsender Hecken mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 „ Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ wurden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Hellmann+Kunze Planergemeinschaft 1997) Maßnahmen festgelegt um erwartete Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschafts- oder Ortsbildes und auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zu vermindern, auszugleichen oder zu ersetzen. Diese Festsetzungen sind unter anderem eine freiwachsende Baum- und Strauchhecke sowie eine private Grünfläche Zweckbindung Nutzungsextensivierung Grünland. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch ein Teil dieser Festsetzungen aufgehoben. Dieser Eingriff kann jedoch nicht durch die Neuanpflanzung der neu festgesetzten Hecke ausgeglichen werden.

Durch die Zweckbindungsänderung und die Neuanpflanzung der freiwachsende Baum- und Strauchhecke verbleibt in der Bilanzierung „ein Defizit von 5.190 ökologischen Wertepunkten“ (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung HKR Landschaftsarchitekten 2020). Durch das Entfernen eines Bereichs von 25 m² der freiwachsende Baum- und Strauchhecke im Süden des Plangebietes, um ein Befahren der Grünfläche zu gewährleisten, ergibt die Bilanzierung „ dass ein Defizit von 100 ökologischen Wertepunkten verbleibt“ (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung HKR 2020).

Die geänderte Festsetzung für die Begrünung /Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen führt zu einem Defizit von 200 ökologischen Wertepunkten. (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung HKR 2020).

„Für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „ Frömmersbach- Sonnenbergstraße“ ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.490 ökologischen Wertepunkten gem. der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW““ (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung HKR 2020).

Dieser Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Gummersbach kompensiert. Hierzu wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Dieser städtebauliche Vertrag wird auch eine Verpflichtung zur zeitlichen Umsetzung der geänderten Pflanzbindung enthalten.

Der ökologische Wertverlust, der durch den geplanten Eingriff entsteht, soll auf der städtischen Ausgleichsfläche 3 bei Brunohl ausgeglichen werden.

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „ Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Städtebauliches Umfeld
- Nutzungen
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Abfälle und Abfallerzeugung
- Immissionen/Emissionen
- Infrastruktureinrichtungen

- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- Sachgüter

-sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte.

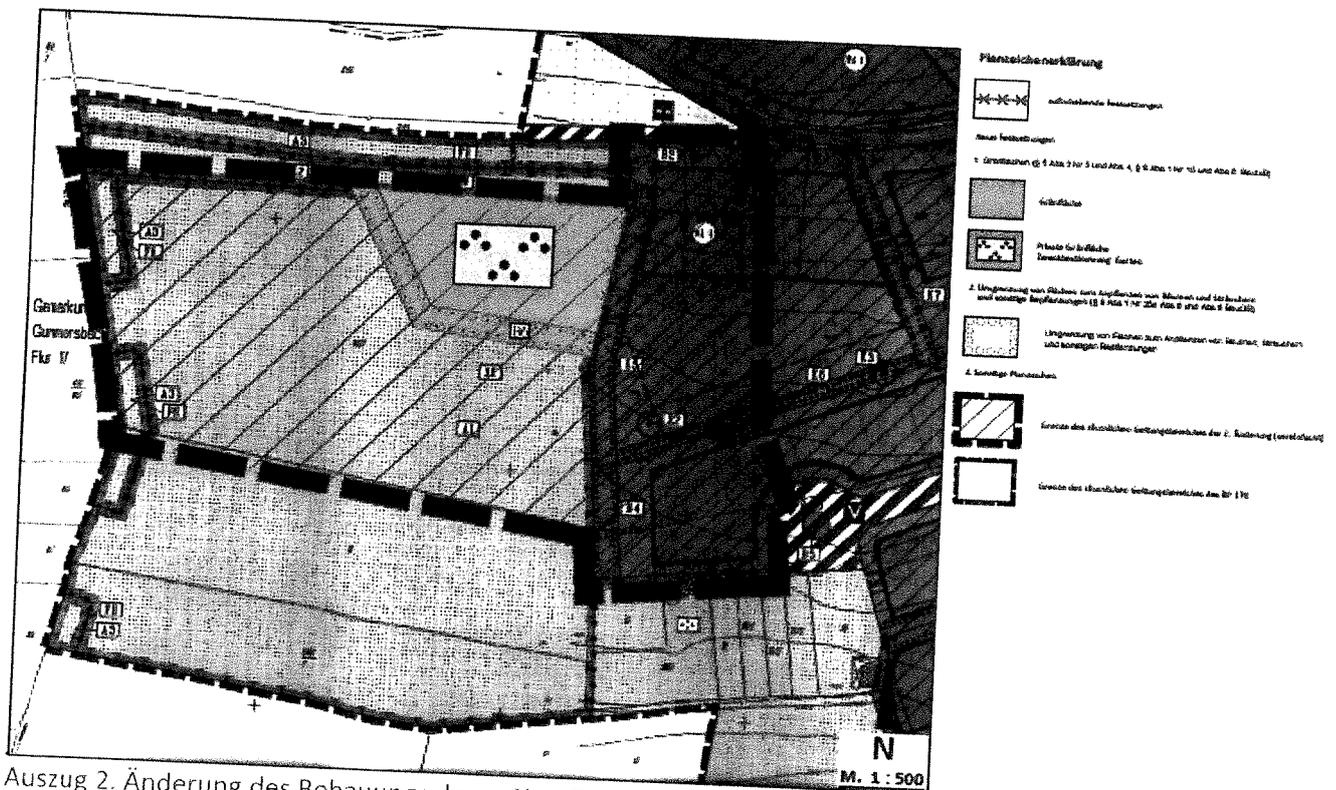
Es sind keine Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar, die von dem Bauleitplanverfahren ausgehen.

7 Bebauungsplaninhalt

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach- Sonnenbergstraße“ ist die Verschiebung einer Heckenstruktur sowie eine Änderung der Zweckbindung einer Teilfläche der privaten Grünfläche geplant.

7.1 Grünflächen

Die Festsetzung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird im Bereich des Grundstückes Gemarkung Gummersbach Flur 20, Flurstück 1809 und auf einem ca. 25 m² großen Bereich im Süden des Geltungsbereichs aufgehoben. Die private Grünfläche Zweckbestimmung Nutzungsextensivierung Grünland wird auf einer Fläche von ca. 1400 m² aufgehoben und in private Grünfläche Zweckbindung Garten geändert. Als Eingrünung des Gartens ist ein 5 m breiter Streifen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.



Auszug 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 8880 m² auf.

Auf der privaten Grünfläche Nutzungsextensivierung Grünland wird eine Fläche von ca. 1.350 m² als privater Garten festgesetzt. Es werden ca. 200 m² freiwachsende Baum- und Strauchhecke entfernt. Als Abgrenzung des neuen Gartens wird eine neue Hecke von ca. 265 m² angelegt.

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach- Sonnenbergstraße“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ 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. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

11 Abwägungsmaterialien

Es liegt die „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Änderung des BP Nr. 188 „Frömmersbach“ in der Stadt Gummersbach“ vom HKR Landschaftsarchitekten, März 2020 vor.
Es ist kein gesondertes Abwägungsmaterial erforderlich.

Stadt Gummersbach
Ressort Stadtplanung
i.A.

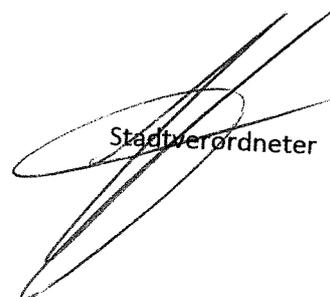
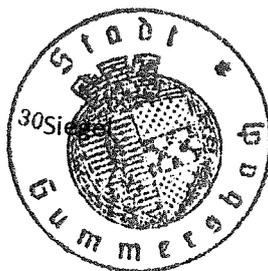


Backhaus
Ressortleitung Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 beschlossen, die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ /2. Änderung beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter