Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

# Bebauungsplan Nr. 178 "Frömmersbach – Sonnenbergstraße“, 1. Änderung

Stadt Gummersbach

Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: 16.08.2024

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Gummersbach, 2024

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

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

**Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Stadt Gummersbach.**

# Inhaltsverzeichnis


**1. Einführung 3**

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 3
1.2. Lage des Plangebiets 4
1.3. Verfahren 4

**2. Planungsrechtliche Ausgangssituation 5**

2.1. Regionalplan 5
2.2. Flächennutzungsplan 5
2.3. Verbindliche Bauleitplanung 6
2.4. Landschaftsplanung 7

**3. Städtebauliche Ausgangssituation 8**

3.1. Stadträumliche Einbindung 8
3.2. Bebauung und Nutzung 9
3.3. Verkehrserschließung und -anbindung 10
3.4. Ver- und Entsorgung 10
3.5. Natur, Landschaft, Umwelt 13
3.6. Hochwasserrisiko / Überschwemmungsgebiet 14
3.7. Starkregen 14
Immissionen 14
3.8. Weitere relevante Inhalte 15
3.9. Eigentumsverhältnisse 15

**4. Erläuterung der Plankonzeption 16**
**5. Planinhalt und Festsetzungen 17**

5.1. Art der baulichen Nutzung 17
5.2. Maß der baulichen Nutzung 17
5.3. Bauweise 18
5.4. Festsetzungen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 18
5.5. Gestaltungsfestsetzungen 19
5.6. Hinweise 20

**6. Kompensation 22**
**7. Auswirkungen der Planung 22**

7.1. Auswirkungen auf Nutzungen 22
7.2. Verkehr 22
7.3. Ver- und Entsorgung 23
7.4. Natur, Landschaft, Umwelt 23
Immissionen 24
7.5. Kosten und Finanzierung 24

**8. Planungs- und Standortalternativen 24**
**9. Flächenbilanz 24**
**10. Rechtsgrundlagen 25**
**11. Quellenverzeichnis 25**
**12. Anlagen 26**


ENTWURF

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Blick auf die unbebauten Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ ..... 3
Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ ..... 4
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln ..... 5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gummersbach (bestehende Darstellungen) ..... 6
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gummersbach (neue Darstellungen) ..... 6
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ der Stadt Gummersbach ..... 7
Abbildung 7: Blick in die Erschließungsstraße „Auf der Breite“ Richtung Osten angrenzend an das Plangebiet ..... 8
Abbildung 8: Ausschnitt aus Lageplan mit dem Plangebiet und Angaben von Höhen sowie von Gehölzen 9
Abbildung 9: Luftbild mit dem Plangebiet ..... 10
Abbildung 10: Bestandsplan Wasserleitungen ..... 11
Abbildung 11: Löschwasserentnahmestellen im 300m Radius des Plangebietes ..... 12
Abbildung 12: Bestandsplan Abwasserleitungen ..... 13
Abbildung 13: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW ..... 14
Abbildung 14: Gefährdungspotenziale des Untergrundes im Plangebiet ..... 15

ENTWURF

# Teil A Begründung

Zu dieser Begründung gehört der Umweltbericht incl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178 „Frömmersbach-Sonnenbergstraße“ als Teil B der Begründung, angerfertigt durch Dipl.-Ing. Günter Kursawe.

## 1. Einführung

### 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ ist die Absicht, das Wohngebiet nachzuverdichten und die Bebauung eines bislang als Gartenland genutzten Grundstückes zu ermöglichen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ und ist als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Die Eigentümer der Fläche möchten das Grundstück einer baulichen Nutzung zuführen.

ENTWURF

*Abbildung 1: Blick auf die unbebauten Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“*
*(Quelle: Eigenes Foto, Loth Städtebau und Stadtplanung)*

## 1.2. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 9, 12, 13/1, 13/2, 13/3, 14, 19 (teilweise) und 1362 in der Flur 20 in der Gemarkung Gummersbach. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2.014 $m^2$ .

Die Flurstücke befinden sich am westlichen Rand des Ortsteils Frömmersbach am Ende der Straße „Auf der Breite“. Der Ortsteil mit ca. 520 EinwohnerInnen ist durch Wohnnutzung und Einfamilienhausbebauung geprägt. Nördlich und östlich des Änderungsbereichs befinden sich Allgemeine Wohngebiete. Westlich und südlich befinden sich private Grünflächen. Der Änderungsbereich fällt topografisch von Norden nach Süden ab. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

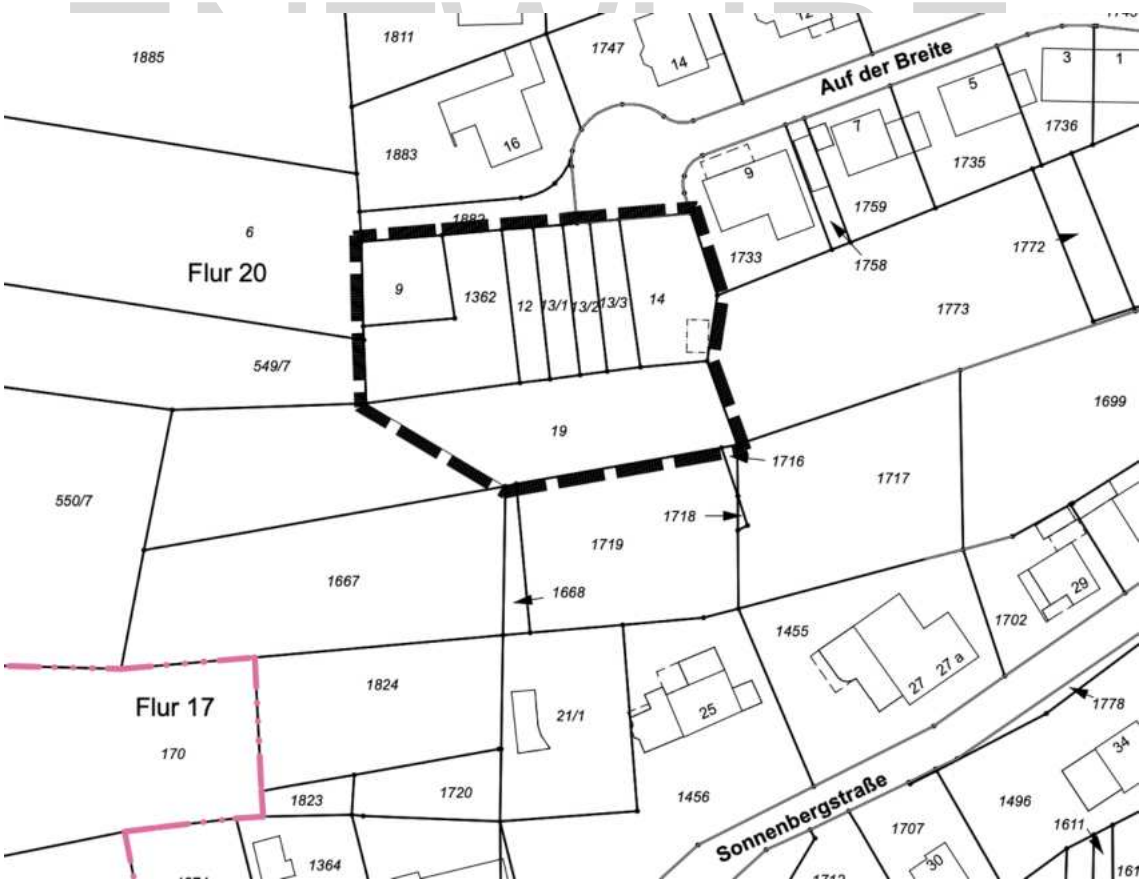



*Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“*
*(Quelle: Loth Städtebau und Stadtplanung, Katastergrundlage: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster)*

## 1.3. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
Im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert.

# 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 Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt.

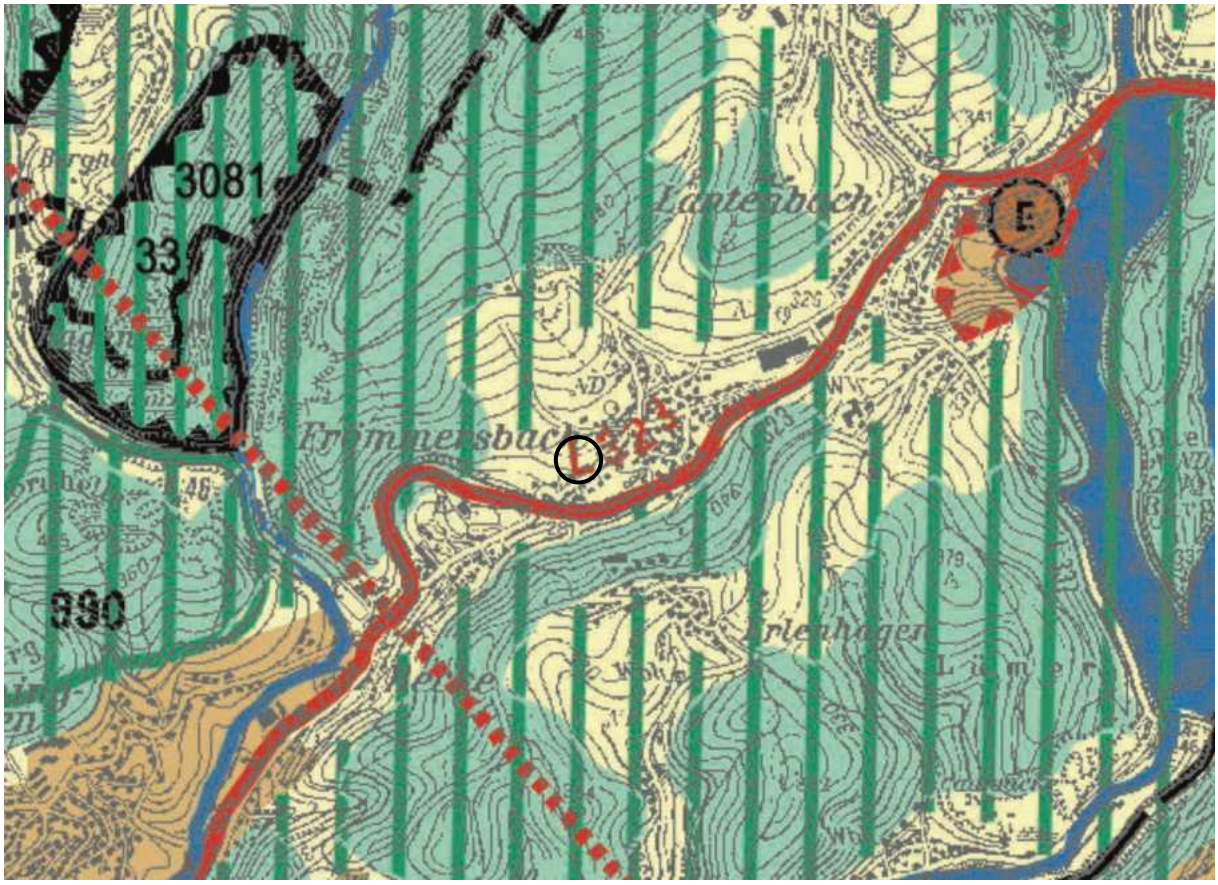



*Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln (Quelle: Bezirksregierung Köln, 2018)*

## 2.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach stellt den Änderungsbereich als Grünflächen dar. Die Bebauungsplanänderung lässt sich daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren geändert werden. Die Darstellung von Grünflächen soll zu Wohnbauflächen geändert werden.

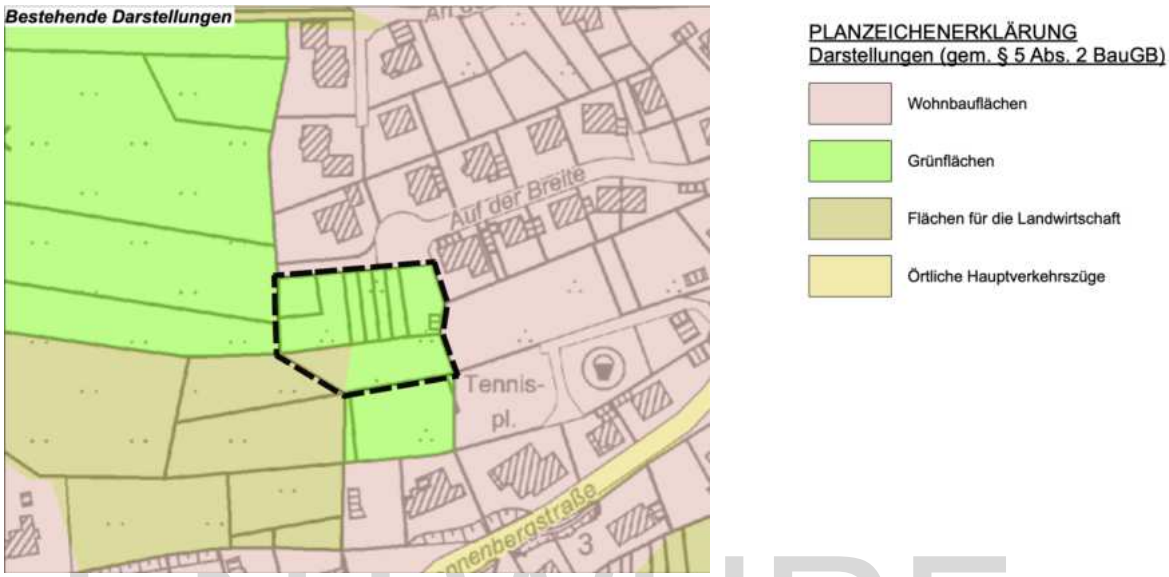



*Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gummersbach (bestehende Darstellungen) (Quelle: Loth Städtebau und Stadtplanung, Kartengrundlage: Bezirksregierung Köln, 2024)*

ENTWURF

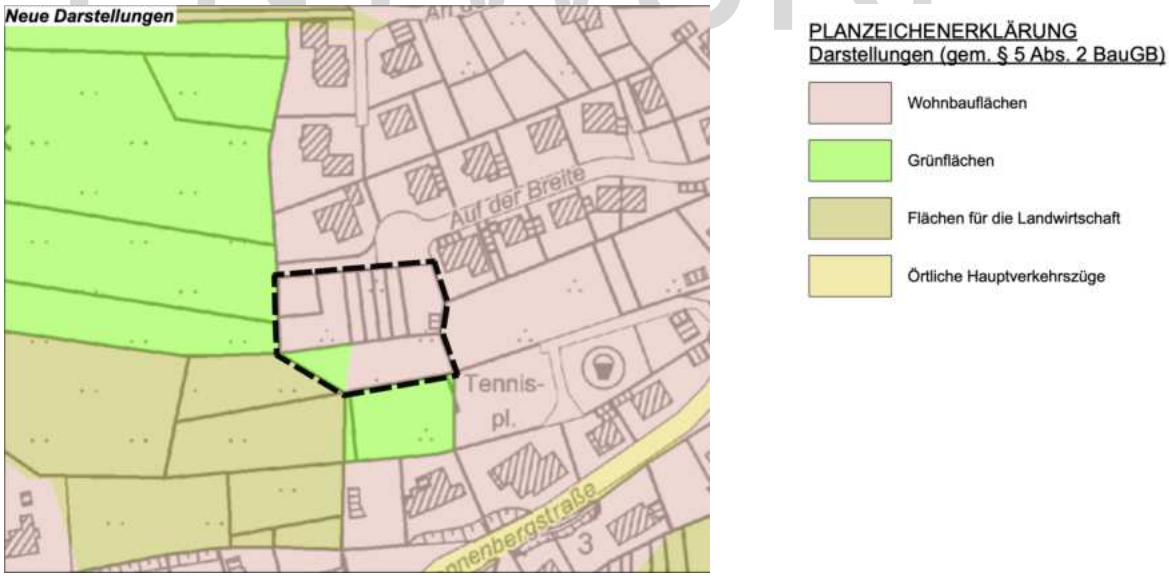



*Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gummersbach (neue Darstellungen) (Quelle: Loth Städtebau und Stadtplanung, Kartengrundlage: Bezirksregierung Köln, 2024)*

## 2.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ aus dem Jahr 1998 setzt den Änderungsbereich als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland fest. Somit besteht für den Änderungsbereich bislang kein Baurecht. Der Bebauungsplan weist für die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke des Änderungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) aus. In diesem Gebiet ist die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Vorgegebene Dachform ist das Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35-45°. Die Wandhöhe ist auf max. 4 m begrenzt.
Der Bebauungsplan diente der Wohnbaulandentwicklung Anfang der 2000er Jahre und wurde in der Zwischenzeit weitestgehend umgesetzt. Dementsprechend befinden sich entlang der Straße „Auf der Breite“ überwiegend Einfamilienhäuser mit 1-2 Geschossen.

Der Bebauungsplan hat bislang zwei vereinfachte Änderungen erfahren. Die nun beabsichtigte Änderung ist die erste Änderung im Normalverfahren.

*Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ der Stadt Gummersbach*

## 2.4. Landschaftsplanung

### Landschaftsplan 1 „Marienheide/ Lieberhausen“

Die Fläche des BP Nr. 178 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplanes 1 „Marienheide/ Lieberhausen“ des Oberbergischen Kreises. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich nicht im Wirkraum des Vorhabens.

# 3. Städtebauliche Ausgangssituation

*Abbildung 7: Blick in die Erschließungsstraße „Auf der Breite“ Richtung Osten angrenzend an das Plangebiet (Quelle: Eigenes Foto, Loth Städtebau und Stadtplanung)*

## 3.1. Stadträumliche Einbindung

Der Ortsteil Frömmersbach liegt etwa 5 km östlich des Stadtzentrums von Gummersbach und ist dörflich geprägt. Es leben ca. 520 EinwohnerInnen im Ortsteil. Vorherrschende Hausform ist das Einfamilienhaus. Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Frömmersbach am Ende der Straße “Auf der Breite“.
Das Plangebiet liegt an einem Südhang und befindet sich topografisch auf einem Niveau von 295,89 m ü. NHN im Norden, 292,81 m ü. NHN im Südwesten und 291,64 m ü. NHN im Südosten.

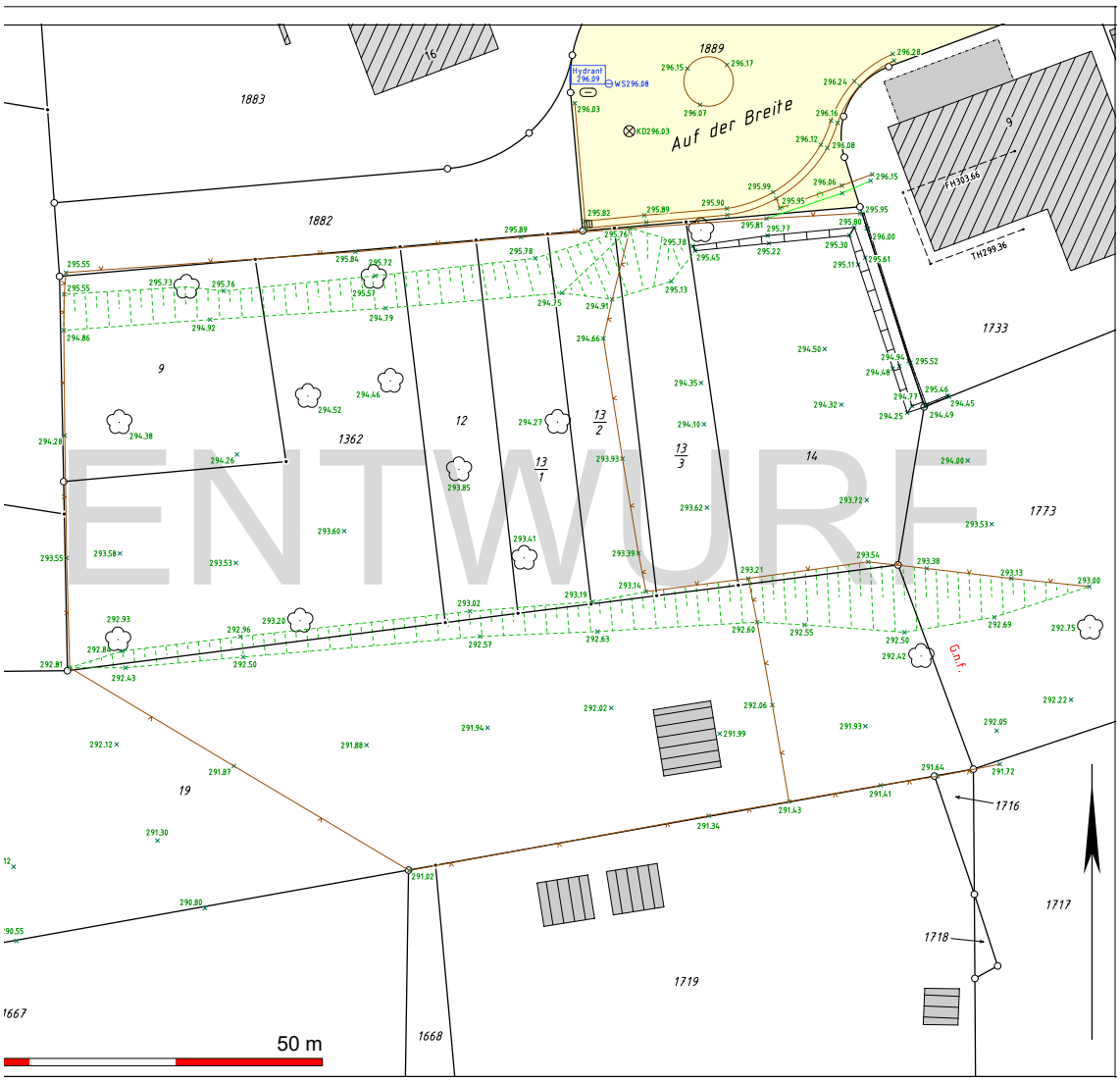



*Abbildung 8: Ausschnitt aus Lageplan mit dem Plangebiet und Angaben von Höhen sowie von Gehölzen (Quelle: Ingenieurbüro Arnold, 2024)*

## 3.2. Bebauung und Nutzung

Da eine Bebauung des Änderungsbereiches auf Grundlage des geltenden Planungsrechts bislang nicht zulässig war, befinden sich auf den Grundstücken keine baulichen Anlagen. Die Flächen wurden entsprechend ihrer festgesetzten Nutzung als Gartenland

genutzt. Es stehen 12 Gehölze unterschiedlichen Alters auf den Flächen sowie ein Unterstand (siehe Teil B der Begründung).

*Abbildung 9: Luftbild mit dem Plangebiet*
*(Quelle: Ministerium des Innern NRW, 2024)*

## 3.3. Verkehrserschließung und -anbindung

Der Änderungsbereich liegt am Ende der Straße „Auf der Breite“, die als Sackgasse mit Wendeanlage ausgebildet ist. Die Grundstücke können bereits über die Straße angefahren werden und sind somit verkehrlich erschlossen.

## 3.4. Ver- und Entsorgung

### Abfallbeseitigung

Da auf dem Gartenland bislang kein Abfall angefallen ist, war eine Abfallentsorgung bislang nicht notwendig. Die Abfallentsorgung für die benachbarten Wohnhäuser erfolgt durch den Abfall-, Sammel- und Transportverband Oberberg (ASTO). Bei einer Bebauung könnte die Abfallentsorgung für den Änderungsbereich hier eingegliedert werden. Die Wendeanlage am Ende der Straße bietet eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge.

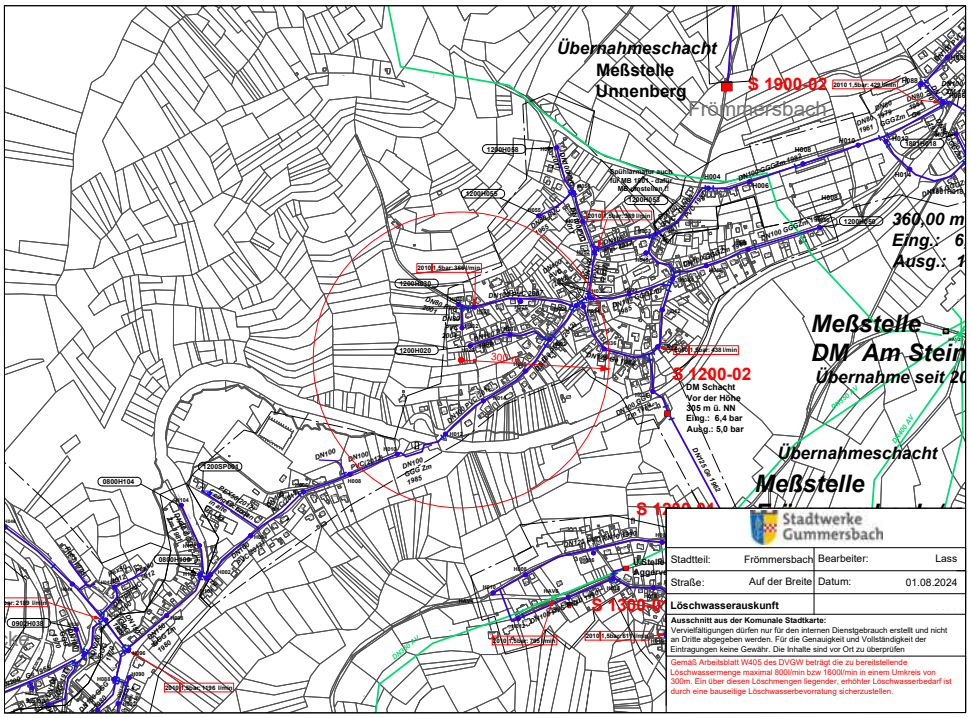
### Trinkwasserversorgung

Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind über die Leitungen in der Straße „Auf der Breite“ an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

*Abbildung 10: Bestandsplan Wasserleitungen*
*(Quelle: Stadtwerke Gummersbach, 2024)*

## Löschwasserversorgung

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



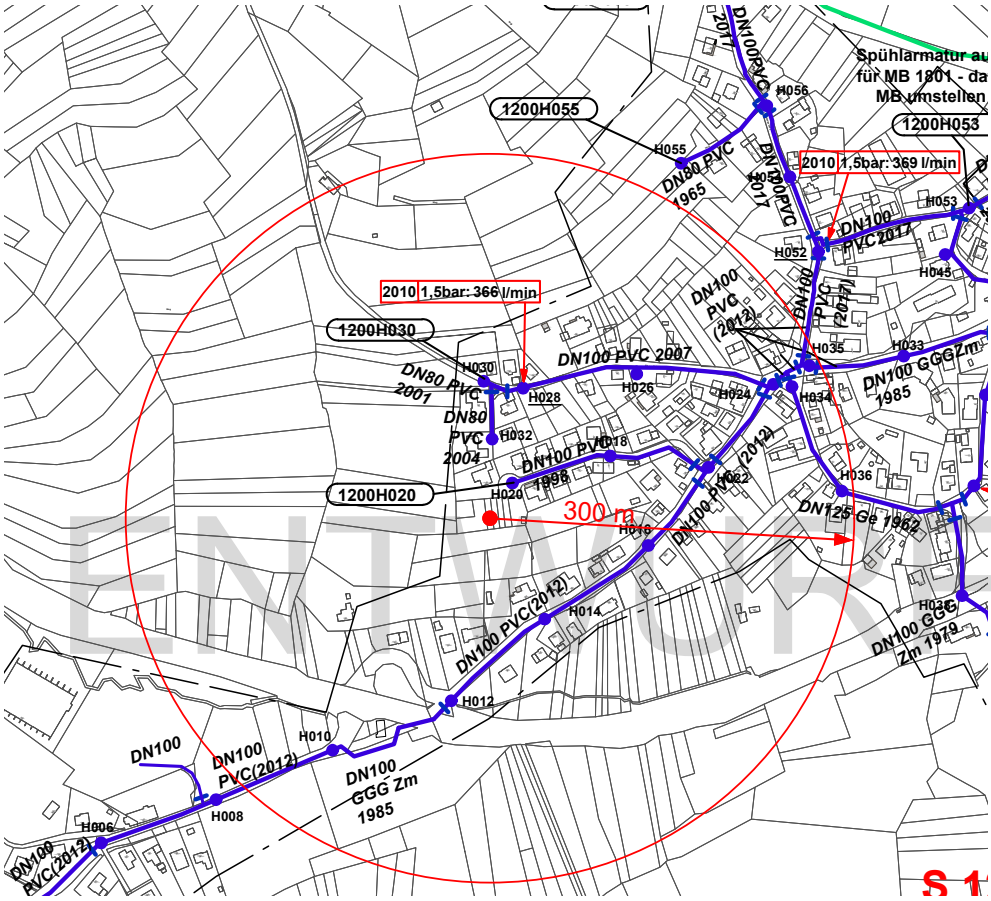



*Abbildung 11: Löschwasserentnahmestellen im 300m Radius des Plangebietes (Quelle: Stadtwerke Gummersbach, 2024)*

### Stromversorgung

Der Siedlungsbereich ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

### Entwässerung

Bei einem geplanten Neubau ist der Anschluss- und Benutzungszwang einzuhalten. In der Straße „Auf der Breite“ befindet sich ein Trennsystem mit Schmutz- und Regenwasserkanal. Angefügt ist dazu der Bestandsplan Abwasser. Auch ist es über die Höhen möglich, im Freispiegelabfluss anzuschließen und einzuleiten.

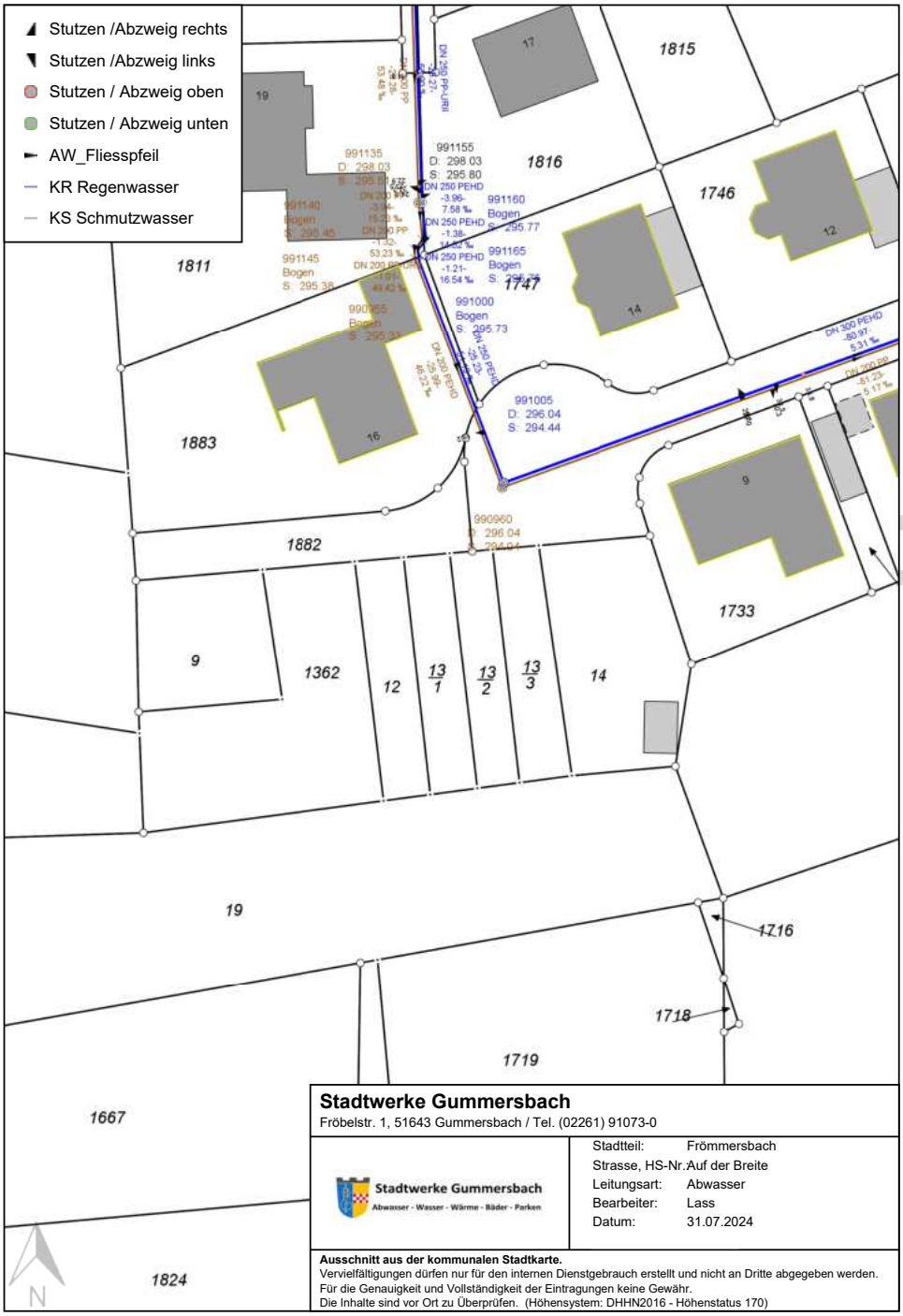



*Abbildung 12: Bestandsplan Abwasserleitungen*
*(Quelle: Stadtwerke Gummersbach, 2024)*

## 3.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Ortsbildprägend für diesen Siedlungsbereich sind Gebäude, die überwiegend von Gartenflächen umgeben sind. Diese sind überwiegend gärtnerisch genutzt und/oder als Rasenfläche angelegt. Die Grundstücke sind überwiegend durch Heckenpflanzungen, bestehend aus unterschiedlichen Gehölzen, eingefriedet. Die Eigenschaften des Plangebietes hinsichtlich Natur, Landschaft und Umwelt werden im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung ausführlich beschrieben. Daher werden an dieser Stelle nur die wichtigsten Informationen kurz zusammengefasst.

**Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen, gesetzlich geschützte Biotope**
Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Biotopkataster- oder Biotopverbundflächen oder gesetzlich geschützte Biotope.

In ca. 200 m Entfernung im Südwesten befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop BT-4911-0022-2014 „Mittelgebirgsbach“ sowie die Biotopkatasterfläche BK-4911-057 „Bewaldete Täler der Thalbecke und ihrer Nebenbäche“ sowie die Biotopverbundfläche VB-K-4911-009 „Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach“.

## 3.6. Hochwasserrisiko / Überschwemmungsgebiet

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich der Frömmersbach. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet (ca. 105 m) und der topografischen Lage unterhalb des Plangebietes besteht keine Gefahr durch Hochwasser des Frömmersbachs.

ENTWURF

## 3.7. Starkregen

Bisher sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Schäden aufgrund von Starkregenereignissen bekannt.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW zeigt für das Plangebiet selbst bei einem extremen Ereignis kein erhöhtes Risiko dar.

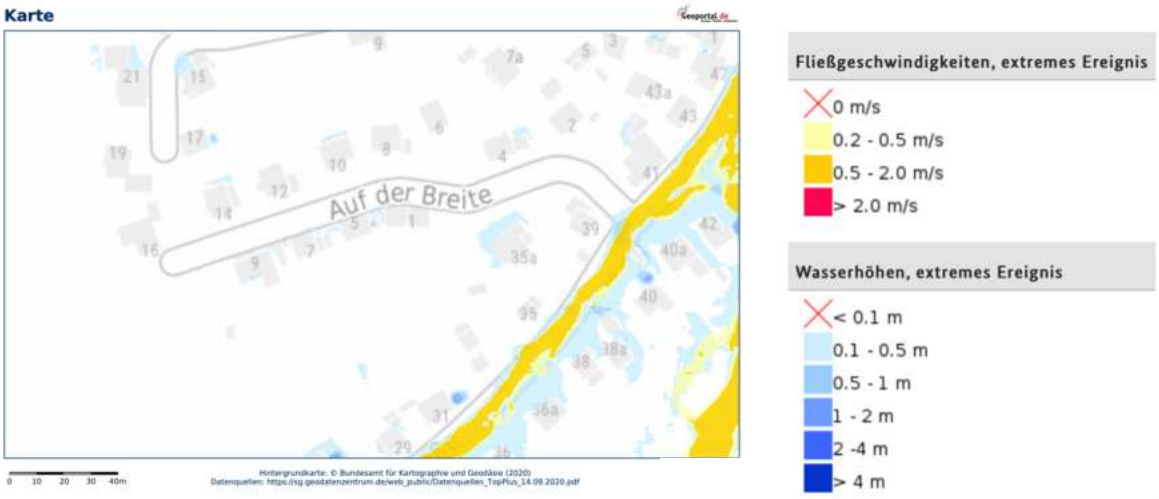



*Abbildung 13: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW*
*(Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2024)*

### Immissionen

Auf den Änderungsbereich wirken derzeit keine erhöhten Immissionen ein. Die Verkehrsbelastung ist aufgrund der Sackgassenlage gering. Emittierendes Gewerbe befindet sich ebenfalls nicht in unmittelbarer Nähe.

## 3.8. Weitere relevante Inhalte

### Altlasten

Von einem Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet wird nach aktuellem Informationsstand nicht ausgegangen. Die entsprechenden Behörden werden am Verfahren zur Bebauungsplanänderung beteiligt und erhalten Möglichkeit zur Stellungnahme.

### Bergbau / Untergrund

Nach Informationen des Portals „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ liegt der Änderungsbereich in einem Karstgebiet. Zudem ist im Gebiet oberflächennaher Bergbau belegt und es befindet sich eine verlassene Tagesöffnung in der Nähe.

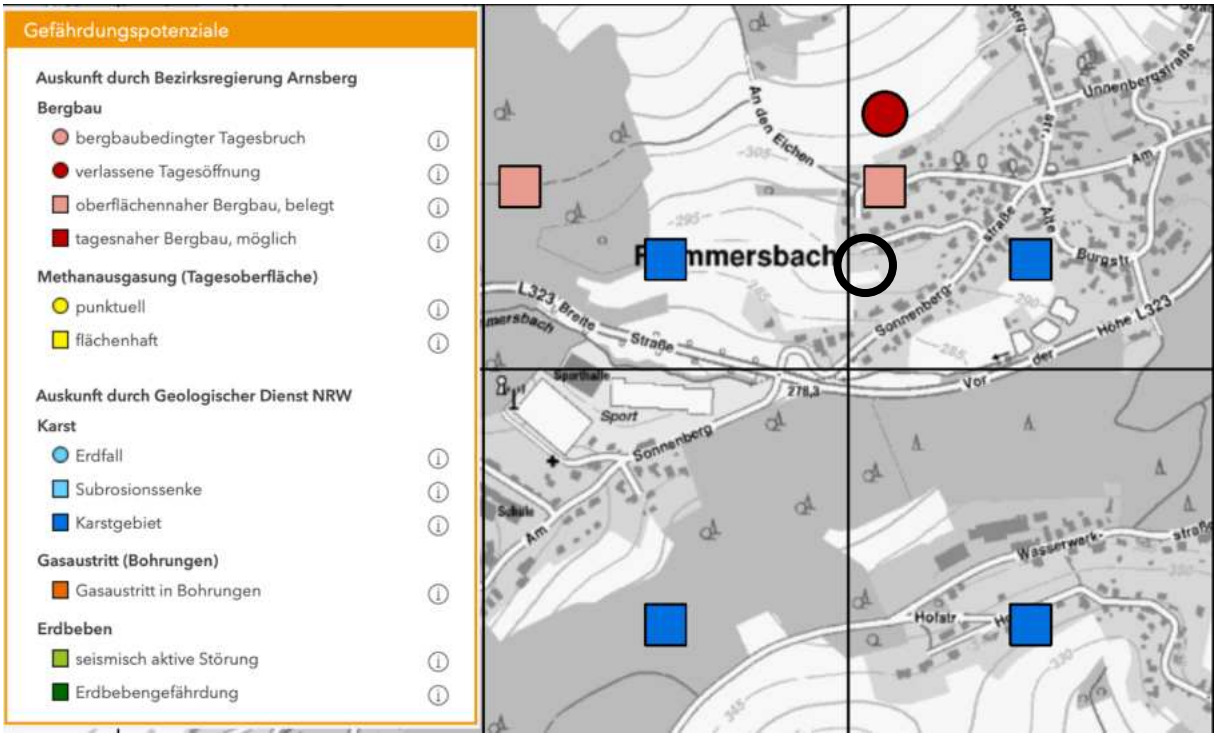



*Abbildung 14: Gefährdungspotenziale des Untergrundes im Plangebiet*
*(Quelle: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, 2024)*

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kulturgutverzeichnisses.

## 3.9. Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Änderungsbereich haben den gleichen privaten Eigentümer.

# 4. Erläuterung der Plankonzeption

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ soll geändert werden. Der bestehende Bebauungsplan setzt zwei Allgemeine Wohngebiete mit der Bezeichnungen WA 1 und WA 2 fest. Das WA 1 grenzt unmittelbar nördlich und östlich an den Änderungsbereich an.

Für den Änderungsbereich soll ein weiteres Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dieses erhält die Bezeichnung WA 3.

Das Maß der Nutzung wird im WA 3 – wie im benachbarten WA 1 - auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Ebenso wird - wie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 - für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt (maximale Gebäudelänge 25 m) und als Dachform das Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35-45° festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 305 m ü NHN festgesetzt. Die gewählte Höhe orientiert sich an den ermittelten Höhen der Bestandsbebauung in der direkt angrenzenden Nachbarschaft.

ENTWURF

Zudem werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die sich an den Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 178 orientieren.

In der südlichen Hälfte des Änderungsbereiches wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

**Starkregenbetrachtung**

Bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen wird das gesamte Bodensystem innerhalb des Geltungsbereichs als wassergesättigt angenommen. Entsprechend wird die natürliche Versickerung bei einer Starkregenphase vernachlässigt. Bei den zunehmenden Starkregenereignissen besteht die Gefahr, dass schnell abfließendes Niederschlagswasser die topografisch unterhalb gelegenen Grundstücke tangiert.

Um bei Starkregenereignissen etwaige negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke auszuschließen, ist beispielsweise folgendes Vorgehen möglich:
Am südlichen Grundstücksrand der Parzelle 19 wird eine Mulde ausmodelliert, die sämtliche Abflüsse bei Starkregen sammelt und zwischenspeichert. Die Mulde erhält ein Stichmaß von max. 30 cm. Allerdings wird der Muldenrand eben ausgeführt. Sobald sich die Mulde gefüllt hat und zusätzliches Wasser anströmt, erfolgt der Überlauf breitflächig über die gesamte Grundstücksbreite. Durch diese Maßnahme kann für jeden Starkregenabfluss, der nicht über das Entwässerungssystem abgeführt wird, eine schadlose Ableitung sichergestellt werden. Durch das breitflächige Überströmen kann eine nachteilige Schädigung der unterhalb liegenden Grundstücke ausgeschlossen werden.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist der konkrete Starkregennachweis auf der Ebene der Baugenehmigung durch den Bauherrn zu erbringen.

# 5. Planinhalt und Festsetzungen

## 5.1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ENTWURF

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstelle“ und „Gartenbaubetriebe“ werden für den Änderungsbereich ausgeschlossen, da das Plangebiet für diese Nutzungen keinen geeigneten Standort bietet. Zudem erzeugen Tankstellen ein erhöhtes, in diesem Wohngebiet nicht gewolltes Verkehrsaufkommen.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Grundflächenzahl**

gemäß § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 auf 0,4 festgesetzt.

Der Ortsteil Frömmersbach ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Die maximale GRZ auf den Nachbargrundstücken ist ebenfalls auf 0,4 begrenzt. Daher wird auch für den Änderungsbereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

**Geschossflächenzahl**

gemäß § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 auf 0,8 festgesetzt.

Die benachbarte Bebauung weist überwiegend ein oder zwei Geschosse auf. Entsprechend wird die GFZ für den Änderungsbereich auf 0,8 begrenzt, um ein Einfügen in den Bestand zu gewährleisten.

**Höhe baulicher Anlagen**

gemäß § 18 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das WA 3 auf 305,00 m ü NHN festgesetzt.

Die benachbarte Hausnummer „Auf der Breite 7“ weist eine Höhe von 303,66 m ü NHN auf. Ähnliche Höhen weisen auch die weiteren Häuser auf der südlichen Straßenseite der Straße „Auf der Breite“ auf. Um ein Einfügen in den baulichen Bestand zu gewährleisten wird die maximale Höhe baulicher Anlagen im Änderungsbereich auf 305 m ü NHN festgesetzt.

ENTWURF

## 5.3. Bauweise

gemäß § 22 Abs.4 BauNVO

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Gesamtlänge der Einzelbaukörper ein Maß von 25 m nicht überschreiten darf.

Der Bestandsbebauungsplan setzt für die benachbarten Grundstücke ebenfalls eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m fest. Diese Festsetzung wird auch für den Änderungsbereich übernommen, um die aufgelockerte Bebauungsstruktur im Gebiet zu erhalten.

## 5.4. Festsetzungen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei der Auswahl der Pflanzen sollten vor allem heimische Pflanzen verwendet werden. Diese sind in der Regel den vorherrschenden Witterungs- und Standortbedingungen am besten angepasst, stellen Nahrungsangebot für die lokale Fauna, z.B. für Insekten und Vögel, dar. Vorhandene Gehölze sollten, soweit möglich, erhalten werden. Vorhandene Gehölze sollten so weit wie möglich erhalten werden.
Kies- und/oder Schottergärten und das Einbringen nicht durchwurzelbarer Folien sind nicht zulässig.

**Obst-/ Laubbaumpflanzung**

Im Bereich der als Garten festgesetzten Fläche sind insgesamt mindestens drei Obst-/ oder Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahlliste 1: Laubbäume im Bereich der Privatgärten

| *Bäume; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang* | |
|---|---|
| Aesculus hippocastanum | Rosskastanie |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Pflanzenauswahlliste 2: Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm)
Obsthochstämme heimischer Sorten, Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, Kronenansatz ≥1,80 m, 8 – 10 cm, Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, Pflanzabstand 8 bis 10 m.

Äpfel
Bäumchesapfel, Berlepsch, Danziger Kantapfel, Doppelter Neuhauser, Dülmener Rosenapfel, Goldparmäne, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luxemburger bzw. Doppelter Luxemburger, Ontario, Prinz Albrecht, Rabaue (=Graue Französ. Renette), Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Riesenboiken/Boikenapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop (Grüner oder Roter Boskoop), Schöner aus Nordhausen, Winterglockenapfel, Zuccalmaglio Renette

Birnen
General Tottleben, Gräfin von Paris, Köstliche aus Charneu, Petersbirne, Philippsbirne, Rote Bergamotte, Vereinsdechantsbirne

Kirschen
Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen/ Zwetschgen:
Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetschge

## 5.5. Gestaltungsfestsetzungen

gemäß § 89 BauO NRW

**1. Dachüberstände**

Die Dachüberstände sind giebelseitig nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierte Kfz-Stellplätze)

**2. Dachausschnitte**

Dachausschnitte sind nicht zulässig

**3. Dachgauben**

Dachgauben dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Dachlänge betragen. Vom Ortgang bzw. von angrenzenden Einzelgebäuden (z. B. bei Reihen- oder Doppelhäusern) ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Bei Doppel- oder Reihenhäusern gilt diese Festsetzung für jedes Einzelgebäude.

**4. Fassadengestaltung**

Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.

ENTWURF

## 5.6. Hinweise

**Artenschutz / Tiere**

Fledermäuse

Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlicher Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, sind eine Nachtbeleuchtung sowie Arbeiten in der Dunkelheit und Dämmerung bei Temperaturen von über 5 Grad Celsius nicht zulässig. Des Weiteren sollten Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebietes hinaus vermieden werden. Es sind im Plangebiet Beleuchtungsmittel zu wählen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten (z.B. Natriumdampflampen), und damit Fledermäuse, haben

Besonders geschützte Vogelarten (alle europäischen Vogelarten)

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

**Bodendenkmäler**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und

der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

**Bodenschutz**

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“). Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) im Oberboden bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben. Für den Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial und zur Anlage einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, zulässig.
Des Weiteren sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der unbebauten Flächen
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sind befestigte Nebenanlagen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen, z.B. Betonsteinpflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfuge, Rasenkammersteine oder Schotterrasen. Dadurch verringert sich der Anteil der vollständig versiegelten Flächen. Eine gewisse Wasserdurchlässigkeit und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleiben weitgehend erhalten. Ein versiegelter Unterbau ist nicht zulässig.

**Luft/Klima/Umwelt**

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei der Auswahl der Pflanzen sollten vor allem heimische Pflanzen verwendet werden. Kies- und/oder Schottergärten und das Einbringen nicht durchwurzelbarer Folien sind nicht zulässig.

**Wasser**

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

**Starkregen**

Der konkrete Starkregennachweis für das Plangebiet ist auf der Ebene der Baugenehmigung durch den Bauherrn zu erbringen.

ENTWURF

# 6. Kompensation

Der Kompensationsbedarf für die vorgesehen Planung wird im Umweltbericht (Teil B) zu dieser Begründung ermittelt, der Bestandteil der Begründung ist.

Durch die Planung kommt es einerseits zu Eingriffen in das Biotoppotenzial und andererseits zu Eingriffen in das Bodenpotenzial. Der Ausgleichsbedarf für die voraussehbaren Eingriffe wurde im Umweltbericht separat ermittelt.

Die Bilanzierung zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in das Biotoppotenzial im B-Plangebiet nicht erreicht wird. Es verbleibt ein negativer Wert von 4.749 ökologischen Wertpunkten.

Die Bilanzierung zeigt, dass nach Umsetzung der Planung in der Bilanz für das Schutzgut Boden rechnerisch ein negativer Wert von 3.516 Boden-Wertpunkten (BW) verbleibt.

ENTWURF

Die nicht ausgleichbaren Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt und für das Schutzgut Boden werden über ein im Oberbergischen Kreis anerkanntes Ökokonto kompensiert. Der Nachweis über den Ausgleich hat vor dem Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung zu erfolgen.

# 7. Auswirkungen der Planung

## 7.1. Auswirkungen auf Nutzungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird die zulässige Art der Nutzung im Plangebiet geändert. Es entfallen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland, die zu Wohnbauland umgewandelt werden. Es kommt somit voraussichtlich zu einer baulichen Nachverdichtung im Gebiet. Im Norden und Osten grenzen ebenfalls Allgemeine Wohngebiete an den Änderungsbereich an. Östlich und südlich befinden sich private Grünflächen. Von den umgebenden Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten. Durch die neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

## 7.2. Verkehr

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es voraussichtlich zu einer geringfügigen Verkehrszunahme durch die Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes WA 3. Verkehrsprobleme, die durch die Planung entstehen, sind nicht zu erwarten, zumal die erforderlichen Stellplätze im Bauantragsverfahren auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind.

## 7.3. Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich muss für eine bauliche Nutzung erstmalig an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch das örtliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Gummersbach gesichert, so dass sich keine Auswirkungen auf die Öffentlichkeit ergeben.

Entwässerung

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt im Trennsystem über das bestehende Kanalsystem der Stadtwerke Gummersbach in der Straße „Auf der Breite“. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Öffentlichkeit erwartet.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Entnahmestellen im Umkreis von 300 m sichergestellt. Es sind keine durch das Planungsvorhaben bedingte Maßnahmen notwendig.

ENTWURF

## 7.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt werden ausführlich im beiliegenden Umweltbericht beschrieben, der Teil der Begründung ist.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung
- Tiere
- Pflanzen, biologische Vielfalt
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Luft, Klima, Klimawandel
- Landschafts-/Ortsbild
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

werden im Umweltbericht beschrieben.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Umwelt-Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft werden beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben in ihrer Erheblichkeit bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht aufgezeigt und bei der abschließenden Ermittlung der Umwelterheblichkeit für jedes Schutzgut separat dargestellt.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die durch das Planvorhaben ausgelösten Umweltauswirkungen für das Schutzgut Fläche und Boden erheblich ist. Der Mensch und die menschliche Gesundheit, Beeinträchtigungen der Schüttgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,

Wasser, Landschafts-/Ortsbild und Klima/Luft sind weniger erheblich. Das Planvorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimawandel. Über die beschriebenen Umweltauswirkungen hinaus sind keine erheblichen kumulativen Auswirkungen im Hinblick auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schüttgütern und innerhalb einzelner Schutzgüterfunktionen zu erwarten (vgl. Teil B der Begründung).

### Immissionen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Innerhalb des Änderungsbereiches sind somit zukünftig nur solche Nutzungen zulässig, die mit einer allgemeinen Wohnnutzung verträglich sind. Konflikte hinsichtlich der Immissionen zwischen dem Änderungsbereich und seiner Umgebung sind somit nicht zu erwarten.

ENTWURF

## 7.5. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Änderungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ werden von privater Seite übernommen.

# 8. Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes zum Zwecke einer sinnvollen städtebaulichen Nachverdichtung handelt, ist die Suche nach Standortalternativen entbehrlich. Der Änderungsbereich befindet sich an einer öffentlichen Straße und kann mit geringem Aufwand vollständig erschlossen werden. Eine Planungsalternative, die geringere Auswirkungen auf die Umgebung und gegebenenfalls berührte Schutzgüter hätte, ist nicht gegeben.

# 9. Flächenbilanz

| ***Nutzung*** | ***Fläche in m²*** |
|---|---|
| **Bisherige Nutzung** | |
| Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten | 2.229 |
| **Zukünftige Nutzung** | |
| Allgemeine Wohngebiete | 1.462 |
| Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten | 767 |
| **Geltungsbereich insgesamt** | **2.229** |

# 10. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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

ENTWURF

**Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) 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 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) geändert worden ist

# 11. Quellenverzeichnis

Bezirksregierung Köln (2018): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung. (abgerufen von https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/kommunales_planung_bauen_und_verkehr_regionalplanung_aktuell_teilabschnitt_koeln_zeichnerische_darstellung.pdf)

Bezirksregierung Köln (2024): Amtliche Basiskarte (abgerufen als Webdienst von https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_abk)

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024): Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalen (Starkregen NRW) (abgerufen von https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw)

Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2024): Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen (abgerufen von https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

Ingenieurbüro Arnold (2024): Lageplan des Plangrundstücks.

Ministerium des Innern Nordrhein-Westfalen (2024): GEOportal.NRW (abgerufen von https://www.geoportal.nrw/?activetab=map)

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW (2024): ELWAS-WEB (abgerufen von https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml#)

Stadt Gummersbach (2024): Allgemeines Geoinformationssystem der Stadt Gummersbach. (abgerufen von http://mapguide.gummersbach.de/mapguide/mapviewer-ajax/?WEBLAYOUT=Library://StadtGM/D-Layout/Layout-allge-gis-stadt-gm.WebLayout&LOCALE=de&username=Anonymous&password)

ENTWURF

## 12. Anlagen

Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178 „Frömmersbach-Sonnenbergstraße“, Dipl. Ing. G. Kursawe, 2024

Stadt Gummersbach

i.A.
Ressort Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178 „Frömmersbach - Sonnenbergstraße“ beizufügen.

Bürgermeister Siegel Stadtverordneter