

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum  
**Bebauungsplan Nr.74**  
**"Gummersbach – Mühlensessmar“, 2. Änderung**



Stand: 05.07.2024

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](mailto:info@loth-se.de)  
[www.loth-stadtentwicklung.de](http://www.loth-stadtentwicklung.de)



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

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Einführung</b>   | <b>2</b>  |
| 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung   | 2         |
| 1.2. Verfahren   | 2         |
| 1.3. Lage des Plangebiets  | 2         |
| <b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1. Regionalplan  | 4         |
| 2.2. Flächennutzungsplan   | 4         |
| 2.3. Verbindliche Bauleitplanung   | 5         |
| 2.4. Landschaftsplanung  | 6         |
| <b>3. Städtebauliche Ausgangssituation</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1. Stadträumliche Einbindung   | 6         |
| 3.2. Bebauung, Nutzung und Nutzungsrechte  | 7         |
| 3.3. Verkehrserschließung und -anbindung   | 7         |
| 3.4. Ver- und Entsorgung   | 7         |
| 3.5. Natur, Landschaft, Umwelt   | 8         |
| 3.6. Weitere relevante Inhalte   | 9         |
| <b>4. Städtebauliche Konzeption</b>  | <b>10</b> |
| 4.1. Ziele und Zwecke der Planung  | 10        |
| 4.2. Erläuterung der Plankonzeption  | 11        |
| 4.3. Erschließung  | 12        |
| <b>5. Planinhalt und Festsetzungen</b>   | <b>13</b> |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung   | 13        |
| 5.2. Maß der baulichen Nutzung   | 14        |
| 5.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen                                   | 15        |
| 5.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 15        |
| 5.5. Örtliche Bauvorschriften  | 16        |
| 5.6. Hinweise  | 17        |
| <b>6. Umweltbericht</b>  | <b>19</b> |
| <b>7. Kompensation</b>   | <b>20</b> |
| 7.1. Ermittlung des Kompensationsbedarfs   | 20        |
| <b>8. Auswirkungen der Planung</b>   | <b>22</b> |
| 8.1. Auswirkungen auf Nutzungen  | 22        |
| 8.2. Verkehr   | 22        |
| 8.3. Ver- und Entsorgung   | 23        |
| 8.4. Natur, Landschaft, Umwelt   | 24        |
| 8.5. Kosten und Finanzierung   | 24        |
| <b>9. Planungs- und Standortalternativen</b>   | <b>24</b> |
| <b>10. Flächenbilanz</b>   | <b>24</b> |
| <b>11. Rechtsgrundlagen</b>  | <b>25</b> |
| <b>12. Anlagen</b>   | <b>25</b> |

## Teil A Begründung

### 1. Einführung

#### 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 sind die konkreten Planungen der FBH Grundbesitz GbR, im Plangebiet einen Neubau zu errichten und somit neuen, vorwiegend kleinteiligen Wohnraum, insbesondere für Studierende oder SchülerInnen zu schaffen. Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung von Planungsrecht für die Nachverdichtung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Nachfrage nach Wohnungen für 1 - 2 Personenhaushalte ist in Gummersbach auch aufgrund des vorhandenen Hochschulstandortes der TH Köln hoch. Das Plangebiet liegt unweit der Innenstadt von Gummersbach, in welcher auch der Hochschulstandort auf dem Steinmüller-Gelände angesiedelt ist. Die Umsetzung ist somit auch im öffentlichen Interesse.

#### 1.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gummersbach – Mühlensessmar“ wurde am 07.09.2023 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung gefasst. Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren durchgeführt, d. h. unter Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung (gemäß §§ 2 (4) i.V.m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB). Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Planung verbunden, wodurch ein Ausgleich gemäß Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz notwendig ist. Ebenfalls werden mögliche artenschutzrechtlich relevante Inhalte geprüft.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.10.2023 bis zum 30.11.2023.

Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 26.02.2024 bis zum 26.03.2024.

Der Beschluss über die Abwägung sowie der Satzungsbeschluss erfolgte am 27.06.2024 durch den Rat der Stadt Gummersbach.

#### 1.3. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ liegt östlich der Gummersbacher Innenstadt, etwa einen Kilometer Luftlinie entfernt vom Zentrum. Das Plangebiet zählt zum Ortsteil Mühlenseßmar und grenzt im Westen an die Wohnbebauung entlang der Wiesenstraße an. Nördlich befindet sich die Bebauung entlang der Mühlenstraße. In Richtung Osten und Süden grenzen Waldflächen an das Plangebiet an. Topographisch liegt das Plangebiet an einem Hang,

## Bebauungsplan Nr. 74 "Gummersbach – Mühlensessmar", 2. Änderung

welcher in Richtung Südosten ansteigt. Das Gelände im Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 228 m bis 235 m über Normalhöhennull.

Das ca. 0,55 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Gummersbach, Flur 9 die Flurstücke 3166, 3566 und 3567.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

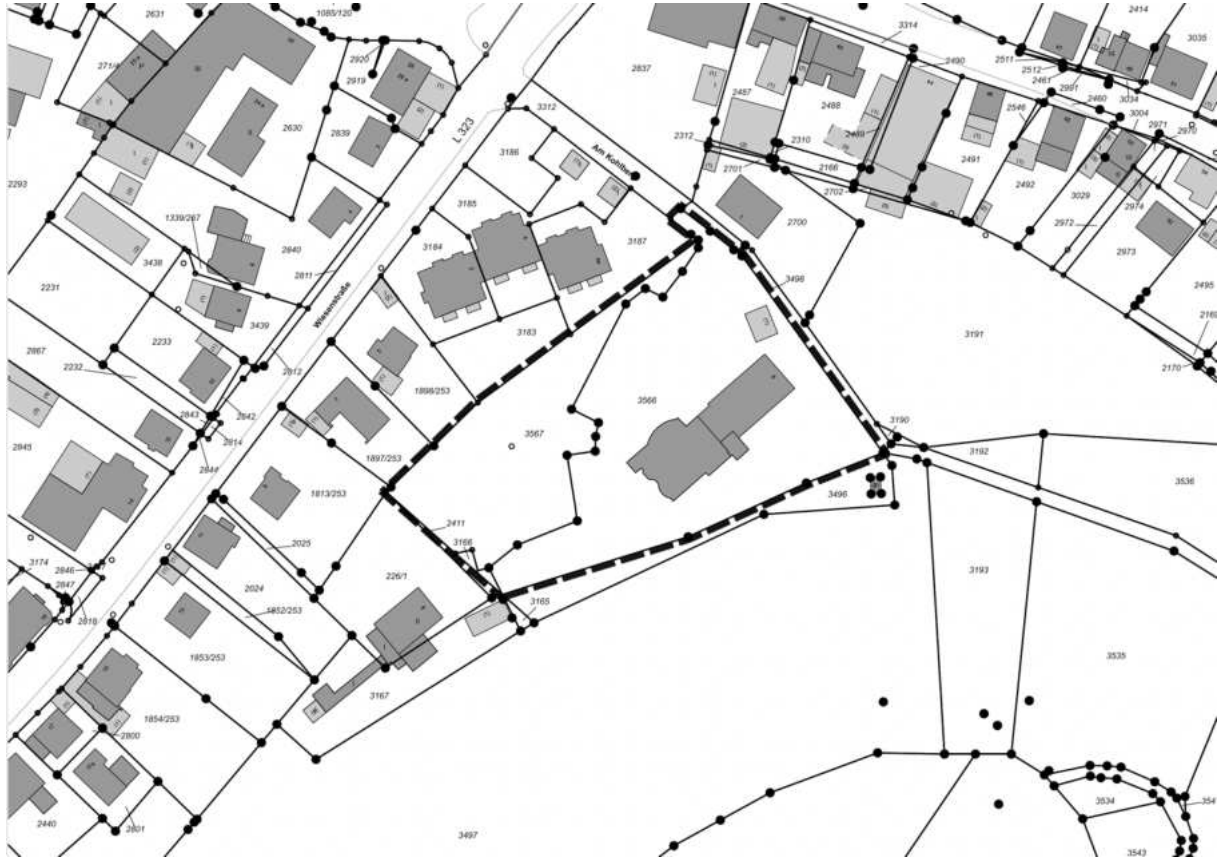


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74, Quelle: Loth Städtebau + Stadtplanung, Kartengrundlage: Oberbergischer Kreis

## 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 Siedlungsbe-  
reiche (ASB) dargestellt. Im Osten grenzen Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche (AFAB) an. Südlich grenzen Waldbereiche und ein Landschaftsschutzgebiet an das Plangebiet an.

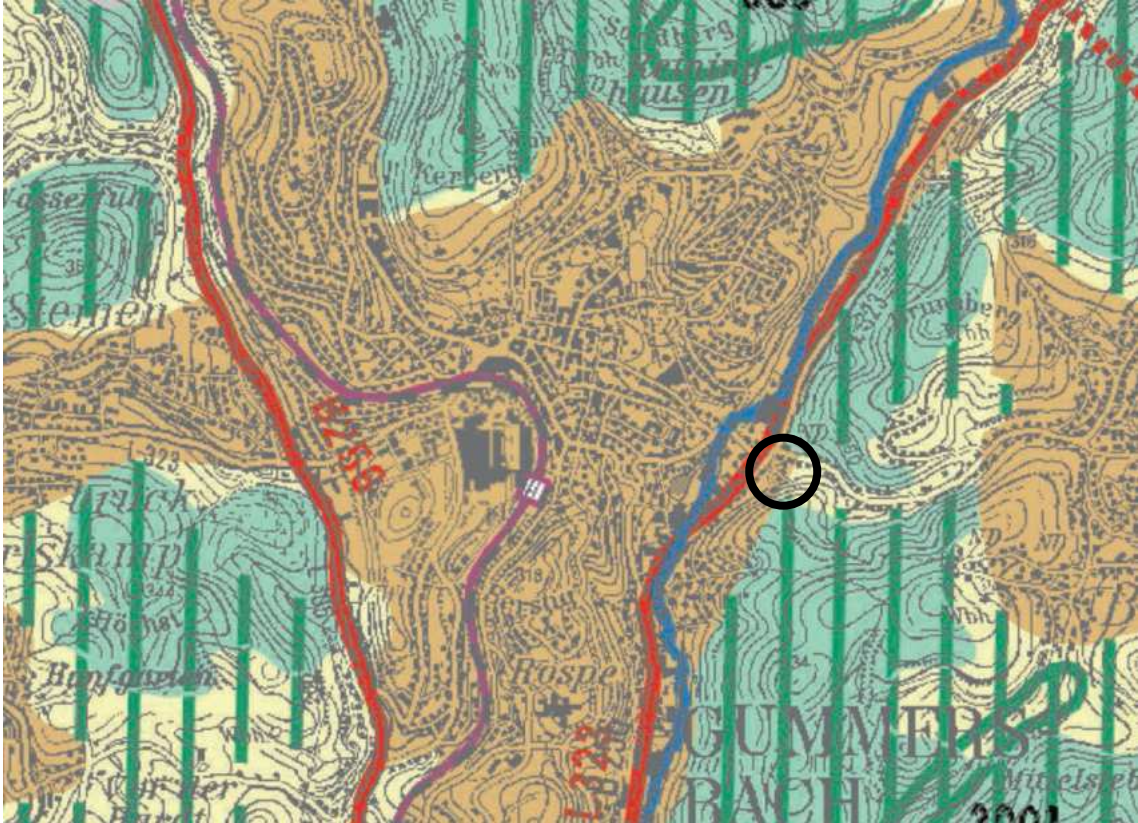


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln

### 2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gummersbach, Quelle: GIS Stadt Gummersbach

### 2.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ aus dem Jahr 1993. Der Bebauungsplan überplant ein größeres Gebiet. Der Bebauungsplan erstreckt sich im Norden bis zur Wohnbebauung an der Straße „Am Hepel“, im Süden bis zur Straßenecke der „Wiesenstraße - Am Sängersheim“, im Westen bis zur Einmündung der „Industriestraße“ auf die „Talstraße“ und im Osten entlang der „Mühlenstraße“ bis zur Höhe der Hausnummer 46. Innerhalb des Bebauungsplanes liegen auch die Kreuzungsbereiche „Mühlenstraße – Wiesenstraße“ und „Mühlenstraße – Talstraße“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden überwiegend Mischgebiete, aber auch Wohngebiete und Gewerbegebiete festgesetzt. Für die einzelnen Baugebiete werden differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet in offener Bauweise mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,2, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,4 begrenzt. Vorgeschiedene Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45°. Die Baugrenzen sind eng um das Bestandgebäude mit der Adresse „Am Kohlberg 6“ gezogen.

Die Umsetzung des geplanten Neubaus im Plangebiet ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umsetzbar. Es fehlt insbesondere ein entsprechendes Baufeld im Bestandsbebauungsplan. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 74

„Mühlenstraße – Wiesenstraße“ geändert werden. Für den gesamten Änderungsbereich der 2. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsplans aufgehoben bzw. durch neue Festsetzungen überplant bzw. ersetzt.

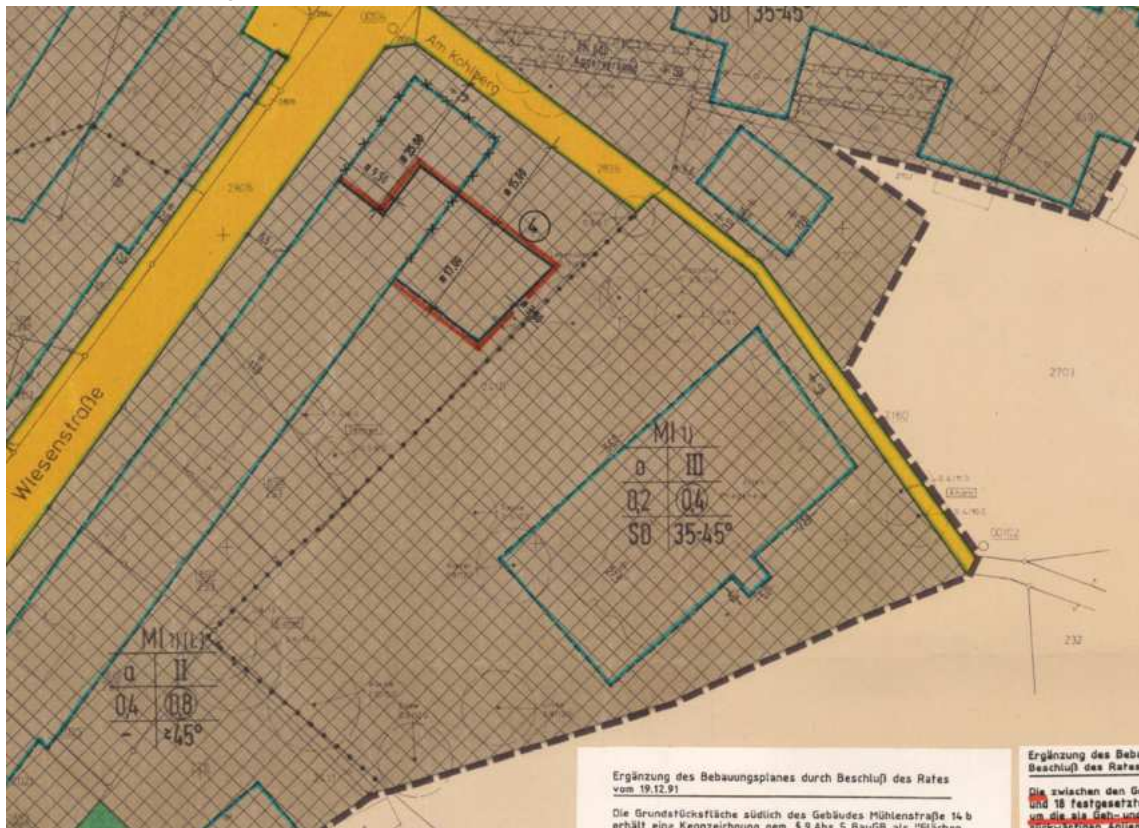


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 74, Quelle: Stadt Gummersbach

## 2.4. Landschaftsplanung

### Landschaftsschutz

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. In der näheren Umgebung befindet sich das „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach – Marienheide“.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mühlensessmar östlich der Gummersbacher Innenstadt. Nördlich des Plangebietes liegt die Kreuzung der „Becketalstraße“ mit der „Mühlenstraße“. An den Straßen befinden sich sowohl Wohngebäude als auch gewerblich genutzte Gebäude. Entlang der „Mühlenstraße“ und der „Wiesenstraße“ ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Vorherrschende Dachform ist das Satteldach oder die Unterform des Walmdaches, es finden sich aber auch gewerbliche Flachdachbauten im Umfeld.

In Richtung Südosten steigt das Gelände an und es schließen sich Waldflächen an das Plangebiet an.



### 3.2. **Bebauung, Nutzung und Nutzungsrechte**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Gummersbach in der Flur 9. Auf dem Flurstück 3566 befindet sich das Bestandgebäude. Das Flurstück grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Kohlberg“. Das Bestandgebäude beinhaltet vornehmlich kleinere Eigentumswohnungen für 1-2 Personenhaushalte. Das Flurstück 3567, welches ebenfalls im Plangebiet liegt, ist unbebaut. Hier soll der geplante Neubau errichtet werden. Die Erschließung des Flurstücks 3567 ist durch eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) gesichert. Über das Flurstück 3566 verläuft außerdem ein Privatweg, der sowohl das Bestandgebäude im Plangebiet als auch das außerhalb des Plangebietes liegende Gebäude „Am Kohlberg 8“ im Westen erschließt. Das Gebäude „Am Kohlberg 8“ befindet sich auf dem Flurstück 226/1. Für das Flurstück 226/1 ist grundbuchrechtlich gesichert, dass der bestehende Privatweg im Plangebiet auf dem Flurstück 3566 als Erschließung genutzt werden darf. Zudem besteht für die unterhalb des Privatwegs liegenden Versorgungsleitungen, die das Gebäude „Am Kohlberg 8“ versorgen, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht mit Kabel- und Zubehörrecht) zu Gunsten der AggerEnergie GmbH in Gummersbach.

### 3.3. **Verkehrerschließung und -anbindung**

#### **Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Plangebiet ist über eine private Zufahrt an die Straße „Am Kohlberg“ angebunden, die wiederum an die Wiesenstraße anbindet. Die Wiesenstraße ist eine größere Verbindungsstraße und bindet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

In direkter Nähe zum Plangebiet an der Wiesenstraße befindet sich die nächste Bushaltestelle und somit ein Zugang zum ÖPNV. Der nächstgelegene Zugang zum schienengebundenen ÖPNV ist der Bahnhof Gummersbach, welcher vom Plangebiet in etwa 20 Minuten zu Fuß zu erreichen ist.

#### **Fuß- und Radwegeverkehr**

Die Innenstadt von Gummersbach ist vom Plangebiet, ebenso wie der Bahnhof, in ca. 20 Minuten zu Fuß zu erreichen. Der Radverkehr wird weitgehend über die öffentlichen Verkehrsflächen geführt.

### 3.4. **Ver- und Entsorgung**

#### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung im Gebiet erfolgt durch den Abfall-, Sammel- und Transportverband Oberberg (ASTO). Hierzu fährt das Fahrzeug aktuell von der Straße „Am Kohlberg“ aus über den Privatweg bis hinter das Bestandsgebäude „Am Kohlberg 8“, wendet dort und fährt anschließend über den Privatweg wieder auf die Straße „Am Kohlberg“.

### Trinkwasserversorgung

Das Bestandsgebäude im Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angebunden.

### Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Entnahmestellen im Umkreis von 300m sichergestellt (s. Abb. 5). Im Umkreis von 300m ist die Entnahme von über 1.600 l/min möglich. Dies ist ausreichend für die Kategorie Mischgebiet mit großem Sonderbau.

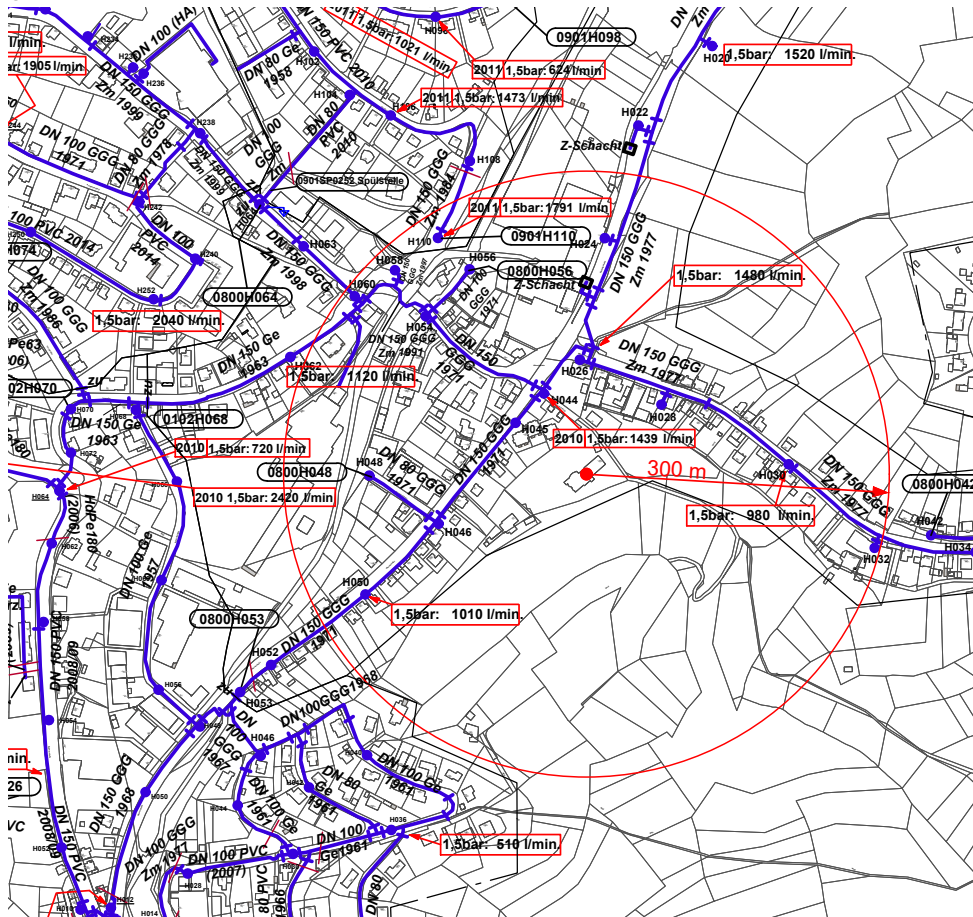


Abbildung 5: Löschwasserentnahmestellen im 300m Radius des Plangebietes (Quelle: Stadtwerke Gummersbach, 2023)

### Stromversorgung

Der Bestand im Gebiet ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

### Entwässerung

Das Bestandsgebäude im Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Mischwasserkanal befindet sich unter der Straße „Am Kohlberg“. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird der Kläranlage Krummenohl zugeführt.

## 3.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Eine ausführliche Beschreibung des Plangebietes im Hinblick auf Natur, Landschaft und Umwelt erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan, der dem vorliegenden

Bebauungsplan beigefügt ist und Bestandteil der Begründung ist. Die nachfolgenden Ausführungen stellen die Inhalte des Umweltberichtes daher verkürzt dar.

#### **Biotopkatasterflächen**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopkatasterfläche. In der näheren Umgebung finden sich die nachfolgend aufgeführten Biotopkatasterflächen:

- BK-4911-101 = Thalbecke mit Stausee und Altholzbestand östlich Gummersbach
- BK-4911-102 = Magerweide nördlich Bernberg

#### **Biotopverbundflächen**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopverbundfläche. In der näheren Umgebung findet sich die nachfolgend aufgeführte Biotopverbundfläche:

- VB-K-4911-009 = Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes und der in der näheren Umgebung bis 500 m.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. In der näheren Umgebung finden sich die Teilflächen des nachfolgend aufgeführten Landschaftsschutzgebietes:

- LSG-GM-00001 = LSG Gummersbach-Marienheide

#### **Naturschutzgebiete**

Im Bereich des Plangebietes und in der Umgebung bis 500 m befinden sich keine Naturschutzgebiete.

### **3.6. Weitere relevante Inhalte**

#### **Altlasten**

Von einem Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nach aktuellem Informationsstand nicht auszugehen.

#### **Bergbau**

Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb eines Karstgebietes.



Abbildung 6: Bergbauvorkommen im Plangebiet, Quelle: [https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

## Denkmalschutz und Denkmalpflege

### Baudenkmäler

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

## 4. Städtebauliche Konzeption

### 4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum und die Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Beabsichtigt ist der Neubau eines Gebäudes, in welchem vor allem kleinteilige Wohneinheiten untergebracht werden sollen. Das Gebäude soll auf der Freifläche im Nordwesten des Plangebietes errichtet werden. Der Neubau soll sich in seiner Höhenentwicklung der Umgebung und der Hanglage anpassen. Das Bestandsgebäude soll weiterhin den Hochpunkt im Plangebiet darstellen. Darüber hinaus soll der Bestand gesichert werden und geringe Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand in Richtung Nordwesten ermöglicht werden. Ein vorläufiges Planungskonzept für den Neubau wurde vom Architekturbüro Klein erarbeitet (s. Abb. 7).

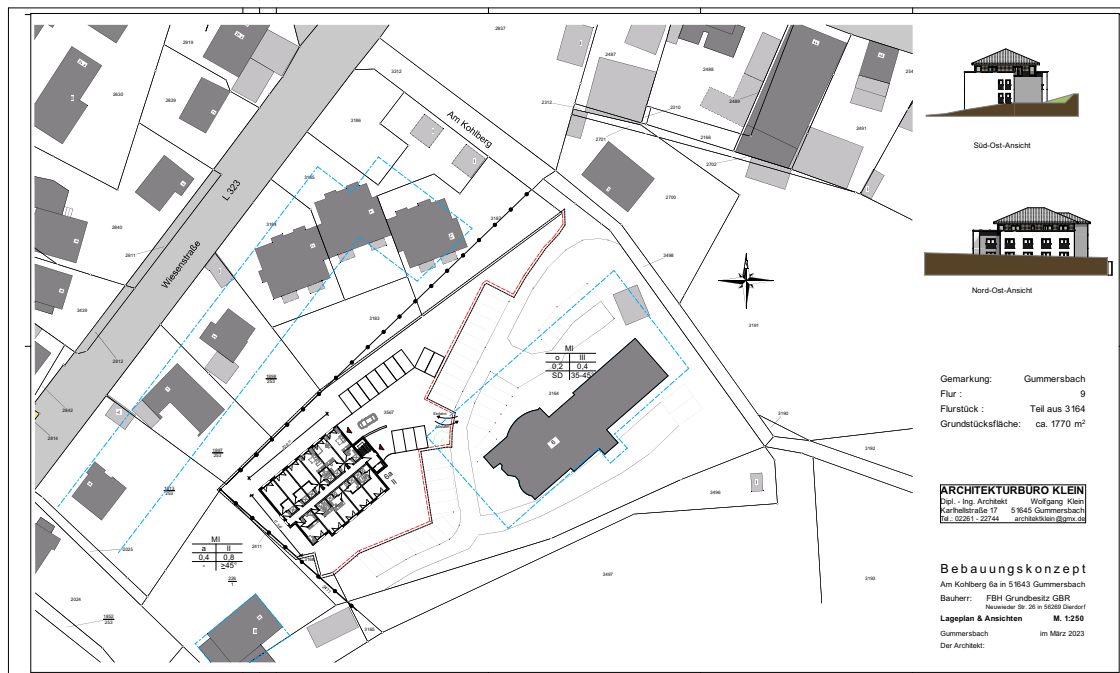


Abbildung 7: Mögliches Planungskonzept für den Neubau im Plangebiet (Quelle: Architekturbüro Klein, 2023)

## 4.2. Erläuterung der Plankonzeption

Das Plangebiet wird in zwei Bereiche unterteilt. Im östlichen Teil befindet sich das Bestandgebäude. Für diesen Teil wird ein beschränktes Mischgebiet ausgewiesen. Das Baufenster orientiert sich am Bestandsgebäude und gibt Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden. Die Höhenfestsetzung für diesen Bereich orientiert sich an der Höhe des Bestandsgebäudes. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die vorhandene parkartige Atmosphäre der Anlage zu erhalten, die früher eine Seniorenwohnanlage war.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird ebenfalls ein beschränktes Mischgebiet festgesetzt. Hier soll ein Neubau errichtet werden. Da dieser Teil des Plangebietes in seiner absoluten Fläche kleiner ist als der östliche Bereich, wird hier eine höhere GRZ (0,4) und eine höhere GFZ (1,0) zugelassen. Es wird eine maximale Höhe für Gebäude festgesetzt. Die Höhenfestsetzung ist so gewählt, dass ein hinzutretendes Gebäude das Bestandgebäude im Plangebiet nicht überragt, sodass dieses für das Plangebiet prägend bleibt.

Durch das Plangebiet verläuft vom Nordosten zum Südwesten eine Zufahrt, die weiterhin als Erschließung für das Gebiet und für die Anlieger des Gebäudes im Westen des Plangebietes dienen soll. Daher sind die Baufenster entlang der Zufahrt leicht abgeschrägt, um eine Überbauung der Zufahrt zu vermeiden.

Durch den Neubau kommt es im Plangebiet zu Eingriffen in die Natur und Landschaft. Diese sollen im Plangebiet durch den Verursacher ausgeglichen werden. Der Verursacher ist der Eigentümer des Flurstückes, auf dem der Neubau errichtet wird. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft für das Flurstück 3567 festgesetzt.

## Bebauungsplan Nr. 74 "Gummersbach – Mühlensessmar“, 2. Änderung

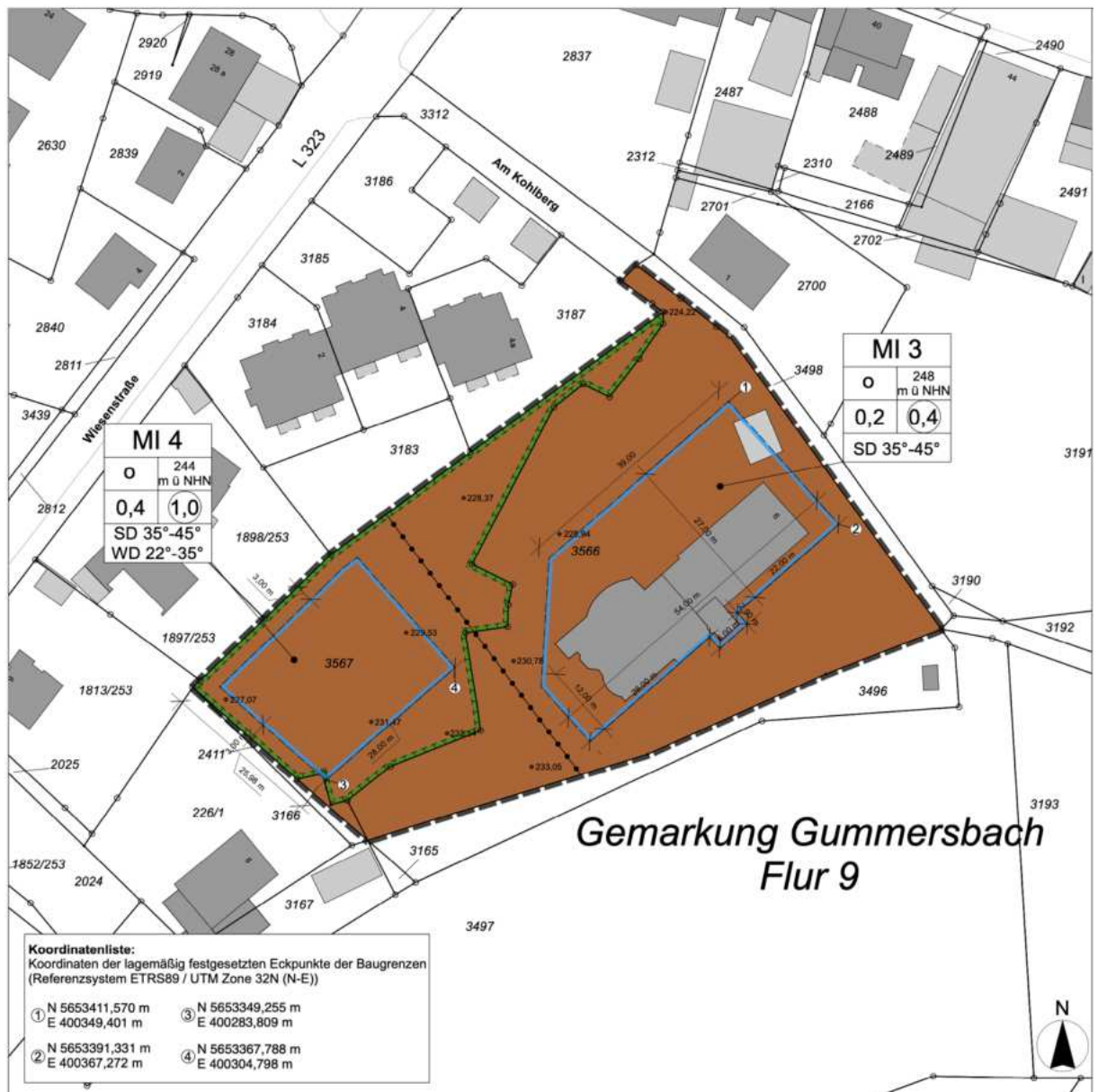


Abbildung 8: Entwurf der Bebauungsplanänderung (Quelle: Loth Städtebau + Stadtplanung, 2023)

### 4.3. Erschließung

#### Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Kohlberg“, die wiederum an die Wiesenstraße anbindet. Der bestehende Privatweg, welcher derzeit das Bestandsgebäude im Plangebiet sowie das Flurstück 226/1 erschließt, soll ebenfalls zur Erschließung des Flurstücks 3567 genutzt werden. Die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Flurstücks 3567 sind bereits grundbuchrechtlich gesichert worden.

#### Ruhender Verkehr

Im Plankonzept des Architekturbüros Klein sind die benötigten Stellplätze für den Neubau zum Teil in einer Parketage im Untergeschoss (Tiefgarage) und zum Teil auf den

umliegenden Flächen des zugehörigen Grundstücks abgebildet. Ein Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **Ver- und Entsorgung**

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Gebiet erfolgt durch den Abfall-, Sammel- und Transportverband Oberberg (ASTO). Hierzu fährt das Fahrzeug aktuell über den Privatweg bis hinter das Bestandsgebäude „Am Kohlberg 8“, wendet dort und fährt anschließend über den Privatweg wieder auf die Straße „Am Kohlberg“. Es ist beabsichtigt, dass dies auch weiterhin möglich sein soll. Der Privatweg und die Wendemöglichkeit oberhalb des Bestandsgebäudes bleiben gemäß der vorhandenen Planung erhalten.

#### Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungsmedien der AggerEnergie GmbH (Gas- und Stromleitungen) über die der Bestand angeschlossen ist. Der hinzutretende Neubau kann ebenfalls an diese Netze angeschlossen werden.

#### Entwässerung

In der Straße „Am Kohlberg“ befindet sich ein Mischwasserkanal, an welchen der Bestand im Plangebiet angeschlossen ist und an den ein hinzutretender Neubau angeschlossen werden kann. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird der Kläranlage Krummenohl zugeführt.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es werden zwei Kategorien für Mischgebiete definiert: Mischgebiet 3 (MI 3) und Mischgebiet 4 (MI 4).

(Hinweis: Die Mischgebietskategorien MI 1 und MI 2 sind bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 74 definiert. Daher erhalten die Kategorien im Änderungsbereich die Ziffern 3 und 4)

Für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 werden folgende Nutzungsarten festgelegt:

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2
- Einzelhandelsbetriebe

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese sich aus verkehrstechnischer und funktionaler Sicht (hoher An- und Abfahrtsverkehr) nicht ohne weiteres im Plangebiet angesiedelt werden können. Gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe. Gartenbaubetriebe werden aufgrund des potenziellen Emissionspotenzials auf umliegende Wohnhäuser ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese sich nicht in die vorgesehene Nutzung für das Plangebiet einfügen und ein erhöhtes Konfliktpotenzial mit den nahegelegenen Wohnnutzungen besteht. Innerhalb des Stadtgebietes von Gummersbach gibt es an anderer Stelle die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Die Mischgebietskategorien 3 und 4 unterscheiden sich nicht in ihrer Art der Nutzung, jedoch im Maß der baulichen Nutzung sowie in den zulässigen Dachformen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich ein kleiner Teilbereich des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ überplant. Im Bebauungsplan Nr. 74 sind für die umliegenden Bereiche des Änderungsbereiches vorwiegend Mischgebiete festgesetzt. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird daher die Festsetzung als Mischgebiet beibehalten. Eine Durchmischung in diesem Teilbereich ist jedoch nicht zwingend erforderlich, solange die Eigenart des Gesamtgebietes als Mischgebiet erhalten bleibt. Der Bebauungsplan Nr. 74 setzt entlang der Mühlenstraße sowie entlang der Wiesenstraße großräumig Mischgebiete fest. Die Bebauungsplanänderung befindet sich somit in einem Gesamtgebiet, für das insgesamt eine Mischnutzung vorgesehen ist. Dieses Planungsziel kann auch dann noch erreicht werden, wenn es im Geltungsbereich der 2. Änderung zu keiner konkreten Nutzungsmischung kommt.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **MI 3**

Für das MI 3 wird eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 248 m ü NHN festgesetzt.

### **MI 4**

Für das MI 4 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 244 m ü NHN festgesetzt.



Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden so gewählt, dass im MI 3 um das Bestandsgebäude eine aufgelockerte, parkartige Atmosphäre erhalten bleibt. Währenddessen ist im MI 4 eine höhere bauliche Dichte zugelassen, um in dem flächenmäßig kleineren Gebiet eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Firsthöhe des Bestandsgebäudes beträgt ca. 247 m. Dementsprechend wurde für das MI 3 eine maximale Höhe von 248 m ü NHN festgesetzt. Für das MI 4, welches topografisch unterhalb des MI 3 liegt, wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 244 m ü NHN festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich der geplante Neubau im MI 4 optisch in das Orts- und Landschaftsbild und in die vorhandene Topografie des Plangebietes einfügt.

### **5.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### **Bauweise**

Für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 wird eine offene Bebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Darstellung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Baugrenze im MI 3 verläuft im Südosten eng an dem Bestandsgebäude, da eine weitere Ausdehnung der Bebauung in Richtung des Waldes verhindert werden soll. Im Nordwesten bestehen dagegen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Baugrenze im Westen ist abgeschrägt, da hier der bestehende Privatweg freigehalten werden soll, über den das Flurstück 226/1, außerhalb des Plangebietes, erschlossen ist. Die Zuwegung über den Privatweg ist grundbuchrechtlich gesichert. Die Baugrenzen im MI 4 sind so gewählt, dass die Errichtung eines Neubaus im Plangebiet ermöglicht wird.

### **5.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 3567 in der Gemarkung Gummersbach, Flur 9) sind auf einer Fläche von 630 m<sup>2</sup> heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Zur Pflanzung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzarten und -qualitäten zu verwenden. Der Anteil der Bäume II. Ordnung muss mindestens 20 % betragen.

#### Pflanzliste 1 – Bäume II. Ordnung

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Weiden (*Salix spec.*), Sand-Birke (*Betula pendula*)

Pflanzabstand: unregelmäßig in Trupps zu 3–4 Pflanzen

Pflanzqualität: Heister, 2–3 x verpflanzt, 150–175 cm

#### Pflanzenliste 2 – Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Pflanzqualität: 3–5 Triebe, 100–120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80–100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

#### Pflege

Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich und der Kompensation von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gummersbach und dem Vorhabenträger gesichert.

## **5.5. Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

### **Abfallbehälter**

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

### **Dächer und Dachaufbauten**

#### Dachform, Dachneigung

Im Mischgebiet MI 3 sind an Hauptgebäuden folgende Dachformen zulässig:  
Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

Bei Nebengebäuden sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig.

Im Mischgebiet MI 4 sind an Hauptgebäuden folgende Dachformen zulässig:  
Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.  
Walmdächer und Unterformen von Walmdächern mit einer Neigung von 22° bis 35°.  
Dachterrassen sind ebenfalls zulässig.

Bei Nebengebäuden sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig.

#### Dachaufbauten und Dachausschnitte

Im gesamten Plangebiet sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 38° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig. Von den Ortgängen ist ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten. Dachausschnitte sind nicht zulässig.

#### Dacheindeckung, Material, Farbe

Bei geneigten Dächern sind nur dunkelgraue bis schwarze sowie rotbraune Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Bitumenpappe oder Kunststoff bei einer Dachneigung von mehr als 15%. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzudecken. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen.

#### **Fassadengestaltung**

Werkstoffimitationen, Teerpappe und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Sichtbare Brandwände sind in Material und in der Farbgebung wie die angrenzende Fassade auszuführen.

#### **Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie Fahnenmasten sind unzulässig.

#### **Stellplätze**

Bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen und Kfz-Abstellflächen ist für je 5 Stellplätze ein hochwachsender Laubbaum, mindestens jedoch 2, auf dem zugehörigen Grundstück anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Stellplatzanlagen oder Kfz-Abstellflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzungen, bis auf den Zufahrtbereich, zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Nachbargrenze mit einem mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen.

### **5.6. Hinweise**

#### **Artenschutz / Tiere**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung

von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiersnutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögel gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten im Plangebiet Gebäude zurückgebaut werden, sind diese vor Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **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 und Bodenbeschaffenheit**

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Im Bereich des Plangebietes liegen sog. tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte vor (Braunerden und Gleye). Für Eingriffe in das Bodenpotenzial und die damit verbundene Inanspruchnahme durch Überbauung und sonstige Eingriffe entstehen Ausgleichverpflichtungen, die vom Verursacher zu tragen sind. Bei Auffälligkeiten im Untergrund während der Bauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Karstgebietes liegt.

### **Pflanzen**

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

### **Rettungswege**

Es wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach der aktuell gültigen Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB), Anlage A 2.2.1.1/1 gegeben sind.

### **Waldabstand**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bestandgebäude im Plangebiet den vom Landesbetrieb Wald und Holz empfohlenen Mindestabstand zum Wald unterschreitet. Hierdurch besteht eine latente Gefahr für Leib und Leben. Mögliche Alternativen, den Abstand einzuhalten, wären eine entsprechende Waldumwandlung oder die Schaffung eines breiten Waldrandes ohne Bäume 1. Ordnung innerhalb des Abstandsradius von 20 m. Dieser Waldrand müsste dann dauerhaft erhalten und als Waldrand bewirtschaftet und gepflegt werden. Darüber hinaus wird empfohlen, dass die EigentümerIn des Bestandgebäudes eine Haftungsverzichtserklärung/Haftungsfreistellungserklärung abgibt und diese auch grundbuchrechtlich sichert. Die EigentümerIn des Gebäudes wurde über den Sachverhalt informiert.

### **Wasser**

Zum Schutz des Grundwassers und umliegender Gewässer sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl

## **6. Umweltbericht**

Es wurde ein Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ angefertigt. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das

Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange und ist Bestandteil dieser Begründung.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen untereinander geprüft:

- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt

Im Umweltbericht wird hierzu folgendes Fazit gezogen:

„Zusammenfassend wird deutlich, dass von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach-Mühlensessmar“ der Stadt Gummersbach keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch bei Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.“ (Mestermann 2023)

Die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 5.4).

## **7. Kompensation**

### **7.1. Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Im Umweltbericht wird der Kompensationsbedarf für die voraussichtlichen Eingriffe ermittelt. Dieser setzt sich zusammen aus den voraussichtlichen Eingriffen in die Biotopfunktion und den voraussichtlichen Eingriffen in die Bodenfunktion, die kompensiert werden müssen.

#### **Kompensationsbedarf für die Biotopfunktion**

Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in Biotopfunktionen. Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff zeigt einen Bestandswert von 26.736 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 24.645 Biotopwertpunkte bei Einhaltung der festgesetzten

## Bebauungsplan Nr. 74 "Gummersbach – Mühlensessmar“, 2. Änderung

Vermeidungsmaßnahmen. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 2.091 Biotopwertpunkte erforderlich.

| Flächenanteile Bestand  |   |                          |            |               |
|---|---|--------------------------|------------|---------------|
| Code  | Biototyp  | Fläche in m <sup>2</sup> | Wertfaktor | Biotoppunkte  |
| MI GRZ 0,2 mit 50 %-tiger Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 BauNVO   |   |                          |            |               |
| HN21  | Gebäude, intensiv genutzt                                     | 1.114                    | 3          | 3.342         |
| HY1   | Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, versiegelt | 557                      | 0          | 0             |
| HM51  | Rasen und Zierpflanzenrabatten                                | 3.899                    | 6          | 23.394        |
|   | <b>Summe:</b>   | <b>5.570</b>             |            | <b>26.736</b> |
| Flächenanteile Planung  |   |                          |            |               |
| Code  | Biototyp  | Fläche in m <sup>2</sup> | Wertfaktor | Biotoppunkte  |
| MI 3 GRZ 0,2 mit 50 %-tiger Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 BauNVO |   |                          |            |               |
| HN21  | Gebäude, intensiv genutzt                                     | 766                      | 3          | 2.298         |
| HY1   | Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, versiegelt | 383                      | 0          | 0             |
| HM51  | Rasen und Zierpflanzenrabatten                                | 2.679                    | 6          | 16.074        |
|   | <b>Summe MI 3:</b>  | <b>3.828</b>             |            | <b>18.372</b> |
| MI 4 GRZ 0,4 mit 50 %-tiger Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 BauNVO |   |                          |            |               |
| HN21  | Gebäude, intensiv genutzt                                     | 697                      | 3          | 2.091         |
| HY1   | Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, versiegelt | 348                      | 0          | 0             |
| HM51  | Rasen und Zierpflanzenrabatten                                | 697                      | 6          | 4.182         |
|   | <b>Summe MI 4:</b>  | <b>1.742</b>             |            | <b>6.273</b>  |
|   | <b>Summe gesamt:</b>  | <b>5.570</b>             |            | <b>24.645</b> |
| Differenz der Biotoppunkte vor und nach Umsetzung des Vorhabens         |   |                          |            |               |
| <b>26.736 – 24.645 = - 2.091 (Defizit)</b>                              |   |                          |            |               |

Abbildung 9: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Biotopfunktion (Mestermann 2023)

### Kompensationsbedarf für die Bodenfunktion

Durch die Planung kommt es darüber hinaus zu Eingriffen in die natürliche Bodenfunktion. Diese sind ebenfalls auszugleichen. Es werden 523 m<sup>2</sup> Braunerde beansprucht. Für den Eingriff in die Bodenfunktionen ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 261,50 m<sup>2</sup> für die Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes. Für die Umrechnung in ökologische Werteinheiten ist eine durchschnittliche Aufwertung von 4 ÖW/m<sup>2</sup> anzunehmen. Dieser Wert 4 entspricht der durchschnittlich zu erzielenden Aufwertung mittels bodenfördernder Maßnahmen gemäß des Biotopbewertungsverfahrens (FROELICH & SPORBECK 1991). Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 1.046 ÖW (235,50 m<sup>2</sup> x 3 ÖW).

| Bodentyp  | Kategorie   | Umfang  | Ausgleichsbedarf                  |
|-----------|-------------|---|-----------------------------------|
| Braunerde | Kategorie I | 523 m <sup>2</sup><br>(Versiegelung/Überbauung) | 523 x 0,5 = 261,50 m <sup>2</sup> |

Abbildung 10: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Bodenfunktion (Mestermann 2023)

### Nachweis des Kompensationsbedarfs

Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen und festgesetzt. Im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 3.137 Biotopwertpunkte erforderlich. Im vorliegenden Fall ist die Kompensation innerhalb des Plangebietes zu erbringen. Dazu sind entsprechend der nachstehenden Tabelle heimische Bäume und Sträucher im Bereich der Gartenflächen auf 630 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Dies führt zu einer Biotopwertverbesserung um 3.150 Biotoppunkten. Somit ergibt sich ein Überschuss von 13 Biotopwertpunkten.

| Flächenanteile Bestand  |                                   |                          |            |              |
|---|-----------------------------------|--------------------------|------------|--------------|
| Code  | Biototyp                          | Fläche in m <sup>2</sup> | Wertfaktor | Biotoppunkte |
| HM51  | Rasen und Zierpflanzenrabatten    | 630                      | 6          | 3.780        |
|   | <b>Summe:</b>                     | <b>630</b>               |            | <b>3.780</b> |
| Flächenanteile Planung  |                                   |                          |            |              |
| Code  | Biototyp                          | Fläche in m <sup>2</sup> | Wertfaktor | Biotoppunkte |
| HJ6   | Gärten mit größerem Gehölzbestand | 630                      | 11         | 6.930        |
|   | <b>Summe gesamt:</b>              | <b>630</b>               |            | <b>6.930</b> |
| Differenz der Biotoppunkte vor und nach Umsetzung des Vorhabens |                                   |                          |            |              |
| <b>3.780 – 6.930 = 3.150 (Überschuss)</b>                       |                                   |                          |            |              |

Tabelle 1: Berechnung des Kompensationsnachweises (Mestermann 2023)

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1. Auswirkungen auf Nutzungen

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ und der festgesetzten Nutzung Mischgebiete werden keine negativen Auswirkungen auf umliegende Nutzungen erwartet. Die direkt angrenzenden Bereiche sind im Bebauungsplan Nr. 74 ebenfalls als Mischgebiete festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung im Umfeld wird vorwiegend durch Wohnnutzungen dominiert. Durch die Planung tritt voraussichtlich ein weiteres Gebäude im Plangebiet hinzu, welches vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Eine Unverträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen ist daher nicht absehbar.

### 8.2. Verkehr

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des im Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach - Mühlensessmar“ werden geringe Auswirkungen auf die Verkehrssituation und die bestehende Verkehrsinfrastruktur erwartet. Die Notwendigkeit der Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur ist nicht absehbar. Der geplante Neubau soll insbesondere kleinteilige Wohnungen für SchülerInnen und Studierende enthalten. Es ist entsprechend mit einer geringeren Anzahl an privaten PKW zu rechnen. Die privaten Stellplätze sind auf privatem Grund nachzuweisen.



### 8.3. Ver- und Entsorgung

Die 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsnetze.

#### Abwasserentsorgung

Das Bestandsgebäude im Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Das hinzutretende Gebäude kann ebenfalls an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden, welcher sich in der Straße „Am Kohlberg“ befindet. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird der Kläranlage Krummenohl zugeführt.

#### Wasserversorgung

Das Bestandsgebäude ist an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das hinzutretende Gebäude kann an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen werden.

#### Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Entnahmestellen im Umkreis von 300 m sichergestellt. Für Mischgebiete mit großen Sonderbauten wird eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min gefordert. Diese kann durch die umliegenden Hydranten sichergestellt werden.

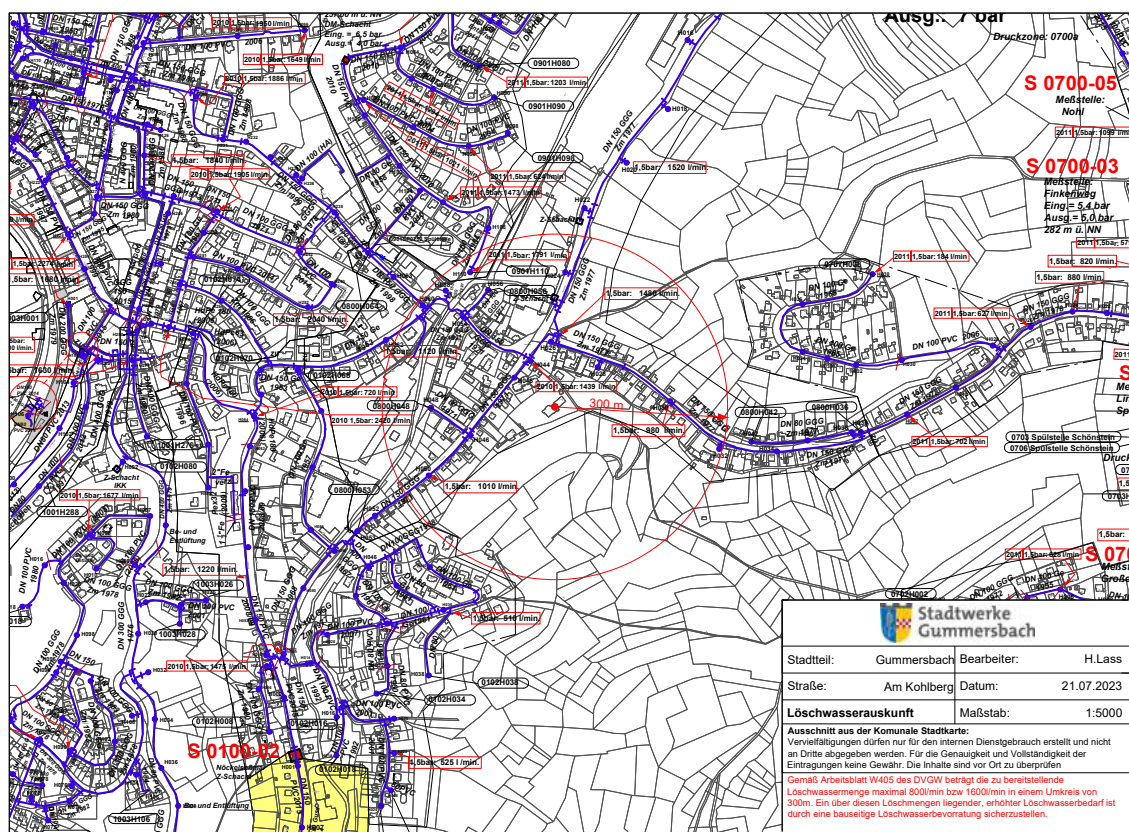


Abbildung 11: Löschwasserauskunft (Quelle: Stadtwerke Gummersbach)

#### Energieversorgung

Das Bestandgebäude ist an das örtliche Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das hinzutretende Gebäude kann ebenfalls an die örtlichen Energienetze angeschlossen werden.

#### 8.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange. Die Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Natur, die Landschaft und die Umwelt erfolgt in der Umweltprüfung. Der Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ liegt der Begründung bei. In diesem werden die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt detailliert beschrieben. Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gummersbach-Mühlensessmar“ der Stadt Gummersbach keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch bei Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 5.4, Kap. 7) gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

#### 8.5. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Änderungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“ werden vom Vorhabenträger übernommen.

### 9. Planungs- und Standortalternativen

Durch die Planung wird die Nachverdichtung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils vorbereitet. Das Umfeld der Plangebiets, sowie das Plangebiet selbst, sind durch bauliche Nutzungen geprägt. Die bauliche Nachverdichtung und Entwicklung von innerstädtischen Standorten ist der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Der gewählte Standort ist aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel außerdem besonders für eine bauliche Nachverdichtung geeignet.

### 10. Flächenbilanz

| <i>Pos.</i> | <i>Nutzung</i>             | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> |
|-------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>1</b>    | <b>Mischgebiete gesamt</b> | <b>5.570</b>                   |
| 1.1         | MI 3                       | 3.828                          |
| 1.2         | MI 4                       | 1.742                          |
| <b>4</b>    | <b>Flächen gesamt</b>      | <b>5.570</b>                   |

## 11. 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

**Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136) geändert worden ist

## 12. Anlagen

- Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“, Büro Bertram Mestermann Landschaftsplanung, 2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlensessmar“, Büro Bertram Mestermann Landschaftsplanung, 2023

## **Bebauungsplan Nr. 74 "Gummersbach – Mühlensessmar", 2. Änderung**

Stadt Gummersbach

i.A.

Ressort Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 beschlossen, die vorstehende Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach - Mühlensessmar“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter