



# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 270  
„Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“  
der Stadt Gummersbach**

und

**Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie der 6. Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Frömmersbach) in diesem Geltungsbereich.**

## 1. Planungsanlass

Während im Westen und Osten des Stadtteils Frömmersbach die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a bereits aufgehoben und durch andere Bebauungspläne ersetzt wurden, ist der mittlere Bereich noch durch die Bebauungspläne 1 und 1a bzw. die 6. Änderung der Bebauungspläne 1 und 1a überplant. Durch den Bebauungsplan Nr. 270 „Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Hierbei kommt es gegenüber den bisherigen Festsetzungen zu Verschiebungen zwischen Allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten.

Da das gesamte Plangebiet bis auf wenige Baulücken bebaut ist, werden keine Baugrenzen festgesetzt. Außer der Art der Nutzung sollen keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Die übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 270 „Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie die 6. Änderung des Bebauungsplans 1 und 1a „Frömmersbach“ aufgehoben.

## 2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.06.2011 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (BP) Nr. 270 „Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“ sowie zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie der 6. Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Frömmersbach) in diesem Geltungsbereich gefasst.

Der BP Nr. 270 „Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“ sowie die Aufhebung der BP Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie der 6. Änderung der BP Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Frömmersbach) in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 05.10.2011 bis zum 19.10.2011 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2011 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.2011 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Der BP Nr. 270 „Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“ sowie die Aufhebung der BP Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie der 6. Änderung der BP Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Frömmersbach) haben in der Zeit vom 04.01.2012 bis zum 06.02.2012 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.12.2011 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 01.03.2012 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und Planbeschluss empfohlen.

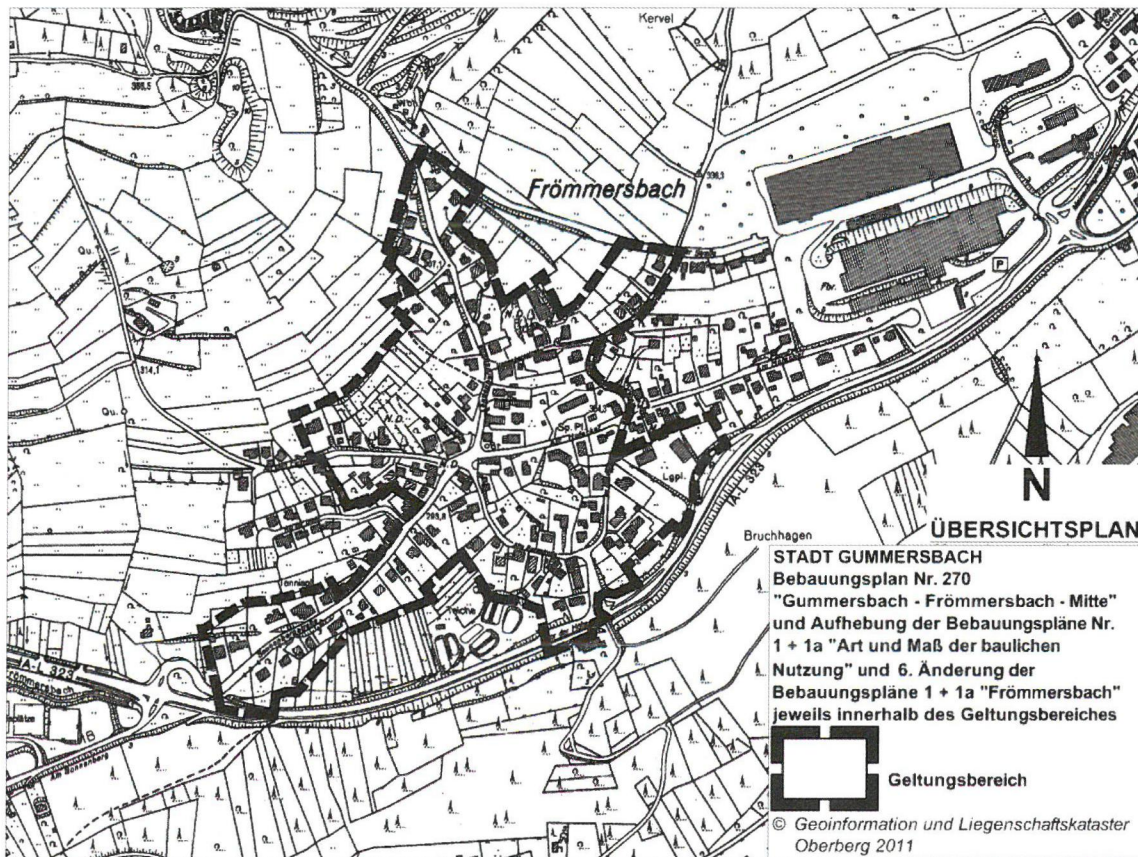


### 3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst einen großen Teil des besiedelten Bereichs des Ortsteils Frömmersbach.,

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten und Nordosten an landwirtschaftliche Flächen. Im Süden befindet sich die L 323 mit angrenzendem Waldgebiet zwischen Frömmersbach und Erlenhagen. Im Osten geht der bebaute Bereich Frömmersbachs über die Firma Abus in die Lantenbacher Ortslage über.

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



### 4. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt das Gebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet z. T. als Wohnbaufläche, z.T. als Dorfgebiet oder als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. In allen Bereichen gibt es Änderungen oder Korrekturen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (121 Änderung des Flächennutzungsplans „Gummersbach – Frömmersbach“).

Das Plangebiet ist in den bisher rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Teilbereiche wurden dann in der 6. Änderung als Dorfgebiet festgesetzt.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

## **5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation, Auswirkungen der Planung**

### **Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Gummersbacher Innenstadt. Im Süden und Südosten grenzt das Plangebiet an ein kleines Waldgebiet. Im Westen, Norden und Nordosten grenzt landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet. Im Osten geht die Frömmersbacher Ortslage über das Firmengelände der Fa Abus in den Ortsteil Lantenbach über.

### **Nutzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.270 „Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“ findet sich im Wesentlichen eine dörflich geprägte Wohnbebauung.

In den als Dorfgebiet festgesetzten Bereichen findet sich ein für Dorfgebiete typisches Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung, gewerblicher Nutzung (Holzhandel) und dörflichen Wohnformen z.T. mit Tierhaltung.

Im Westen prägen private Gartenflächen, z.T. Nutzgärten, z.T. Ziergärten den dörflichen Ortsrandabschluss.

### **Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die L 323 sowie die im Plangebiet liegenden Anliegerstraßen ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

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

- Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch zwei Bushaltestellen an der L 323 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Bahnhof befinden sich in einer Entfernung von rund 5 Kilometern.

### **Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich ist bereits heute ausreichend an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

### **Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

### **Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine - für eine Wohn- bzw. Mischnutzung unüblichen - Emissionen aus

### **Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

### **Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft**

- *Allgemeine Angaben*

*Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild.*



- *Tiere/Pflanzen*

*Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1 u. 2.*

- *Boden*

*Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert und bis auf die bestehenden Gartenbereiche baulich versiegelt. Am westlichen Ortsrand befindet sich eine kleinteilig parzellierte Grünfläche, die als private Gartenfläche genutzt wird. Siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.*

- *Wasser/Luft*

*Von Norden nach Süden verläuft der Frömmersbach – innerhalb der Ortslage jedoch größtenteils verrohrt – und verläuft erst ganz im Süden des Plangebiets wieder oberirdisch Richtung Westen ins Becketal.. Siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 4 Wasser.*

*Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 5 Luft.*

- *Klima*

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- *Landschaft*

*Das Plangebiet liegt in einer Süd- bis Südwesthanglage. Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind nicht zu entnehmen.*

### **Infrastruktureinrichtungen**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen. Die nächsten Ladengeschäfte befinden sich in Lantenbach bzw. in der Becke. Der nächste Kindergarten ist in Lantenbach, die nächste Grundschule liegt in der Becke. Weiterführende Schulen finden sich in der Gummersbacher Innenstadt.

### **Denkmalschutz/Baukultur**

Im Plangebiet sind zwei Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Das Gebäude Unnenbergstraße 3 ist ein Bauernhaus aus der Jahrhundertwende 18./19. Jahrhundert. Bei dem Denkmal Sonnenbergstraße 49 handelt es sich um ein großbürgerliches Wohngebäude aus dem späten 19. Jahrhundert.

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

Gem. Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Bodenschutzklausel findet in diesem Bauleitplanverfahren keine Anwendung, da keine Inanspruchnahme des Bodens erfolgt, die nicht auch schon vorher rechtlich möglich gewesen wäre.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a (2) Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

### **FFH- und Vogelschutzgebiete**

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **Auswirkungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 270 „Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“ hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf nachfolgende Teilaspekte städtebaulicher Planungen:

- städtebauliches Umfeld
- Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Immissionen / Emissionen
- Altlasten
- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz/Baukultur
- Wirtschaft.
- Sachgüter

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte liegen für den Planbereich und für das städtebauliche Umfeld nicht vor.

## **6. Bebauungsplaninhalt**

In den Bebauungsplänen 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aus dem Jahr 1964 war das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 1987 wurden Teilbereiche durch die 6. Änderung der Bebauungspläne 1 und 1a als Dorfgebiete festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 270 werden die Gebietszuordnungen entsprechend den heute vorhandenen Nutzungen neu angepasst.

Der Bereich südlich der „Alten Burgstraße“ war bisher als Dorfgebiet festgesetzt. Da er jedoch ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ist, wird er als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ sind jedoch nicht Bestandteil der Festsetzung, da das Plangebiet für diese Nutzung keinen geeigneten Standort bietet.

Die Flächen nördlich der Straße „Am Hofacker“ sowie nördlich der Unnenbergstraße weisen jedoch sowohl durch ihre bauliche Struktur als auch durch ihre Nutzung eine dörfliche Struktur auf. Hier findet sich das für ein Dorfgebiet typische Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe (Holzhandel). Für ein Dorfgebiet ist es nicht erheblich, ob es sich um einen Voll-erwerbslandwirt handelt, oder nur um für die Landwirtschaft typische Nutzungen.

Die bisherige Ausweisung als Dorfgebiet wird deshalb in diesem Bereich beibehalten und nach Westen und Nordwesten geringfügig erweitert.

Im Westen des Plangebiets wurde eine größere Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenfläche“ festgesetzt. Hier befinden sich eine Reihe von Hausgärten mit den typischen Nebengebäuden wie Garten- und Gerätehäuser bzw. kleinere Schuppen. Diese kleinteilige Struktur unterscheidet sich deutlich von der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Sie wurde deshalb entsprechend festgesetzt. Weitere kleine bestehende Grünflächen



wurden entsprechend ihrer Nutzung als verkehrsbegleitende Grünfläche, Spielplatz oder Gartenfläche festgesetzt.

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

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie die 6. Änderung der Bebauungspläne 1 und 1a „Frömmersbach“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 270 „Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“ aufgehoben.

## 7. Flächenbilanz

|                               | ha           | %            |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Allgemeines Wohngebiet</b> | 7,70         | 56 %         |
| <b>Dorfgebiet</b>             | 3,46         | 25 %         |
| <b>Grünflächen</b>            | 1,45         | 11 %         |
| <b>Verkehrsflächen</b>        | 1,13         | 8 %          |
| <b>Summe</b>                  | <b>13,74</b> | <b>100 %</b> |

## 8. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 270 „Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie die 6. Änderung der Bebauungspläne 1 und 1a „Frömmersbach“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 270 „Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

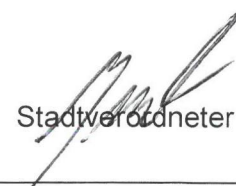
Gummersbach, den 28.März 2012

  
Risen  
FB Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 28.03.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung des Bebauungsplans Nr. 270 „Gummersbach – Frömmersbach - Mitte“ und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie der 6. Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Frömmersbach) in diesem Geltungsbereich beizufügen.

  
Bürgermeister



  
Stadtverordneter