



Stadt Gummersbach

Begründung zum BP Nr. 305 Gummersbach Albertstraße Mitte



September 2023

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis und Stand des Verfahrens	3
2.1	Städtebauliches Erfordernis	3
2.2	Stand des Verfahrens	3
3.0	Standortwahl	3
4.0	Grundlagen des Bebauungsplanes	4
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
5.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	5
5.1	Landesentwicklungsplan	5
5.2	Regionalplan	5
5.3	Flächennutzungsplan	5
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
5.5	Schutzgebietsausweisungen	6
6.0	Beschreibung des Plangebietes	6
7.0	Inhalte des Bebauungsplanes	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise, Baulinie und Baugrenzen	11
7.4	Verkehrsflächen	11
7.5	Gestaltung der baulichen Anlagen	12
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
8.0	Auswirkungen der Planung	12
8.1	Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation	12
8.2	Kampfmittel und Altlasten	12
8.3	Abfall	12
8.4	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	13
8.5	Erneuerbare Energien	13
8.6	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben	13
8.7	Denkmalschutz	13
8.8	Externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umweltschadens- gesetz und Umweltverträglichkeit	14
8.9	Grunderwerb/Kosten	14
9.0	Städtebauliche Daten	15

Teil der Begründung ist gemäß § 2a BauGB der Umweltbericht, der als eigenständiges Dokument der Beschlussfassung beiliegt.

Begründung zum BP Nr. 305 Gummersbach

Albertstraße Mitte

1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Wohnpark am Königsberg GmbH & Co. KG beabsichtigt in der Albertstraße, in der Gemarkung Gummersbach, Flur 007, auf dem Flurstück 5327, auf einer Fläche von 7.515 m² die Errichtung einer Wohnanlage mit 49 Wohneinheiten.

Das Vorhaben kommt maßgeblich auf dem Bereich eines freistehenden zweigeschossigen Wohnhauses mit Swimmingpool und großer parkähnlicher Gartenanlage sowie untergeordnet auf Wald zu liegen. Der städtebauliche Entwurf der Wohnpark am Königsberg GmbH & Co. KG sieht im Plangebiet fünf dreigeschossige Gebäude plus Staffelgeschoss vor. Diese werden zu den Außengrenzen des Plangebietes arrondiert, sodass sie eine große, den zentralen Bereich des zukünftigen Wohngebietes prägende Freifläche umrahmen, die als Grünanlage ausgebildet werden soll. Der städtebauliche Entwurf sieht unterhalb der Geschosse der Wohngebäude eine zusammenhängende Tiefgarage sowie darüber ein zusammenhängendes Kellergeschoss vor, welche zum Großteil unterhalb der Geländeoberfläche liegen sollen. Die größtenteils unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Geschosse werden städtebaulich somit kaum wahrgenommen. Die oberirdische Bebauung greift die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung, insbesondere der südlich der Albertstraße liegenden, gut durchgrünten Wohnbebauung auf. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist im Entwurf seitens der Albertstraße vorgesehen, die hier topografiebedingt annähernd ebenerdig erfolgt. Die nachfolgende 3D-Ansicht des Vorhabenentwurfs wurde zur Beurteilung der städtebaulichen Erscheinung des Vorhabens herangezogen.



Das Plangebiet kommt, wie oben beschrieben, maßgeblich auf einem vorhandenen nicht mehr genutzten Wohnbaugrundstück zu liegen. Zur Erzielung des großflächigen Wohnraumangebotes muss die Bebauung im Süden des Baugrundstückes in einem Größenumfang von 2.200 m² in den vorhandenen Waldbestand eingreifen. Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wurde mit dem Landesbetrieb Wald und Holz grundsätzlich abgestimmt. Hier soll auch der Ausgleich für Natur und Landschaft erfolgen. Die Zuordnung wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgt sein und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Das Plangebiet kann ferner komplett an die vorhandene Ver- und Entsorgung im Bereich der Albertstraße angebunden werden, sodass auch diesbezüglich der Umsetzung der Planung keine Belange entgegenstehen.

Die Planungen der Wohnpark am Königsberg GmbH & Co. KG hat die Stadt Gummersbach zum Anlass genommen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Vorhaben zu schaffen. Der städtebauliche Entwurf entspricht den Zielsetzungen der Stadt, qualitativ hochwertigen Wohnraum im Nahbereich der Innenstadt zu schaffen und dabei im Sinne einer flächensparenden und ressourcenschonenden Stadtentwicklung auf bereits baulich genutzte Flächen zurückzugreifen. Daher wurde auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs der Bauungsplan Nr. 305 „Gummersbach Albertstraße Mitte“ erarbeitet.

Das Vorhaben wurde auf Basis des Architektenentwurfs und dem dazugehörigen Vorentwurf des BP 305 Gummersbach Albertstraße Mitte dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach am 08.09.2020 vorgestellt. Die Realisierung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes an diesem Standort greift auch auf die angestrebte städtebauliche

Entwicklung zurück, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan manifestiert ist, der an dieser Stelle Wohnbauflächen darstellt.

2.0 Städtebauliches Erfordernis und Stand des Verfahrens

2.1 Städtebauliches Erfordernis

Die Stadt Gummersbach erfährt seit Jahren eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum im Nahbereich der Innenstadt. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Um die angestrebte städtebauliche Dichte im Plangebiet zu ermöglichen und somit einer nachhaltigen Stadtentwicklung, insbesondere im Sinne des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB, Rechnung zu tragen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Auswirkungen, die das Vorhaben auf die umweltrelevanten Schutzgüter gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB haben wird, in das Abwägungsverfahren eingestellt werden.

2.2 Stand des Verfahrens

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) der Stadt Gummersbach, hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

In dieser Sitzung wurde die Verwaltung auch beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen. Diese fand im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 21.04.2021 (einschließlich) statt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2021 beteiligt. In seiner Sitzung am 30.06.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung (ehemals BPU) die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) durchzuführen. Die Offenlage hat in der Zeit vom 11.05.2022 bis 13.06.2022 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2022 beteiligt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 07.09.2023 über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen. In seiner Sitzung am 20.09.2023 hat der Rat der Stadt die Abwägung und den Satzungsbeschluss beschlossen. In der hier vorliegenden Fassung sind alle im Zuge des Verfahrens eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen abgewogen eingearbeitet.

3.0 Standortwahl

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine besondere Lagegunst in fußläufiger Erreichbarkeit zur Gummersbacher Innenstadt aus. Der Standort entspricht sowohl der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Gummersbach, Wohnraum im Nahbereich der Innenstadt zu schaffen, als auch dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung i. S. d. § 1 a Abs. 2 S. 1. BauGB. Bezüglich der im Vorfeld mit den einzelnen Fachbehörden getroffenen Vorabsprachen standen dem Vorhaben seitens der Behörden keine ersichtlichen Belange entgegen. Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung sind gesichert. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Andere in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung dieses Vorhabens sind in Gummersbach nicht gegeben.

4.0 Grundlagen des Bebauungsplanes

4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine Größe von 8.780 m² auf. Es liegt in der Gemarkung Gummersbach der Flur 007 und umfasst die Flurstücke 5327 sowie 5281 tlw.

Die Plangrundlagen wurden durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Flasche aufgenommen.

Die Lage des Plangebietes wird auf der nachfolgenden Abbildung wiedergegeben.



5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan setzt für den Bereich Siedlungsraum fest.

5.2 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den Bereich des Plangebietes und seiner angrenzenden Flächen allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Im Süden greift das Plangebiet kleinflächig auf die Darstellung von Flächen für Wald.

5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert für den Planbereich nicht.

5.5 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich des Plangebietes nicht vor.

6.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des Steinmüller-Geländes und östlich des Hauptsitzes der Regionalniederlassung Rhein-Berg von Straßen.NRW. Es umfasst Teile der Albertstraße und reicht über das vorhandene Wohnbaugrundstück nach Süden in den Rand des Waldbereiches, der sich östlich der B 256 bis zum Buchenweg, der Rospe- und der Albertstraße erstreckt.

Die Planung greift die vorhandenen, architektonischen und städtebaulichen Gedanken der jüngsten, gut durchgrünten, mehrgeschossigen Wohnungsbauentwicklung im Bereich der Albertstraße/Gebrüder-Ackermann-Straße auf und führt diese im südwestlichen Bereich der Albertstraße weiter.

Die Albertstraße ist als ca. 8,5 m breite Wohnsammelstraße mit beidseitigem Gehweg von ca. 1,5 und 1 m Breite ausgebildet.

Damit ist ein Begegnungsverkehr LKW/LKW bei angemessener Fahrweise ausreichend, ein Begegnungsverkehr PKW/PKW gut möglich. Die Gehwege werden gegenüber der Fahrbahn durch Hochborde gesichert.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen finden sich in der Brückenstraße, in fußläufig 500 m Entfernung zum Plangebiet sowie in der Rospestraße in 300 m Entfernung.

Im Kontrast zur neueren, prägenden Wohnstruktur finden sich unmittelbar östlich des Plangebietes ein älteres Wohnhaus sowie westlich des Plangebietes die Hauptniederlassung der Regionalniederlassung Rhein-Berg (Albertstraße 22). Ein ca. 32 m langer 6-geschossiger Baukörper mit Flachdach dessen Parkplatzflächen zurzeit auch östlich der Albertstraße im Plangebiet liegen.

Das Plangebiet weist von Nord nach Süd eine Länge von ca. 86 m, von West nach Ost eine Länge von ca. 78 m auf. Es steigt von dem Bereich Albertstraße im Nordosten von 262,35 m NHN an seinen höchsten Punkt im Südosten auf 275,20 m NHN um 12,85 m an. Das gesamte

Gelände neigt sich von Ost nach West, wo es an dem südwestlichsten Punkt im Bereich der Albertstraße eine Höhe von 259,40 m NHN und somit eine Höhendifferenz von 15,80 m aufweist.

Die Höhendifferenz nach Westen wird durch Böschungen abgefangen, die im Südwesten im Bereich der Albertstraße 2 m bis 4 m Höhe erreichen. Die Böschungssicherung erfolgt, insbesondere gegenüber dem derzeitigen Parkplatz von Straßen.NRW, teils durch übereinandergeschichtete Pflanzringe.

Im Plangebiet lassen sich vier Nutzungen zuordnen. Dies sind als öffentliche Verkehrsfläche die Albertstraße, das nicht mehr genutzte Wohnhaus inklusive überdachtem Schwimmbad mit dem die Gebäude umgebenden parkähnlichen Garten, die Stellplatzanlage, die zurzeit durch Straßen.NRW genutzt wird sowie im südlichen Bereich des Plangebietes der Wald.

Für das Plangebiet und dessen Umgebung liegen keine Daten zu besonderer Immissionsbelastungen vor. Auf Basis der vorhandenen gut durchgrünten Siedlungsstruktur ist diesbezüglich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen.

Auf diese und weitere umweltrelevanten Sachverhalte wird im Umweltbericht, der als eigenständiger Teil der Begründung den Entwurfsunterlagen beiliegt, eingegangen.



Bild Einfahrtbereich Albertstraße



Bild Blick auf die gegenüberliegende Bebauung etwa aus Sicht des zukünftigen Einfahrtsbereiches



Sicht vom Waldrand auf das Wohnhaus



Bild Blick vom Garten auf den Wald



Bild Parksituation an Albertstraße im Bereich von Straßen NRW

7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten und angrenzenden Nutzungen wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Es werden ferner nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird neben der Hauptnutzung Wohnen ein gewisses Maß an Nutzungsmischung ermöglicht. Freiberufliche Tätigkeiten, nicht störendes Gewerbe, Anlagen der Verwaltung werden im Hinblick auf die Struktur der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude maßgeblich auf Büro- und vergleichbare Nutzungen ausgerichtet sein. Ferner ist zur Umsetzung dieser Nutzungen der Nachweis der erforderlichen Stellplätze notwendig, sodass davon auszugehen ist, dass die zulässigen "Beinutzungen" gegenüber dem Wohnen eine stark untergeordnete Bedeutung einnehmen werden. Vor diesem Hintergrund werden Nutzungen mit stärkerem Besucherverkehr, wie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Da der Schwerpunkt des Plangebietes der Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Gummersbach dienen soll, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die innerhalb des Plangebietes in Flächenkonkurrenz zum Leitziel, der Schaffung von Wohnflächen stehen, ebenfalls ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl berücksichtigt die städtebauliche Zielsetzung auf relativ kleiner Fläche, ein hohes Angebot an Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese geringe, aber notwendige Überschreitung der Grundflächenzahl, die für Allgemeine Wohngebiete i.d.R. auf 0,4 beschränkt wird, ist auf die Flächeninanspruchnahme der ersten beiden Geschosse mit den Funktionen Tiefgarage und Keller, die unterhalb der späteren Herrichtungsfäche (Grünfläche) zu liegen kommen zurückzuführen. Somit kann das notwendige Stellplatzangebot im Bereich des Wohngebietes geschaffen werden, ohne die im Planungsumfeld etwas angespannte Situation für den ruhenden Verkehr weiter zu belasten. Da Tiefgarage und Kellerräume übererdet werden und somit eine große zentrale Grünfläche geschaffen werden kann, ermöglicht das Vorhaben eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Wohngebietes trotz geringfügiger Überschreitung der sonst zulässigen Grundfläche. Die Überbaubaren Flächen der GeH-3 und GeH-4 Ebene nehmen demgegenüber nur mit 1874m² ca. 25% des Baugrundstückes ein. Um auf dieser Ebene die Anlage einer hochwertigen Begrünung beispielsweise mit einer ggf. durch Regenwasser gespeisten große Teichanlage zu ermöglichen, wird die Überschreitung der Grundflächenzahl

um 50% durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc., die per Gesetz durch § 19 Abs. 4 BauNVO möglich ist, nicht eingeschränkt.

Geschossflächenzahl

Gemäß der städtebaulichen Absicht, auf relativ kleiner Fläche ein großes Angebot von Wohnraum zu schaffen, wird die Geschossflächenzahl auf maximal 1,2 festgesetzt.

Maximal zulässige Gebäudehöhen

Zur Gliederung der Höhengestaltung im Plangebiet werden vier Gebäudehöhen festgesetzt, die jeweils die Obergrenzen für die Geschosse darstellen. Dabei folgt die Höhenfestsetzung weitgehend den topografischen Gegebenheiten, sodass sich die bauliche Anlage gut in die örtliche Situation einfügen kann. Sie bewirkt auch im südlichen, höher liegenden Teilbereich des Plangebietes ein "Eingraben in das Gelände", sodass die Baukörper nicht über die angrenzenden Waldbestände reichen werden. So wird die maximale Gebäudehöhe im Bereich der höchsten Geländestufe auf 282 m ü. NHN festgesetzt, während die südöstlich angrenzende Geländehöhe am Waldrand eine Höhe von 275,20 m ü. NHN aufweist. Der zukünftige Gebäudebestand reicht somit nicht mehr als ca. 7 m über das südlich angrenzende Gelände. Zur Albertstraße im Norden sind die Höhendifferenzen größer. Hier wird die Gebäudehöhe auf maximal 280 m ü. NHN beschränkt, während an der Albertstraße eine Höhe von ca. 262 m gegeben ist. Die visuelle Wirkung des Höhenunterschieds von 18 m wird durch die Staffelung der oben genannten einzelnen Geschoss- und Gebäudehöhen deutlich minimiert. Die Staffelung der Geschosse wird durch die Festlegung von Baugrenzen gewährleistet.

7.3 Bauweise, Baulinie und Baugrenzen

Grundsätzlich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bei Gebäuden Wandabschnittslängen von bis zu 100 m Länge zulässt. Hierdurch wird insbesondere ermöglicht, im Geschoss GeH 1 eine Tiefgarage und im Geschoss GeH2 großflächige Kellerräume unterzubringen, ohne dass sie eine erhebliche städtebauliche visuelle Außenwirkung aufweisen. Die restlichen Dimensionen der einzelnen Geschosse werden über die Baugrenze so festgelegt, dass über dem Herrichtungsgelände in sich gegliederte Einzelgebäude das Plangebiet und dessen Umgebung prägen.

7.4 Verkehrsflächen

Der relevante Abschnitt der Albertstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche in die Planung integriert.

7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Keramik, Kunststoffplatten, Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und/oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig. Es werden darüber hinaus nur Flachdächer zugelassen. Aufgrund der Höhe und der teilweisen Exponiertheit der Anlage werden bewegliche Anlagen zur Gewinnung von Windenergie auf den Dachflächen ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen soll eine ansprechende Gestaltung der baulichen Anlagen sowie ein Einfügen in die Eigenart der Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden zwei wesentliche Regelungen fixiert. Dies sind die aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendige Fällzeitenbeschränkung, die Fällarbeiten nur für den Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März zulässt und die Vorgabe, dass im Bereich des Wohngebietes alle Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen sind. Hierdurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen auf gutem Niveau gewährleistet.

8.0 Auswirkungen der Planung

8.1 Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie mit Telekommunikation etc. erfolgt über den Leitungsbestand in der Albertstraße. Die vorhandene Infrastruktur ist für das Vorhaben ausreichend.

8.2 Kampfmittel und Altlasten

Es liegen zurzeit keine Hinweise zu Kampfmitteln und Altlasten für das Plangebiet vor. Es sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.

8.3 Abfall

Das Plangebiet ist über die Albertstraße an die lokale Abfallentsorgung angebunden.

8.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die schadlose Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über ein Mischsystem aus der Anlage heraus über Anbindung an den in der Albertstraße vorhandenen Kanalbestand, welcher das anfallende Ab- und Regenwasser schadlos aufnehmen kann.

8.5 Erneuerbare Energien

Die Planung ist so ausgestaltet, dass bis auf bewegliche Anlagen zur Gewinnung zur Windenergie auf den Dachflächen alle Möglichkeiten zum Einsatz erneuerbarer Energien möglich sind.

8.6 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben

Eine direkte Auswirkung des Vorhabens auf den Klimawandel ist der Planung aufgrund ihrer Größe abzusprechen. Hier muss eine Summenbetrachtung der gesamten Vorhaben in der Bundesrepublik beachtet werden, um somit im Umkehrschluss für das konkrete Vorhaben Maßnahmen aufzuzeigen, die der allgemeinen Tendenz des Klimawandels entgegenwirken.

Durch die Festsetzung, dass alle Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen überdeckt sind, dauerhaft zu begrünen sind, kann der maßgeblichen Veränderung der lokalklimatischen Situation im Plangebiet entgegengewirkt werden. Den Bestimmungen der Eingriffsregelung wird durch Zuordnung entsprechender Kompensationsflächen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und in Absprache mit dem Landesbetrieb Wald & Holz Folge geleistet. Auf den Kompensationsflächen werden mittel- und langfristig klimameliorisierende Strukturen geschaffen, die den Verlust an Waldfläche und Gehölzbeständen im Plangebiet kompensieren. Schließlich wird durch den Bebauungsplan eine Verdichtung von Wohnraum auf einer Fläche ermöglicht, die bereits heute durch die bestehende Wohnbebauung geprägt ist. Es handelt sich somit um eine flächensparende und ressourcenschonende Planung, insbesondere im Vergleich zu einer Planung eines gleichartigen Vorhabens auf bislang ungenutzten Freiflächen oder zur Planung von Wohngebieten für freistehende Einfamilienhäuser.

8.7 Denkmalschutz

Der vorhandene Gebäudebestand steht nicht unter Denkmalschutz. Seitens der Rückläufe im Zuge der ersten Beteiligung der Behörde wurden Bodendenkmäler im Plangebiet nicht deklariert.

8.8 Externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht ein Waldverlust von 2.200 m² einher. Somit besteht eine Kompensationspflicht gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG. Die Kompensation erfolgt auf Flächen außerhalb des Planungsgebietes. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bezüglich der Inanspruchnahme von Biotoptypen ergibt sich im Vergleich zwischen der gegenwärtigen ökologischen Wertigkeit des Plangebietes und der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes nach Umsetzung der Planung ein Punktedefizit von 70.714 Punkten. Hinzu kommt ein Ausgleichsbedarf von 990 m² bzw. 3960 Punkten zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 41, der Flur 31 in der Gemarkung Lieberhausen. Hier wird ein klimaresilienter Laubwald ohne forstwirtschaftliche Nutzung auf 5337m² angelegt. Die Fläche weist multifunktionales Aufwertungspotenzial auf und trägt somit dem Nutzungsdruck im Außenbereich Rechnung. Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Durch die Begehung im Zuge der Erstellung der Artenschutzprüfung auf der Stufe 1 konnte die Bedeutung des Plangebietes für überwiegend „Allerweltsarten“ dargelegt werden. In den südlich des zukünftigen Baugrundstückes liegenden Waldbereichen wurden Spechthöhlen im unteren Baumbereich erfasst, die jedoch keine frischen Kotspuren oder eine besondere Eignung als beispielsweise Fledermausquartiere aufwiesen. Der Gebäudebestand wurde ebenfalls auf Spuren von planungsrelevanten Arten, zum Teil mithilfe eines Fernglases, untersucht. Der Gebäudebestand zeigte keine Hinweise von Vorhandensein planungsrelevanter Arten auf. Gemäß Aussage des Vorhabenträgers sind keine Fledermäuse bzw. Spuren von Fledermäusen oder andere Tierspuren im Gebäudebestand vorhanden. Das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens ist aufgrund der durchgeführten Begehung nicht ersichtlich. Unter Berücksichtigung der Fällzeitenregelung, die Fällzeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März zulassen, können artenschutzrechtliche Konfliktatbestände, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Regelungen des Umweltschadensgesetzes. Sollte der Abriss des Gebäudebestandes mehr als 2 Jahre nach der Vor-Ort Begutachtung (2020) erfolgen, ist dieser vorher auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten zu untersuchen. Dies hat im Zuge des Bauantrages zu erfolgen.

8.9 Grunderwerb/Kosten

Alle Kosten, die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbunden sind, trägt der Vorhabenträger.

9.0 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	8780 m ²
Allgemeines Wohngebiet	7515 m ²
Verkehrsfläche	1265 m ²

Aufgestellt:

Wiehl, im September 2023

i. V. Cornel Neuhaus

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 20.09.2023 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 305 „Gummersbach – Albertstraße Mitte“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter