

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen - Südost“

und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich

Teil 1 – Allgemeiner Teil



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 299 „Windhagen - Südost“ ist bisher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Dieser aus dem Jahr 1964 stammende Bebauungsplan trifft für das Plangebiet eine Reihe von Festsetzungen – insbesondere zur Art der baulichen Nutzung - die heute nicht mehr mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen und auch nicht den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen - Südost“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Anstelle des bisher in Teilen festgesetzten Kleinsiedlungsgebiets, bzw. Reinen Wohngebiets, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. So sollen neben Wohnen auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO ermöglicht werden.

Das Mischgebiet wird entsprechend den heutigen Nutzungen und den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen erweitert. Die Grenzen zwischen bebautem Bereich und Außenbereich werden in den Randzonen des Plangebiets und zu den Grünflächen hin korrigiert und dem Bestand beziehungsweise den Zielvorstellungen angepasst.

Da das gesamte Plangebiet bis auf wenige Lücken bebaut ist, sollen außer der Art der Nutzung keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung ausreichend.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 299 „Windhagen - Südost“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aufgehoben.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2016 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (BP) Nr. 299 „Windhagen - Südost“ sowie zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 299 „Windhagen - Südost“ gefasst.

Der BP Nr. 299 „Windhagen - Südost“ sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 23.11.2016 bis zum 07.12.2016 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2016 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2017 über das Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss für den BP Nr. 299 „Windhagen - Südost“ sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich gefasst.

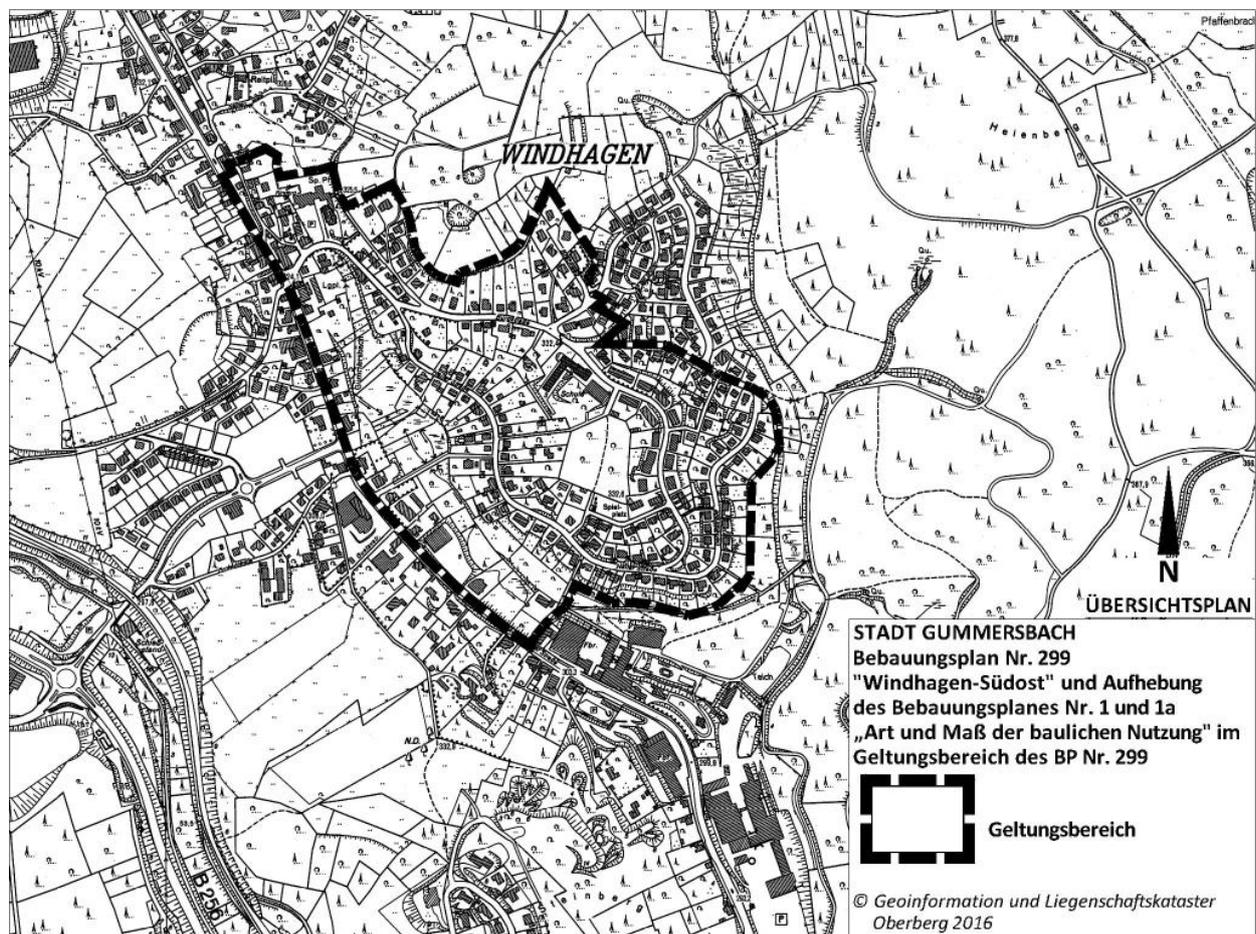
Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 28.06.2017 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 299 „Windhagen - Südost“ liegt nördlich der Gummersbacher Innenstadt. Er umfasst den größten Teil des Gummersbacher Ortsteils Windhagen, der östlich der Hückeswagener Straße liegt, die somit die westliche Grenze des Plangebietes bildet.

Im Süden grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet an der Kaiserstraße und im Anschluss die Wohnbebauung am Steinberg. Im Norden und Westen setzt sich der Ortsteil Windhagen fort. Im Osten des Plangebietes befindetet Waldgebiete um die beiden Erhebungen Henneckenberg und Heienberg.

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



(Übersichtsplan – Geltungsbereich des BP Nr. 299 „Windhagen – Südost“)

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

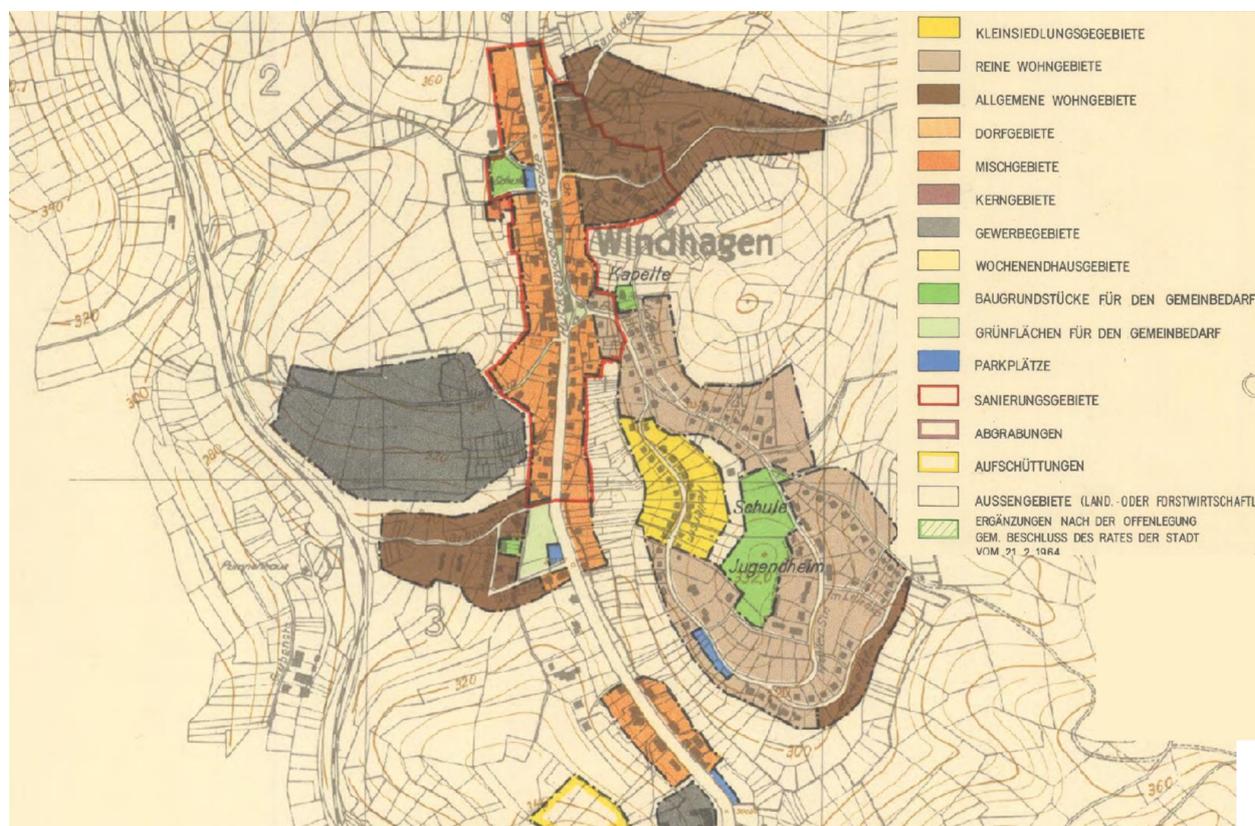
Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt das Gebiet zum großen Teil als „Allgemeinen Siedlungsbereich -ASB-“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt das Plangebiet z.T. als „Wohnbaufläche“, z.T. als „Gemischte Baufläche“ und teilweise als Grünfläche dar. In allen Bereichen gibt es Änderungen oder Korrekturen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert (133. Änderung des Flächennutzungsplans „Windhagen - Ost“).

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet ist in den bisher rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a entlang der Hückeswagener Straße z.T. als Mischgebiet und zum Teil als Außengebiet festgesetzt. Entlang der Heiler Straße ist das Plangebiet bisher als Reines Wohngebiet oder als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Die Berketstraße ist teilweise als Allgemeines, teilweise als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Grünflächen südliche der Grundschule Windhagen sind als „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ und der Grünzug, der den Gummersbach begleitet ist als „Außengebiet“ festgesetzt.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“)

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach - Marienheide“, welche am 15.11.2016 in Kraft getreten ist. Innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 299 ist ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Unter Schutz steht eine circa 50 bis 100 m breite private Grünfläche im Südwesten. Die Schutzausweisung ist nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

Der Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide / Lieberhausen“ weist vereinzelte nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Flächen als Landschaftsschutzgebiete aus.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Gummersbacher Innenstadt. Südlich des Geltungsbereichs zwischen Innenstadt und Windhagen befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Im Westen und Norden setzt sich der Ortsteil Windhagen fort. Westlich liegt das Baugebiet „Windhagen Siedlungsentwicklung – Nord“, für das noch ein zweiter Bauabschnitt geplant ist.

Im Osten des Plangebiets befinden sich Waldgebiete um die beiden Erhebungen Henneckenberg und Heienberg.

5.2 Nutzungen

Die Bebauung entlang der Hückeswagener Straße ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Neben Wohngebäuden befinden sich hier verschiedene kleinere Handwerksbetriebe (z. B. Sanitär, Heizung, Elektro, Sägewerk ...), ein Restaurant, eine Bäckerei, ein Imbiss, ein Lager mit Büroeinheit und ein Küchencenter.

Der gesamte östliche Teil des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Daneben findet sich hier die Grundschule Windhagen und eine Kirche mit Familienzentrum und Kindertagesstätte.

Die Bebauung entlang der Hückeswagener Straße ist im südlichen Teil des Plangebiets durch einen 50 bis 100 m breiten Grünzug durch die östlich angrenzenden Wohngebiete getrennt.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Hückeswagener Straße an das Stadtgebiet angeschlossen und über Burgstraße, Heiler Straße und kleinere Nebenstraßen 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

Zwei Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Hückeswagener Straße in maximal 750 m Entfernung. Der Gummersbacher Bahnhof sowie der zentrale Busbahnhof sind maximal 3500 m entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Rospe zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

5.6 Emissionen

Im Plangebiet, insbesondere entlang der Hückeswagener Straße, befinden sich für ein Mischgebiet typische Nutzungen von denen keine für ein Mischgebiet untypischen Emissionen ausgehen.

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor.

5.8 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat aufgrund des Gewässers Gummersbach Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild. Umgeben wird der Bach von einer 50 bis 100 m breiten privaten Grünfläche, welche von weitgehend bebauter Fläche umgrenzt wird. Der größte Teil aller im Geltungsbereich liegenden Flächen ist durch menschlichen Einfluss vollständig verändert. Auch die zweite, weiter östlich liegende Grünfläche ist in vielen Teilbereichen mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut bzw. wird als Privatgärten genutzt.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

- Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL):

Laut Karte des LANUV NRW sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 299 „Windhagen – Ost“ keine Biotope/Biototypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich Geschützte Biotope“) vorhanden. Die Ortsbesichtigung ergab ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schatzenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung bisher nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

- Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, Rote-Liste-Arten, Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie:

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor.

- Artenschutz:

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 49111 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 20.10.2016).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadrant 1 des Messtischblatts 4911 aufgeführt:

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4911

(Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach Lebensraumtypen)

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsch, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Feucht- und Nasswiesen und -weiden.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	FlieG	KlGehoeel	Gaert	Gebaeu	FeuW
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name							
Säugetiere								
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X	X	X	(WQ)	(X)
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U		X	(X)	WS/WQ	X
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	XX	XX	WS/WQ	(X)
Vogel								
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G		X	X		(X)
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G		X	X		(X)
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	sicher brütend	G	XX				
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	U↓					(X)
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	XX		(X)		
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U		XX	X		
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G		X			(X)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U			X	XX	(X)
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G		X	X		
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G		X			
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G		X	X	X	(X)
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U↓	X		X	XX	X
Milvus milvus	Rotmilan	sicher brütend	U		X			(X)
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U		X	X		X
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U		X			
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	sicher brütend	G		X			
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G		X	X	X	
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	(X)	X	X	X	X

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen (im Wesentlichen Gärten, Gebäude sowie Kleingehölze, Gebüsch, Bäume und Hecken sowie der Gummersbach als Fließgewässer innerhalb der Grünfläche) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie als Ersatz für die bisher rechtswirksamen Bebauungspläne 1 und 1a aus dem Jahr 1964. Die Art der baulichen Nutzung und die Abgrenzungen der einzelnen Baugebiete bzw. der Grünflächen werden dem Bestand und den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst. Neue Baugebiete werden nicht festgesetzt. Die wenigen Bebauungsmöglichkeiten in noch vorhandenen Baulücken waren auch schon vor der Änderungsplanung zulässig. Eine Beeinträchtigung der Lebensräume der planungsrelevanten Arten durch diesen Bebauungsplan ist somit nicht zu erwarten.

Im Fall einer Lückenbebauung kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) unter den folgenden Voraussetzungen ausgeschlossen werden:

- Anpassung möglicher Fällarbeiten von Bäumen an die Zeiten der Quartiernutzung durch Vögel. D.h. Fällung außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 01. März und dem 31. September.
- Sichtprüfungen vor Baumfällungen Anfang Oktober auf mögliche Quartiernutzungen durch Vögel oder Fledermäuse.

Generell sind somit keine Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten und es kann eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht eintreten.

Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall nämlich davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser

Durch das Plangebiet, in etwa parallel zur Hückeswagener Straße verläuft der Gummersbach. Im Norden des Geltungsbereichs verläuft er teilweise verrohrt, im Süden verläuft er innerhalb der dargestellten Grünfläche. Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

- Luft

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimateinfluss 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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Prägendes Element für das Landschaftsbild ist der circa 50 bis 100 m breite Grünstreifen im Tal, welcher das Gewässer Gummersbach begleitet.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Im Zentrum des Geltungsbereichs existiert eine Grundschule, im Nordwesten des Plangebiets befinden sich ein Gemeindezentrum sowie ein Kindergarten.

5.10 Denkmalschutz/Baukultur

Das Doppelwohnhaus Burgstraße 3 und 5 ist als eins der drei ehemaligen Burghäuser von Windhagen die in die Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragen. Es gilt als gutes Beispiel für einen profanen Bruchsteinbau.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 299 „Windhagen - Südost“ ist die Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den Bestand und die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Änderung des Kleinsiedlungsgebiets entlang der Heiler Straße in Allgemeines Wohngebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung.
- Änderung der Reinen Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete.
- Änderung der „Baugrundstücke für Gemeinbedarf“ in Allgemeines Wohngebiet bzw. Grünfläche.
- Erweiterung des Mischgebiets an der Hückeswagener Straße entsprechend der tatsächlichen Nutzung.
- Festsetzung der bachbegleitenden Grünfläche entlang des Gummersbachs.
- Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“.

6.2 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.

Da das Plangebiet beinahe vollständig bebaut ist, findet die Bodenschutzklausel in diesem Bauleitplanverfahren überwiegend keine Anwendung. Die mögliche Bebauung der wenigen verbliebenen Baulücken entspricht der Nachverdichtung und somit den Vorgaben des §1a (2) Satz 1 BauGB.

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

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

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

- Verkehr

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Verkehr. Mit der Planung ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 299 sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Eine Bebauung der wenigen Baulücken innerhalb des Geltungsbereichs war auch schon vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig. Gemäß § 1a (3) Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen - Südost“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

- Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Da sich das Plangebiet nicht in einem zentralen Versorgungsgebiet befindet, sind auf dieser Grundlage innerhalb von festgesetzten Mischgebieten gem. § 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten von den zulässigen Nutzungen ausgenommen:

01. Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
02. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
03. Schnittblumen
04. Zeitungen, Zeitschriften
05. Babyartikel
06. Bekleidung
07. Bücher
08. Büromaschinen
09. Erotikartikel
10. Foto / Optik / Akustik
11. Gardinen und Zubehör
12. Geschenkartikel
13. Glas / Porzellan / Keramik
14. Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Kurzwaren
15. Haus-, Bett-, Tischwäsche
16. Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
17. Kunstgewerbe, Bilder
18. Lederwaren
19. Musikalienhandel
20. Nähmaschinen
21. Papier / Schreibwaren / Büroorganisation

22. Parfümerie- und Kosmetikartikel
23. Pharmazeutika, Reformwaren
24. Sanitätswaren
25. Schuhe
26. Spielwaren, Bastelartikel
27. Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel) außer Sportgroßgeräte
28. Sportbekleidung
29. Uhren / Schmuck
30. Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer, Kommunikationstechnik

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO u. A. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Diese Festsetzung reicht aus, um den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts zu gewährleisten.

7. Bebauungsplaninhalt

Bestand und Ziel

Die Bebauung an der Heiler Straße, Berketstraße, südlich der Burgstraße und an der Löhestraße ist in den bisher rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a aus dem Jahr 1964 überwiegend als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Zu diesem Zeitpunkt war die Festsetzung eines reinen Wohngebiets durchaus sinnvoll. Es siedelten sich neben dem Wohnen kleinere Läden und Handwerksbetriebe sowie sozialen, sportlichen, kulturellen und sonstigen Zwecken dienende Einrichtungen an, die den Bewohnern des Gebietes dienten.

Strukturelle Veränderungen in vielerlei Hinsicht haben jedoch dazu geführt, dass es den kleinen Läden „um die Ecke“ kaum noch gibt, ebenso wenig, wie die vielen kleineren Handwerksbetriebe wie Schuster und Schneider, die damals auch in Wohngebieten typisch waren. So findet sich heute in vielen als „Reine Wohngebiete“ festgesetzten Bereichen tatsächlich nur noch Wohnnutzung.

Ein Teil der Bebauung entlang der Heiler Straße ist bisher als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Prägend für Kleinsiedlungsgebiete waren in erster Linie große Nutzgärten bzw. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen. Heute sind die Gartenbereiche zum überwiegenden Teil als Ziergärten genutzt, die Festsetzung Kleinsiedlungsgebiet in aller Regel nicht mehr zeitgemäß.

Durch den Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen - Südost“ sollen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Genehmigungsvoraussetzungen weniger eng und es sind weitere, erwünschte und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen usw. ausnahmsweise zulässig. Die Fläche östlich der Berketstraße war in den B-Plänen Nr. 1 und 1a auch bisher schon als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mischgebiete

Die Bebauung entlang der Hückeswagener Straße war bisher teilweise als Mischgebiet festgesetzt. Dazwischen gab es eine größere Bebauungslücke, die als „Außengebiet“ festgesetzt war. Durch den Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen – Südost“ wird das Mischgebiet entlang der Hückeswagener Straße entsprechend der tatsächlichen Flächennutzung erweitert.

Die an der Hückeswagener Straße vorhandene Bäckerei wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, dem sog. „erweiterten Bestandsschutz“ planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert, da sie sich gut in die umliegende Bebauung einfügt und es aufgrund ihres Bestehens zu keiner Beeinträchtigung des zentrenrelevanten Einzelhandels kommt. Eine Erweiterung wird auf 10 % der Verkaufsfläche reglementiert um eine Beeinträchtigung des zentrenrelevanten Einzelhandels auszuschließen. Änderungen und Erneuerungen im Rahmen der Bäckereinutzung sind innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Grundstücks zulässig. In diesem Falle ist muss sich das Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung einfügen, das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB ist als Regelungsinstrument ausreichend. Nutzungsänderungen sind jedoch nur im Rahmen der Nutzungsfestsetzungen zum Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig.

Einzelhandel

Zum Schutz, zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ werden sortimentsspezifische Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Gummersbach – aufbauend auf den gutachterlichen Bewertungen und Empfehlungen zu einem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Gummersbach durch das Büro Junker und Kruse – Stadtforschung+Planung, Dortmund - ist die Funktion des Innenstadtzentrums folgendermaßen definiert: „Das Innenstadtzentrum dient der Versorgung des gesamten Stadtgebiets sowie des Umlandes mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten“

Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept definiert darüber hinaus eine Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten die nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen.

Die Grenze des Innenstadtzentrums ist nach Nordwesten hin eindeutig durch die Kaiserstraße und die Brückenstraße definiert. Die Nähe des Plangebiets zum Innenstadtzentrum macht den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich, da hier besonders die Gefahr einer Vermischung der Funktionen gegeben ist, was dazu führt, dass eine eindeutige Kernstadt mit ihren Qualitäten (Einkaufserlebnis, Aufenthaltsqualität, etc.) nicht mehr erkennbar und letztlich nicht mehr präsent ist.

Durch die Einschränkung der zukünftig zulässigen Arten von Anlagen bzw. Betrieben soll dem Ziel einer starken, intakten und damit attraktiven Innenstadt entsprochen werden.

Es ist nicht Ziel der Stadt Gummersbach, Einfluss auf die Marktsituation zu nehmen. Bei der Steuerung der unterschiedlichen Arten der zulässigen Nutzungen und Sortimente geht es ausschließlich darum, der Abwanderung von Nutzungen, die für die Attraktivität der Innenstadt bedeutsam sind, mit den planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln entgegenzuwirken. Der betroffene Innenstadtbereich ist durch das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt eindeutig bestimmt.

Gerade in den innenstadtnahen Stadtteilen, hierzu zählt auch das Plangebiet, ist die Gefahr einer Vermischung der Funktionen und Verlagerung von Nutzungen extrem groß, so dass es zu einer schleichenden Verödung der Innenstadt und damit dem Verlust an Attraktivität und Aufenthaltsqualität kommen kann. Einer solchen Entwicklung soll durch den Ausschluss der im Gutachten als „innenstadtrelevant“ definierten Sortimente im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Wohngebiete

In den Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a war im Bereich der Heiler Straße ein Parkplatz festgesetzt, der jedoch tatsächlich nicht existiert und an dieser Stelle auch nicht benötigt wird. Die Fläche ist mittlerweile mit Wohngebäuden bebaut und wird entsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Grundschule Windhagen sowie die südlich hiervon liegende Grünfläche mit Spielplatz sind bisher als „Bauflächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Das Schulgrundstück wird im Bebauungsplan Nr. 299 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Nutzungsmöglichkeiten für das Schulgebäude langfristig flexibel zu gestalten.

Freiräume

Die südlich an das Schulgrundstück angrenzende Grünfläche wird entsprechend Ihrer tatsächlichen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage / Park“ festgesetzt.

Darüber hinaus finden sich im Geltungsbereich Freibereiche, die bisher als „Außengebiet“ festgesetzt waren. Hierbei handelt es sich bei der an das Schulgrundstück angrenzenden Fläche um private, intensiv genutzte und mit Nebenanlagen bebaute Gartenbereiche. Diese sind Bestandteile der Hausgrundstücke und werden entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein weiterer Freibereich findet sich bachbegleitend entlang des Gummersbachs. Er besteht aus privaten, überwiegend extensiv genutzten Flächen mit nur wenigen Nebenanlagen. Dieser Grünzug hat keine Funktion für die Öffentlichkeit und ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Da er auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes unter Schutz steht, wird er als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes wird ebenfalls eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Die zusammenhängende Fläche besteht aus einzelnen, extensiv als Gärten genutzte Flächen, welche aufgrund der topografischen Lage dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan 1 und 1a enthaltenen, relativ restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. zwingende II – bzw. III – 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.

Aufhebungen

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 299 „Windhagen - Südost“ aufgehoben.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 26 ha auf.

	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	15,45 ha	59,46 %
Mischgebiet	4,19 ha	16,12 %
Öffentliche Grünfläche	1,27 ha	4,88 %
Private Grünfläche	3,08 ha	11,85 %
Verkehrsfläche	1,89 ha	7,27 %
Besondere Verkehrsfläche	0,10 ha	0,38 %
Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	0,04 %
Gesamt	25,98 ha	100,00 %

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplan sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung oder Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 bis 42 BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen-Südost“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich nicht ausgelöst. Mögliche Entschädigungsansprüche für die aufgrund der Landschaftsschutzgebietsverordnung als Private Grünfläche ausgewiesene Fläche richten sich nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Gummersbach, den 12. Juli 2017

i.A.

Backhaus
FB 9 Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 beschlossen, die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen – Südost“ sowie zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich, beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter