

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 259
„Gummersbach – Am Brunsberg“
der Stadt Gummersbach**

und

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und
Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des Be-
bauungsplanes 259 „Gummersbach - Am Brunsberg“**

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ setzt die durch den Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet fest. Außerdem sind z.T Fläche für die Forst- und Landwirtschaft festgesetzt.

Das Plangebiet liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung und ist als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Einzelne Bereiche liegen außerhalb des Bebauungsplanes 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und werden gem. § 34 bzw. § 35 BauGB beurteilt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Neben Wohnen sollen auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO ermöglicht werden. Da das gesamte Plangebiet bebaut ist, sollen außer der Art der Nutzung nur noch hintere Baugrenzen festgesetzt werden. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die bisher relativ restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. I – Geschossigkeit ; Grund- und Geschoßflächenzahl 0,2 ; Regelungen zu Dachformen und Sockelhöhen etc.) entfallen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ wird der Bebauungsplan 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 07.09.2010 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (BP) Nr. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ sowie zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 06.10.2010 bis 20.10.2010 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2010 beteiligt.

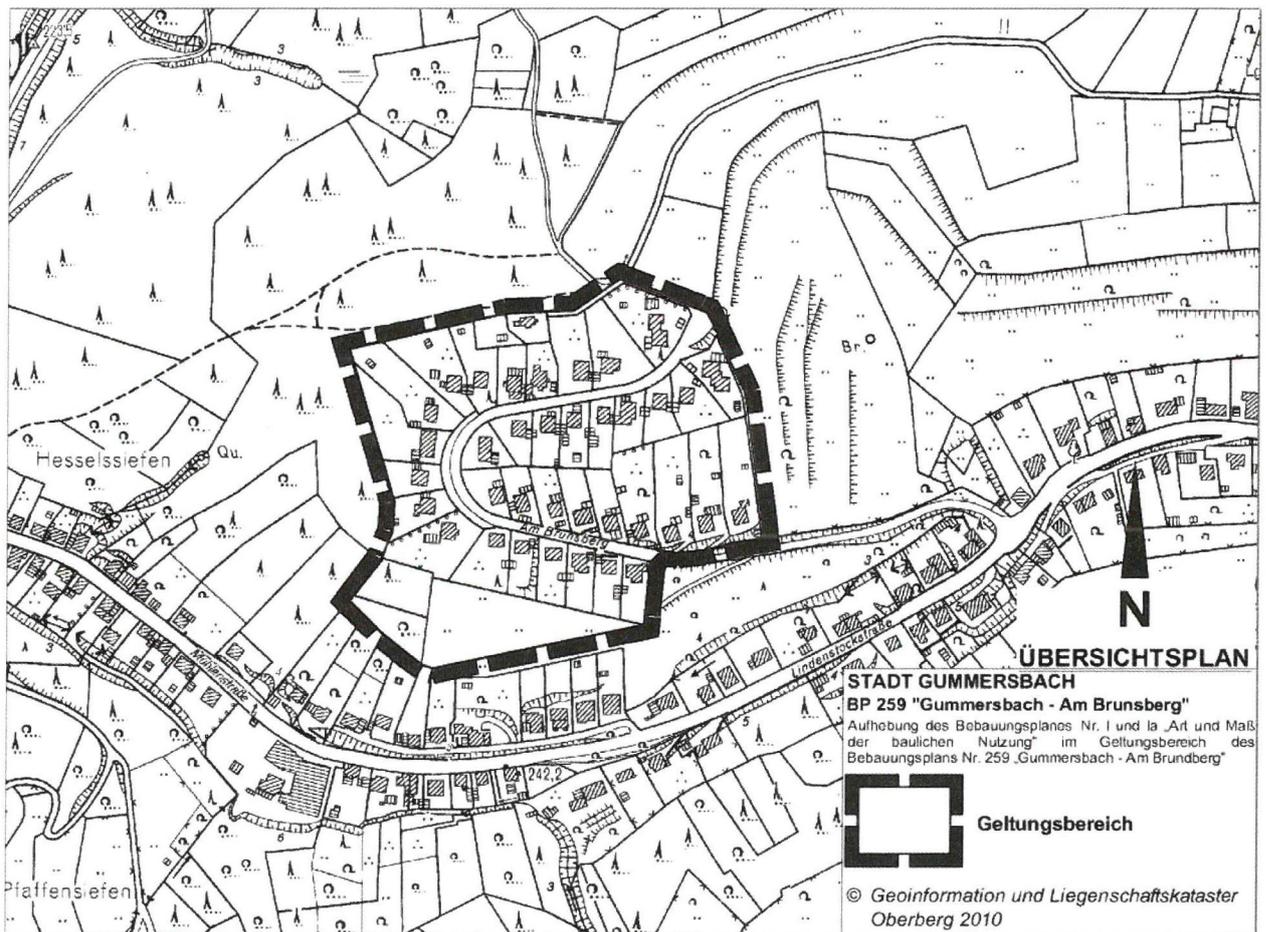
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.2010 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 26.01.2011 bis 28.02.2011 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.01.2011 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.06.2011 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes Gummersbach. Begrenzt von einem Grünzug (Wald, Wiesen und Weiden) liegt es zwischen den Ortsteilen Becke und Bernberg. Im Süden verläuft die Lindenstockstraße und nördlich grenzen Wald- und Wiesenflächen an das Plangebiet.

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



4. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 1. Auflage 2001) stellt für das Gebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Lediglich im Süden sind Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet ist in dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan überwiegend als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Teile die nicht als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt sind, werden gem. § 34 oder §35 BauGB beurteilt.

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Landschaftsschutzverordnung vom 07.10.1996. Die Wald- und Wiesenflächen im Süden des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Teilflächen eines Biotops liegen auf den Wiesenflächen.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation, Auswirkungen der Planung

Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich östlich der Gummersbacher Innenstadt.

Es wird im Osten, Norden und Westen von Wald- und Wiesenflächen umgeben. Im Süden grenzt die Lindenstockstraße, welche die Innenstadt mit dem östlichen Stadtgebiet verbindet, an das Plangebiet.

Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ wird durch Wohnbebauung geprägt. Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes befindet sich ein Handwerksbetrieb.

Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die Lindenstockstraße 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 einige Buslinien mit einer Haltestelle auf der Lindenstockstraße gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Bahnhof befinden sich in einer Entfernung von ca. 2000 m.

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 Wohnnutzung 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

Im Süden des Plangebietes befinden sich schützenswerte Grünflächen. Dabei handelt es sich um eine Magerweide an einem Südexponierten Steilhang, der im Norden und Süden von Siedlungen, östlich und westlich von Grünland bzw. Nadelwald umgeben ist. Randlich reicht ein Ginstergebüsch in die Fläche hinein. Die Fläche hat lokale Bedeutung und stellt ein besonders schützenswertes Biotop mit gefährdeten Pflanzengesellschaften dar. Schutzziel dieser Fläche ist die Erhaltung und Pflege durch extensive Nutzung; 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 zu großen Teilen baulich versiegelt. Um das Wohngebiet herum befinden sich Grünflächen in Form von Wald und Wiesen. Auch zur Bebauung der Lindenstockstraße gibt es einen Grünstreifen. Siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden; 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 an einem Südhang der nach Westen abfällt. Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind nicht zu entnehmen.

Infrastruktureinrichtungen

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Läden oder sonstige öffentliche Flächen. Über die Lindenstockstraße ist nach ca. 1500 m westlich die Innenstadt mit Fußgängerzone, weiteren Ladengeschäften in den Nebenstraßen sowie dem Kindergarten und die Grundschule erreichbar. Die beiden städtischen Gymnasien, die Jakob – Moreno – Schule sowie weitere öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kreisverwaltung, Bücherei etc. befinden sich ca. 2000 m nordwestlich vom Plangebiet.

Denkmalschutz/Baukultur

Innerhalb des Plangebietes ist kein Gebäude unter Denkmalschutz gestellt.

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. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ 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

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan 1 und 1a bisher als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Prägend für Kleinsiedlungsgebiete waren in erster Linie die großen Nutzgärten bzw. landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Heute sind die großen Gartenbereiche zum überwiegenden Teil als Ziergärten genutzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ 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 wurde 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 usw. ausnahmsweise zulässig.

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 im Bebauungsplan 1 und 1a enthaltenen, relativ restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. I – Geschossigkeit, GRZ bzw. GFZ 0,2, Regelungen zu Dachformen, Dachaufbauten und Vorgartentiefen etc.) entfallen. Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Es wird eine rückwärtige Baugrenze, die überwiegend eine Bautiefe von 30 m zulässt festgesetzt. Dadurch sind eventuelle Anbauten gewährleistet, aber die Entstehungen einer 2. Baureihe nicht ermöglicht. Ansonsten ist das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB 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.

Im Süden gelegene unbebaute Flächen werden als Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft festgelegt. Das Landschaftsschutzgebiet sowie das Biotop (Magerweide) werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ aufgehoben.

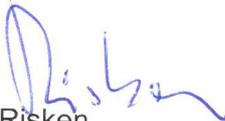
7. Flächenbilanz

Festsetzungen	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	4,42	78
Fläche für die Forstwirtschaft	0,26	5
Fläche für die Landwirtschaft	0,50	9
Verkehrsflächen	0,46	8
Gesamt	5,64	100

8. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 259 „Gummersbach – Am Brunsberg“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 20.07.2011


Risken
FB Stadtplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.07.2011 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter

31.11.11