

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 181

„Windhagen Siedlungsentwicklung-West“

5. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Stadt Gummersbach

erstellt durch:



EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH

1 Planungsanlass

Die 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 181 „Windhagen Siedlungsentwicklung-West“ dient der Erstellung einer Straßenverkehrsfläche von der Straße „Zur Erzgrube“ zur Erschließung des südlich festgesetzten Wohnbaugebietes. Städtebaulich bestehen hiergegen keine Bedenken.

2 Verfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat daher in seiner Sitzung am 13.09.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Offenlage durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 181 „Windhagen Siedlungsentwicklung-West“ hat in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2017 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 06.02.2018 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 181 liegt in dem Stadtteil Windhagen von Gummersbach.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan – Geltungsbereich 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplans Nr. 181

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 181 „Windhagen Siedlungsentwicklung-West“ setzt im Geltungsbereich der 4. Änderung (vereinfacht) ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) mit einer abweichenden Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,95 fest. Die festgesetzte überbaubare Fläche hat einen Abstand von ca. 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Zur Erzgrube“ (Planstraße 2.0). Des Weiteren setzt der Bebauungsplan im Geltungsbereich der 4. Änderung (vereinfacht) eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall und eine Grünfläche fest, die als Lärmschutzwall gegen schädliche Umwelteinwirkungen errichtet wird.

Der Bebauungsplan Nr. 181 „Windhagen Siedlungsentwicklung-West“ setzt für den Geltungsbereich in der 5. Änderung (vereinfacht) zusätzlich zum bestehenden Planungsrecht eine Straßenverkehrsfläche fest.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzgebietsverordnung.

5 Darlegung der städtebaulichen Situation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der B 256 (Westtangente) und ist überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen, Bahnanlagen und einige Gewerbebetriebe (z.B. ABUS Kransysteme). Insgesamt befindet sich der Planbereich innerhalb des baulich genutzten Siedlungsraumes von Gummersbach.

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Wohngebäude sowie einige Gewerbebetriebe.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Zur Erzgrube“ erschlossen.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

- Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Gustavstraße“ der Buslinie 336 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

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 Trennsystem (Regen- und Schmutzwasser separat) entwässert, er ist der Kläranlage Rospe zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der angrenzenden Nutzungen (s. oben) ein, insbesondere Verkehrsimmissionen der B 256 (Westtangente), wie auch die der Gewerbebetriebe und des Bahnverkehrs.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

5.7 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich überwiegend um eine Brachfläche, die nach bestehendem Planungsrecht als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) genutzt werden kann.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie ("FFH-Arten") vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt.

- Fläche

Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

- Boden

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

- Wasser / Luft

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

- 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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur/ Baukultur

Im Plangebiet befinden sich keine prägenden Bauten.

5.11 Sachgüter

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

6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Straßenverkehrsfläche (Planstraße 2.5).

6.2 Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) Satz 1 BauGB

Gemäß 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Belange der Bodenschutzklausel werden nicht berührt.

6.3 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.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

Die Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 beschränken sich auf Errichtung einer Straßenverkehrsfläche (Planstraße 2.5).

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden. Durch den Erhalt der bestehenden Festsetzungen, beispielsweise in Bezug auf die Grund- und die Geschossflächenzahl, bleibt das Maß der baulichen Nutzung bestehen.

- Verkehr

Mit der Planung ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- Ver- und Entsorgung

Das Änderungsverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit derzeitigen und zukünftigen Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. 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 der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 181 sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

- Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 im Bereich für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

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

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 181 bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

7 Bebauungsplaninhalt

Inhalt der Änderung ist die Neufestsetzung einer Straßenverkehrsfläche (Planstraße 2.5) zur Erschließung des südlichen Wohnbaugebietes. Die Straßenverkehrsfläche wird ca. 5,00 m breit und 9,00 m lang. Im Zuge der Änderung wird die bisherige Baugrenze der überbaubaren Wohnbaufläche um 5,00 m zurück versetzt und der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Straße „Zur Erzgrube“ um 7,00 m reduziert. Zugunsten der Straßenverkehrsfläche (Planstraße 2.5) werden die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes und die der Grünfläche reduziert. Die sonstigen Festsetzungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2.800 qm auf.

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Die Kosten der Maßnahme werden Rahmen des Erschließungsvertrages der Stadt Gummersbach mit der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH (EGG) von der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH (EGG) getragen. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird mit diesem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Gummersbach, den 06.02.2018



Pelzer-Zibler

i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 06.02.2018 beschlossen, die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 181 „Windhagen Siedlungsentwicklung-West“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter