



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 257
„Gummersbach – Körnerstraße“
der Stadt Gummersbach**

und

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a
„Art und Maß der baulichen Nutzung“
sowie
des Bebauungsplans Nr. 7
„Gummersbach – Mühlenseßmar“
in diesem Geltungsbereich**

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 257 „Gummersbach - Körnerstraße“ setzt die durch den Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen z.T als Allgemeines Wohngebiet, z.T als Mischgebiet fest. Die Grundschule Körnerstraße wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Das Plangebiet liegt bisher teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“, teilweise im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 7 „Gummersbach – Mühlenseßmar“.

Das Plangebiet ist im BP 1 und 1a bisher als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt, die Grundschule Körnerstraße ist als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Das Gebäude Körnerstraße Nr. 7 bis 31 sowie ein kleiner Bereich südlich dieses Grundstücks sind bisher Bestandteil des BP NR. 7 „Gummersbach – Mühlenseßmar und z.T als Mischgebiet, z.T als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 257 „Gummersbach - Körnerstraße“ sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Hierbei kommt es gegenüber den bisherigen Festsetzungen zu geringfügigen Verschiebungen zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet. Die bisher relativ restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. zwingende II – bzw. III – Geschossigkeit, Regelungen zu Dachformen und Sockelhöhen etc.) entfallen.

Zum Schutz der zentralen Bereiche, hier insbesondere der Innenstadt, werden sortimentspezifisch Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Da sich im Plangebiet teilweise eine Bebauung in zweiter Reihe entwickelt hat, wurden überbaubare Flächen festgesetzt, um sicherzustellen, dass die klare Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes erhalten bleibt.

Weitere Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 257 „Gummersbach – Körnerstraße“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie Nr. 7 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ aufgehoben.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 20.05.2010 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (BP) Nr. 257 „Gummersbach – Körnerstraße“ sowie zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie des Bebauungsplans Nr. 7 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 257 „Gummersbach – Körnerstraße“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 257 „Gummersbach – Körnerstraße“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie des Bebauungsplans Nr. 7 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 07.07.2010 bis zum 21.07.2010 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2010 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.11.2010 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss

gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 257 „Gummersbach – Körnerstraße“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie des Bebauungsplans Nr. 7 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 24.11.2010 bis zum 27.12.2010 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2010 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.02.11 beraten und die erneute, begrenzte und verkürzte Offenlage beschlossen. Inhalt der erneuten Offenlage ist eine geringfügige Veränderung der überbaubaren Fläche.

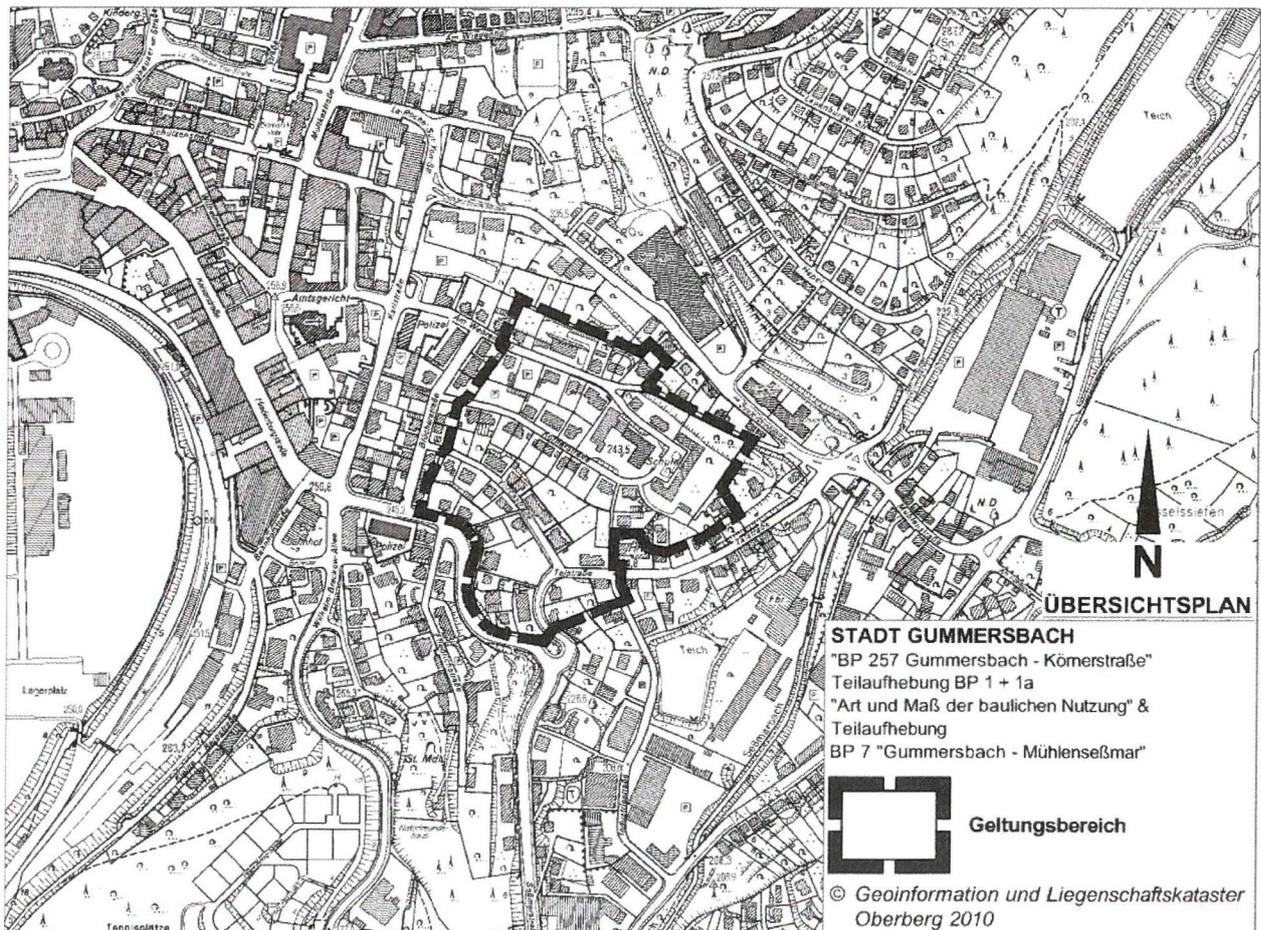
Die erneute, begrenzte und verkürzte Offenlage hat in der Zeit vom 23.03.2011 bis zum 06.04.2011 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2011 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.05.2011 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt direkt östlich an die Gummersbacher Innenstadt. Es umfasst im Wesentlichen die Yorckstraße und die Körnerstraße, Teile der Straßen „Am Wehrenbeul“ und Talstraße sowie ein Teil der Bebauung an der Hindenburgstraße.

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 die Bebauung an der Hindenburgstraße und an der Talstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und Nr. 7 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ setzen für den Geltungsbereich überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest. Analog zum Flächennutzungsplan ist die Bebauung an der Hindenburgstraße und an der Talstraße als Mischgebiet festgesetzt.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an das Gummersbacher Stadtzentrum mit Fußgängerzonen und Einkaufsmöglichkeiten und ist Bestandteil der Gummersbacher Innenstadt. Angrenzend befinden sich überwiegend gemischte Nutzungen sowie diverse öffentliche Einrichtungen bzw. Verwaltungen wie Hallenbad, Arbeitsamt, Polizei etc.

Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.257 „Gummersbach – Körnerstraße“ wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung sowie durch die Grundschule Körnerstraße geprägt. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete befinden sich ein Gebäude der Caritas, eine Buchhandlung und ein Steuerberatungsbüro sowie ein gewerblich genutzter Parkplatz.

Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die Hindenburgstraße, die Karlstraße und 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

Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe (zwischen 150m und 400 m Entfernung).

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 zu großen Teilen baulich versiegelt; 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 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; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- Landschaft

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Kuppe, die nach Südwest über Südost bis nach Nordost abfällt und im Nordwesten an das Zentrum von Gummersbach anschließt. Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind nicht zu entnehmen.

Infrastruktureinrichtungen

Im Plangebiet selbst befindet sich die Grundschule Körnerstraße. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Innenstadt mit Fußgängerzone, weiteren Ladengeschäften in den Nebenstraßen sowie dem Kindergarten am Wehrenbeul Nr. 2. Die beiden städtischen Gymnasien, die Jakob – Moreno – Schule sowie weitere öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kreisverwaltung, Bücherei etc. befinden sich innerhalb eines Radius` von rund 800 m um das Plangebiet.

Denkmalschutz/Baukultur

In der Körnerstraße ist die Wohnsiedlung Nr. 7 bis 31 unter Denkmalschutz gestellt. Es handelt sich um eine geschlossene Wohnanlage mit mehreren kleinen Wohneinheiten in Hufeisenform mit vorgelagertem baumbestandenen Platz.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 257 „Gummersbach - Körnerstraße“ sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Hierbei kommt es gegenüber den bisherigen Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a sowie Nr. 7 zu geringfügigen Verschiebungen der Grenzen zwischen den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten. Zum Schutz der zentralen Bereiche, hier der Innenstadt, werden sortiments-spezifisch Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Darüber hinaus entfallen die bisher relativ restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. zwingende II – bzw. III – Geschossigkeit, Regelungen zu Dachformen und Sockelhöhen etc.).

Da sich im Plangebiet teilweise eine Bebauung in zweiter Reihe entwickelt hat, wurden überbaubare Flächen festgesetzt, um sicherzustellen, dass die klare Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes erhalten bleibt.

Weitere Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und Bebauungsplan Nr. 7 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ werden im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 257 „Gummersbach – Körnerstraße“ aufgehoben.

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. 257 „Gummersbach – Körnerstraße“ 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.

7. Bebauungsplaninhalt

Das Plangebiet ist im BP 1 und 1a bisher als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt, die Grundschule Körnerstraße ist als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Das Gebäude Körnerstraße Nr. 7 bis 31 sowie ein kleiner Bereich südlich dieses Grundstücks sind bisher Bestandteil des BP Nr. 7 „Gummersbach – Mühlenseßmar und ebenfalls z.T als Mischgebiet, z.T als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 257 „Gummersbach - Körnerstraße“ sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Hierbei kommt es gegenüber den bisherigen Festsetzungen zu geringfügigen Verschiebungen zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet. Die Gebäude Körnerstraße 33a und 33b sowie das Gebäude Talstraße 21 lagen bisher im Mischgebiet. Da es sich jedoch um reine Wohngebäude handelt, wurden sie nun – analog zur übrigen Bebauung rund um die Grundschule Körnerstraße - ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch die Gebäude Yorckstraße 2 und 4 lagen bisher im Mischgebiet, sind aber eher durch die Wohnbebauung an der Yorkstraße geprägt als durch die gemischte Nutzung entlang Hindenburg und Talstraße und wurden entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dagegen wurden Teilflächen zwischen Körnerstraße und „Am Wehrenbeul“, die bisher Allgemeines Wohngebiet waren, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (Bürogebäude und gewerblich genutzte Stellplatzanlagen) als Mischgebiet festgesetzt.

In den festgesetzten Wohn- und Mischgebieten gelten weitgehend die Nutzungskataloge aus den §§ 4 und 6 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet werden jedoch die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tanksternen ausgeschlossen. Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen. Darüber hinaus werden auch Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Festsetzungen, da sich diese Nutzungen nicht in die Nutzungsstruktur im Plangebiet einfügen und unerwünschten Störungen hervorrufen würden.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ werden sortimentspezifische 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 Osten hin eindeutig durch die Karlstraße definiert. Gerade diese unmittelbare Nähe des Plangebiets zum Innenstadtzentrum macht den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich, da gerade 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 in den Randbereichen der Innenstadt 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 im direkten Randbereichen der Innenstadt – zu dem das Plangebiet zu zählen ist, 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.

Im Plangebiet befindet sich eine Nutzung, die in der vorhandenen Form nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig wäre. Es handelt sich um die Christliche Buchhandlung in der Talstraße 10. Gemäß § 1 (10) BauNVO, der sog. Fremdkörperfestsetzung, soll diese bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen und sonstige Erneuerungen sind gemäß dem in den textlichen Festsetzungen geregelten Umfang zulässig.

Da diese Festsetzung auf ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 500 qm begrenzt ist, ist eine weitere Konkretisierung der Festsetzung bzgl. des Umfangs zulässiger Erweiterungen, Änderungen oder sonstigen Erneuerungen nicht erforderlich. Der mögliche Umfang einer Erweiterung ist begrenzt durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb dieser Grundstücksfläche. Nutzungsänderungen sind zulässig im Rahmen der auch in den anderen Mi – Gebieten getroffenen Festsetzungen.

Das Gebäude Talstraße 10 wurde 1952 als Wohn- und Geschäftshaus erbaut und war von Beginn an mit Ladenlokal im Erdgeschoss konzipiert. Die Nutzung des Ladenlokals hat seither mehrfach gewechselt. Da die heutige Buchhandlung der einzige „Fremdkörper“ im Plangebiet ist und aufgrund seiner geringen Erweiterungsmöglichkeiten werden die Auswirkungen des Ladens auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als gering eingestuft. Er soll deshalb auch zukünftig in seinem Bestand gesichert werden.

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.

Da sich im Plangebiet mit den Gebäuden Körnerstraße 33a und 33b teilweise eine Bebauung in zweiter Reihe entwickelt hat, wurden überbaubare Flächen festgesetzt, um sicherzustellen, dass die klare Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes erhalten bleibt. Die festgesetzten überbaubaren Flächen umfassen den Gebäudebestand und erlauben in den meisten Fällen großzügige Erweiterungsmöglichkeiten i.d.R. in die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Die Grundschule Körnerstraße wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Sporthalle“ festgesetzt. Die Sporthalle dient dem Schulsport und anderen Schulveranstaltungen. Darüber hinaus ist die Nutzung durch Sportvereine, Kindergärten und Sportkurse der Volkshochschulen zulässig. Des Weiteren sind als „kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen“ Räume für Kurse und andere Veranstaltungen der Volkshochschulen zulässig.

Weitere Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Zielsetzung des Bebauungsplans 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 Nr. 7 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257 „Gummersbach – Körnerstraße“ aufgehoben.

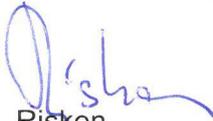
8. Flächenbilanz

Festsetzungen	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	3,85	59
Mischgebiet	1,47	23
Fläche für den Gemeinbedarf	0,42	6
Verkehrsflächen	0,77	12
Gesamt	6,51	100

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257 „Gummersbach – Körnerstraße“ und die die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie des Bebauungsplans Nr. 7 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ in diesem Geltungsbereich entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 20.Juli 2011



Risken
FB Stadtplanung

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



Bürgermeister



Stadtverordneter