

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 229

„Gummersbach - Am Wiedenhof Ost“

der Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass:

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit der planungsrechtlichen Klärung im Rahmen der Kanal- und Straßenbaumaßnahme „Am Wiedenhof“ im äußersten östlichen Teilbereich. Hier existieren seit Jahrzehnten zwei bebaute Grundstücke, das CVJM-Heim und das private Wohnhaus „Am Wiedenhof 29“.

Nach dem Bebauungsplan Nr.1 liegen beide Anwesen innerhalb der hier festgesetzten Grundstücke für den Gemeinbedarf. Für das Privatobjekt muss festgestellt werden, dass eine Gemeinbedarfsnutzung nicht vorgesehen ist und insoweit für eine theoretische Übernahme des Grundstücks kein Bedarf besteht. Ferner soll die Frage einer weiteren baulichen Nutzung auf den noch zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen geklärt werden.

Es ist daher erforderlich, das Planungsrecht an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen anzupassen.

2. Verfahren:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Gummersbach – Am Wiedenhof Ost“ bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des BP 229 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

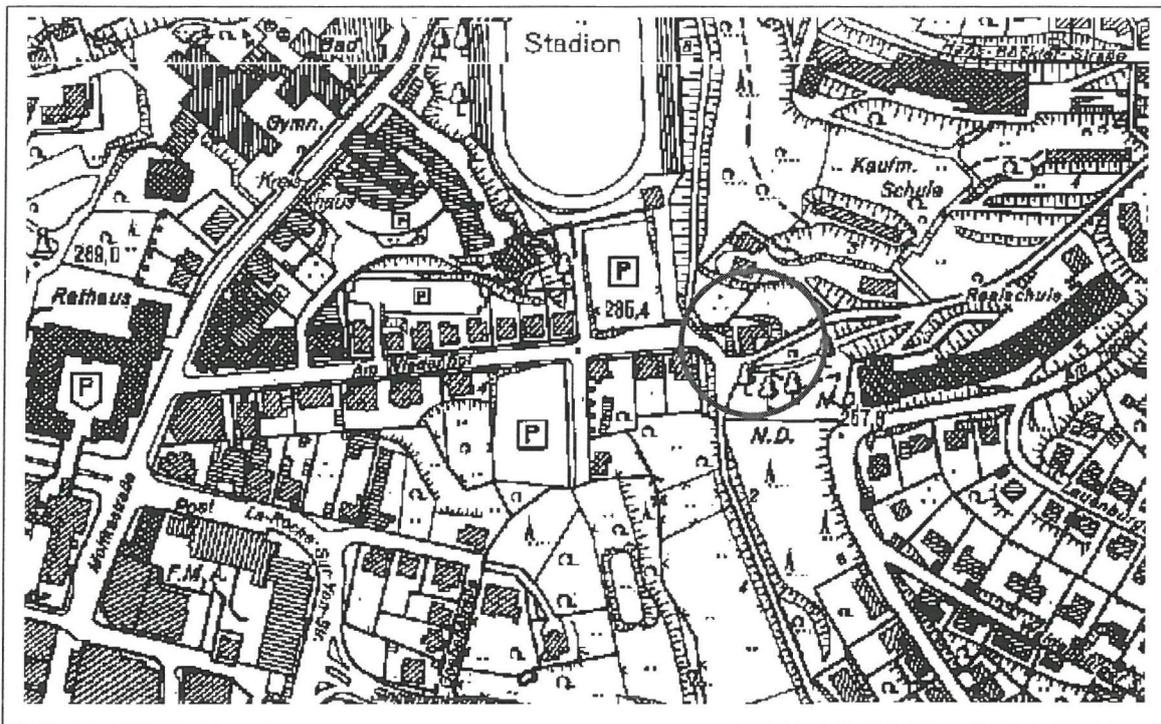
Der Bebauungsplan Nr. 229 „Gummersbach – Am Wiedenhof Ost“ hat vom 16.01. – 30.01.2006 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 18.01.2006 beteiligt. Über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 19. Juni 2006 beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 13.09. bis 13.10.2006 stattgefunden. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.09.2006 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs – und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.11.2006 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis sowie den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Hengelhang unterhalb der Kaufmännischen Schule sowie der Realschule. Er umfasst eine ca. 5.000 qm große Fläche, die unmittelbar östlich an die Straße „Am Wiedenhof“ bzw. der Wegeverbindung zwischen der Straße „Am Wiedenhof“ und dem „Berliner Platz“ erschlossen wird.



4. Planungsrechtliche Situation:

- Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt eine Wohnbaufläche dar. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzt für die bebauten Grundstücke „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ fest. Die in das Plangebiet hineinragende Grünfläche ist als „Grünfläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. besteht nicht.
- Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohnbebauung an der Straße im Wiedenhof, zwei angrenzende Parkplatanlagen, dem angrenzenden Waldbestand sowie durch das östlich gelegene Schulgebäude geprägt.

Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 wird im Wesentlichen durch zwei Gebäude baulich genutzt.

Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich wird über die Straße „Am Wiedenhof“ ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

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

- Personennahverkehr

Der Planbereich ist nicht unmittelbar an den Personennahverkehr angebunden. In ca. 400 m Entfernung liegen jedoch Haltestellen für verschiedene Buslinien. Der zentrale Busbahnhof und der Bahnhof befinden sich in ca. 1000 m Entfernung.

Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist ausreichend an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen ein.

Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt.

Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erkennbare 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 überwiegend anthropogen verändert. Die festgesetzten Grünbereiche sind ebenfalls anthropogen verändert und bleiben in ihrer

Wertigkeit bestehen. Bei der Bodenfläche handelt es sich um einen Boden, der in seinem derzeitigen Bestand aufgrund des weit verbreiteten Vorkommens aktuell nicht gefährdet ist.

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt der Grothenbach als offener Bachlauf an; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 4 Wasser.

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar; potentiell stellt der Talverlauf eine Frischluftschneise innerhalb des Stadtgebietes dar; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 5 Luft.

- Klima

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100- 1200 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 ist umgeben von Mischwald, der eine Zäsur zwischen dem Wohngebiet „Hepel“ und den Gemeinbedarfseinrichtungen der Innenstadt darstellt. Dieser Grünzug hat eine wesentliche Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der in das Plangebiet hineinragende Grünzug wird als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, festgesetzt

Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Denkmalschutz/Baukultur

Baudenkmale und sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Einbeziehung der bebauten Grundstücke in das angrenzende Mischgebiet sowie die Abgrenzung der bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a sollen aufgehoben werden.

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 neue Inanspruchnahme des Bodens erfolgt.

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.

FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Auswirkungen

Städtebauliches Umfeld

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Im Rahmen der Planung wird der bestehende Gebäudebestand planungsrechtlich in das angrenzende Mischgebiet einbezogen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine Anpassung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an die Umgebung sichergestellt.

Nutzungen

Durch die Planung wird die vorhandene Nutzung planungsrechtlich abgesichert.

Verkehr

Auswirkungen auf den Personen- und Güterverkehr, die allgemeine Mobilität und den Personennahverkehr werden durch die Planung nicht hervorgerufen. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann die durch die Planung ausgelösten Verkehrsmengen schadlos aufnehmen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 229 wird über die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtung ausreichend angebunden. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Emissionen

Von der beabsichtigten Nutzung gehen keine unzumutbaren Emissionen aus.

Immissionen

Da keine Immissionen auf das Plangebiet einwirken sind aktive oder passive Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Altlasten

Da Erkenntnisse über Altlasten nicht vorliegen und auch keine Anhaltspunkte über mögliche Altlasten bestehen, ist eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB nicht erforderlich.

Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 229 werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht vorbereitet.

Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der EG-Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planung nicht berührt.

Infrastruktureinrichtungen

Auswirkungen auf Infrastruktureinrichtungen gehen von der Planung nicht aus.

Denkmalschutz/Baukultur

Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind von der Planung nicht betroffen.

Wirtschaft

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft gehen von der Planung nicht aus.

Sachgüter

Durch die Planung wird das Schutzgut „Sachgüter“ nicht negativ berührt. Der Gebäudebestand wird durch die planungsrechtliche Einbeziehung in ein Mischgebiet hinsichtlich seines Wertes ausreichend berücksichtigt.

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte sind durch die Planung nicht berührt.

7. Bebauungsplaninhalt

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Dies entspricht den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen. Der Geltungsbereich des bebauungsplanes wird dadurch Bestandteil eines größeren Mischgebietes im Verlauf der Straße „Am Wiedenhof“.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen den im Plangebiet vorhandenen Gebäudebestand und die in der Nachbarschaft getroffenen Festsetzungen. Hierdurch wird eine einheitliche Ausnutzungsmöglichkeit sichergestellt. Dieses trifft ebenso auf die festgesetzte Geschossflächenzahl und die Zulässige Zahl der Vollgeschosse zu.

Bauweise / überbaubare Flächen

Die festgesetzte „offene Bauweise“ orientiert sich am Bestand. Die festgesetzten überbaubaren Flächen berücksichtigen den vorhandenen Gebäudebestand und ermöglichen im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Erweiterungen. Dieses ist hier städtebaulich aufgrund der umgebenden größeren baulichen Dichte gewollt.

Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche entspricht dem Bestand.

Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist Bestandteil einer größeren Grünfläche im Zuge des Grotenbachtals.

8. Flächenbilanz

	alt (ha)	Neu (ha)
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	0,33	-
Grünfläche für den Gemeinbedarf	0,12	-
Mischgebiet	-	0,33
öffentliche Grünfläche	-	0,12
Verkehrsfläche	-	0,05
Summe	0,50	0,50

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Kosten sind für die Stadt Gummersbach nicht zu erwarten, da öffentliche Maßnahmen mit der Planung nicht verbunden sind.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Abwägungsmaterialien

Gutachten zur Geräuschemission an der nächstgelegenen Wohnbebauung durch die Nutzung des Stadions „Lochwiesental“ in Gummersbach, Februar 2004, Dr. Werner Wohlfarth, Burscheid

Gummersbach


Risken

Planungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.12.2006 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 229 „ Gummersbach- Am Wiedenhof Ost „ und der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „ Art und Maß der baulichen Nutzung „ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter