

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 251 der Innenentwicklung
„Frömmersbach - West“
der Stadt Gummersbach**

nach § 13 a BauGB

1. Planungsanlass

Die Parzellen 1273 in der Flur 17 sowie 1639 und 1640 der Flur 20, Gemarkung Gummersbach, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, sind bisher planungsrechtlich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sind die Grundstücke als „Außengebiet“ festgesetzt. Dies hat zu Unklarheiten in Zusammenhang mit der Genehmigung von Fördermitteln für Bauwillige geführt.

Um hier eine rechtlich unmissverständliche Situation zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 251 der Innenentwicklung „Frömmersbach – West“ aufgestellt, der diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach Definition des § 13a BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 251 „Frömmersbach - West“ aufgehoben werden.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2009 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 251 der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB „Frömmersbach - West“ gefasst.

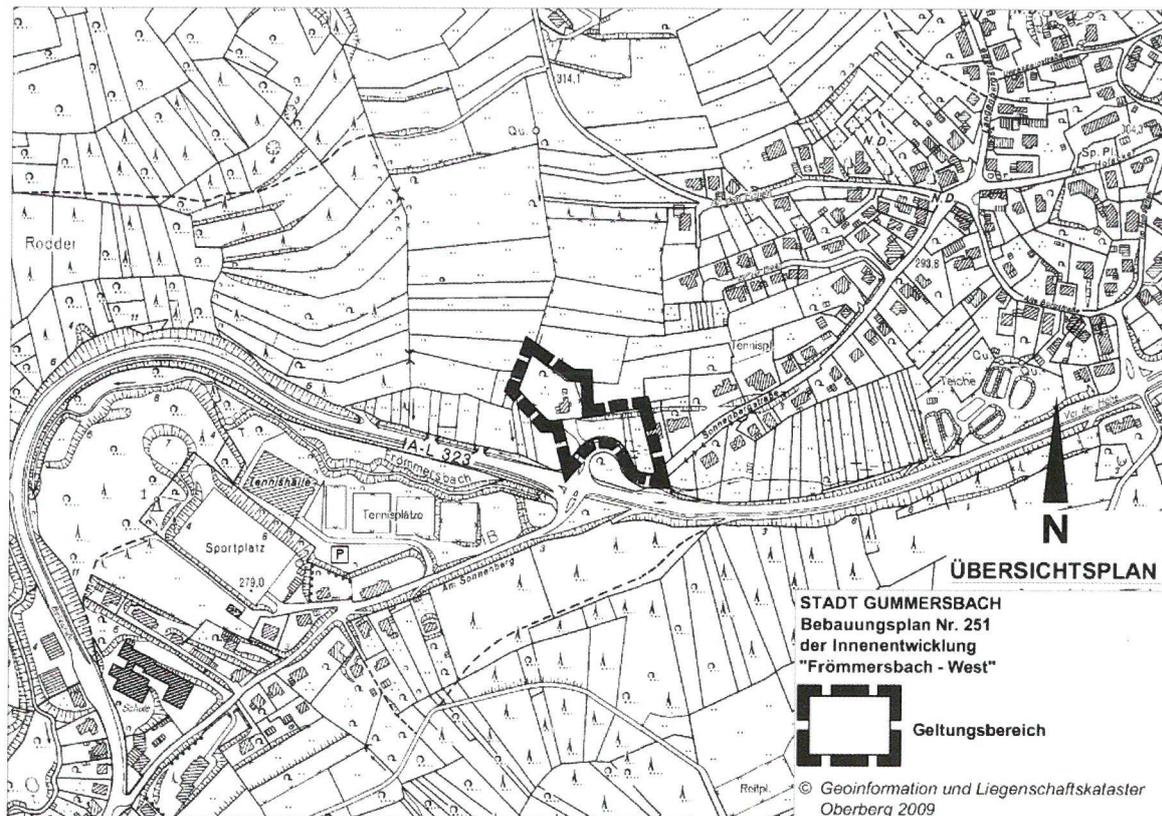
Die Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Zeit vom 15.07.09 bis 29.07.09 (einschließlich) erfolgt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 12.08.09 bis 14.09.2009 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.08.2009 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 19.11.2009 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Frömmersbach. Es wird im Süden von der Sonnenbergstraße begrenzt. Im Osten setzt sich die Frömmersbacher Ortslage fort. Im Norden und Westen beginnt der Außenbereich mit landwirtschaftlich genutztem Grünland. Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen



4. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzt den Geltungsbereich als „Außengebiet“ fest. Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang des Gummersbacher Ortsteils Frömmersbach. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden befindet sich die Anbindung der Sonnenbergstraße an die L 323, weiter südlich sind Waldflächen.

Nutzungen

Das Grundstück Sonnenbergstraße 15 ist durch Wohnnutzung geprägt, die Grundstücksfreizeiteile sind zum Teil gärtnerisch, zum Teil als Grünland genutzt. Der übrige Bereich ist überwiegend als Grünland genutzt. Ein Teil des Flurstücks 1640 wird durch den Eigentümer als Holzlager genutzt.

Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die Sonnenbergstraße 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

Die nächste Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in 50 m Entfernung. Der zentrale Bushof und der Gummersbacher Bahnhof sind ca. 4000 m entfernt.

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 die vorhandene Nutzung unüblichen - Emissionen aus.

Altlasten

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

Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild.

- Tiere/Pflanzen

Die Flächen des Plangebiets sind stark anthropogen überformt. Aufgrund der basenarmen geologischen Untergründe ist eine reichhaltige Flora nicht zu erwarten. Geschützte Arten und Lebensgemeinschaften sind nicht zu erwarten.

- Boden

Geologisch gesehen gehört das Plangebiet zum Rheinischen Schiefergebirge. Es überwiegen bei weitem saure, unterdevonische Ton-, Schluff- und Sandsteine. Saure, nährstoffarme Braunerden mit unterschiedlich starker Pseudovergleyung charakterisieren die Bodenverhältnisse. Durch die Lage am Unterhang eines nach Süd- bis Südost ausgerichteten, durch extensive Grünlandnutzung geprägten Hanges gut wasserversorgt.

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden. Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- **Klima**

Das im Süderbergland atlantisch geprägte Klima zeichnet sich, bedingt durch die Luvlage, durch hohe Niederschläge bis 1400 mm bei gemäßigten Temperaturen aus. Der Steigungsregen der vorherrschenden Westwinde bestimmt die klimatischen Verhältnisse.

Das Plangebiet liegt am Fuße des überwiegend bewaldeten „Langer Berg“ mit 447 m über NN. Durch den eingeschränkten Abfluss der Kaltluft ist die Gefahr von Spätfrösten gegeben.

- **Landschaft**

Das Plangebiet gehört zum Oberagger- und Wiehl-Bergland, ein in der Großlandschaft Süderbergland gelegenes, von lebhaft bewegten, rücken- und kuppenförmigen Bergen und von meist Steilhängen, Sohlen und Tälern geprägtes, 300 bis 400 m hohes Bergland um Gummersbach. Geprägt wird das Plangebiet durch extensive Landwirtschaftliche Nutzflächen und forstlich genutzte Wälder.

Infrastruktureinrichtungen

Frömmersbach selbst ist bis auf eine Gaststätte ein reiner Wohnstandort. Ein Kindergarten sowie einige kleinere Läden befinden sich in Lantenbach in ca. 1800 m Entfernung sowie im Ortsteil Becke in etwa gleicher Entfernung. Zur Gummersbacher Innenstadt mit allen weiteren Infrastruktureinrichtungen sind es rund 4000 m.

Denkmalschutz/Baukultur

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude bzw. Naturdenkmale.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel und Zweck der Planung

Primäres Ziel der Planung ist die Herstellung einer unmissverständlichen planungsrechtlichen Situation. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ ist die Fläche als „Außengebiet“ festgesetzt. Aufgrund der Situation vor Ort ist die Fläche zwischen den Gebäuden Sonnenbergstraße 15 und 21 dennoch dem Innenbereich zuzuordnen und nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage“ zu beurteilen. Diese Situation hat in der Vergangenheit zu Unklarheiten in Zusammenhang mit der Genehmigung von Fördermitteln für Bauwillige geführt. Durch die Ausweisung der Flächen im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet sollen diese Unklarheiten beseitigt und eine eindeutige planungsrechtliche Situation geschaffen werden.

Da die Voraussetzungen nach § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan Nr. 251 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Weicht der Bebauungsplan – wie in diesem Fall – von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wird in einem späteren Verfahren im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 251 „Frömmersbach - West“ 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 bauli-

che 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 Plangebiet umfasst drei überbaubare Flächen, von denen eine bebaut ist und lediglich Erweiterungsmöglichkeiten erhält. Bei den beiden anderen überbaubaren Flächen handelt es sich um Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und dementsprechend um Maßnahmen der Nachverdichtung.

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. 251 „Frömmersbach - West“ 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 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Nutzungszielsetzung. Für die beiden unbebauten Grundstücke wurden überbaubare Flächen in Form von Baufenstern festgesetzt, die sich dem Verlauf der vorhandenen Gebäude auf der Sonnenbergstraße anpassen. Das Gebäude Sonnenbergstraße 15 erhält ebenfalls ein Baufenster und somit umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten. Der westliche Teil dieses Grundstücks soll jedoch unbebaut bleiben und nur als Gartenfläche / Freibereich genutzt werden – hier beginnt der Übergang in die freie Landschaft.

Da die Baufenster relativ groß sind, um den potentiellen Bauherren möglichst viel Spielraum hinsichtlich der Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu lassen, wurde die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt. Hiermit soll verhindert werden, dass Mehrfamilienhäuser in einer Größenordnung entstehen, die für Frömmersbach untypisch sind und sich nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Um das Ziel der Planung zu erreichen, sind weitere Festsetzungen nicht erforderlich. Da somit die Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt sind, handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben dann im Übrigen nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

8. Änderungen nach der Offenlage

Die überbaubare Fläche auf Flurstück 170, Flur 17, Gemarkung Gummersbach wird nach Osten und Westen geringfügig erweitert. Da außer der Eigentümerin, die die Änderung angeregt hat, niemand von der geringfügigen Änderung nach der Offenlage betroffen ist, ist eine weitere Beteiligung nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan wird darüber hinaus ein Hinweis aufgenommen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen im Plangebiet der anfallende Erdaushub auf dem Grundstück zu verbleiben hat.

9. Flächenbilanz

Festsetzungen		
Allgemeines Wohngebiet	ca 4700 m ²	100 %

10. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 251 der Innenentwicklung „Frömmersbach - West“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 09. Februar 2010



Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 09.02.2010 beschlossen, die vorstehende Begründung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beizufügen.



Bürgermeister




Stadtverordneter