

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 249
„Gummersbach – Hepel / Reininghausen“
der Stadt Gummersbach**

und

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a
„Art und Maß der baulichen Nutzung“
in diesem Geltungsbereich**

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 249 „Gummersbach – Hepel/Reininghausen“ setzt die durch den Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet fest. Das Plangebiet liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und ist zum großen Teil als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die planerische Zielsetzung ist hierbei, dass der heute fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägte Bereich an heutige Nutzungsanforderungen angepasst werden soll. Neben Wohnen sollen auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO ermöglicht werden. Da das gesamte Plangebiet bis auf ganz wenige Lücken bebaut ist, sollen außer der Art der Nutzung keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 249 „Gummersbach – Hepel / Reininghausen“ 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 24.06.2009 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 249 „Gummersbach – Hepel / Reininghausen“ sowie zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 249 „Gummersbach – Hepel / Reininghausen“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 249 „Gummersbach – Hepel / Reininghausen“ und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 15.07.2009 bis zum 29.07.2009 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2009 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.09.2009 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

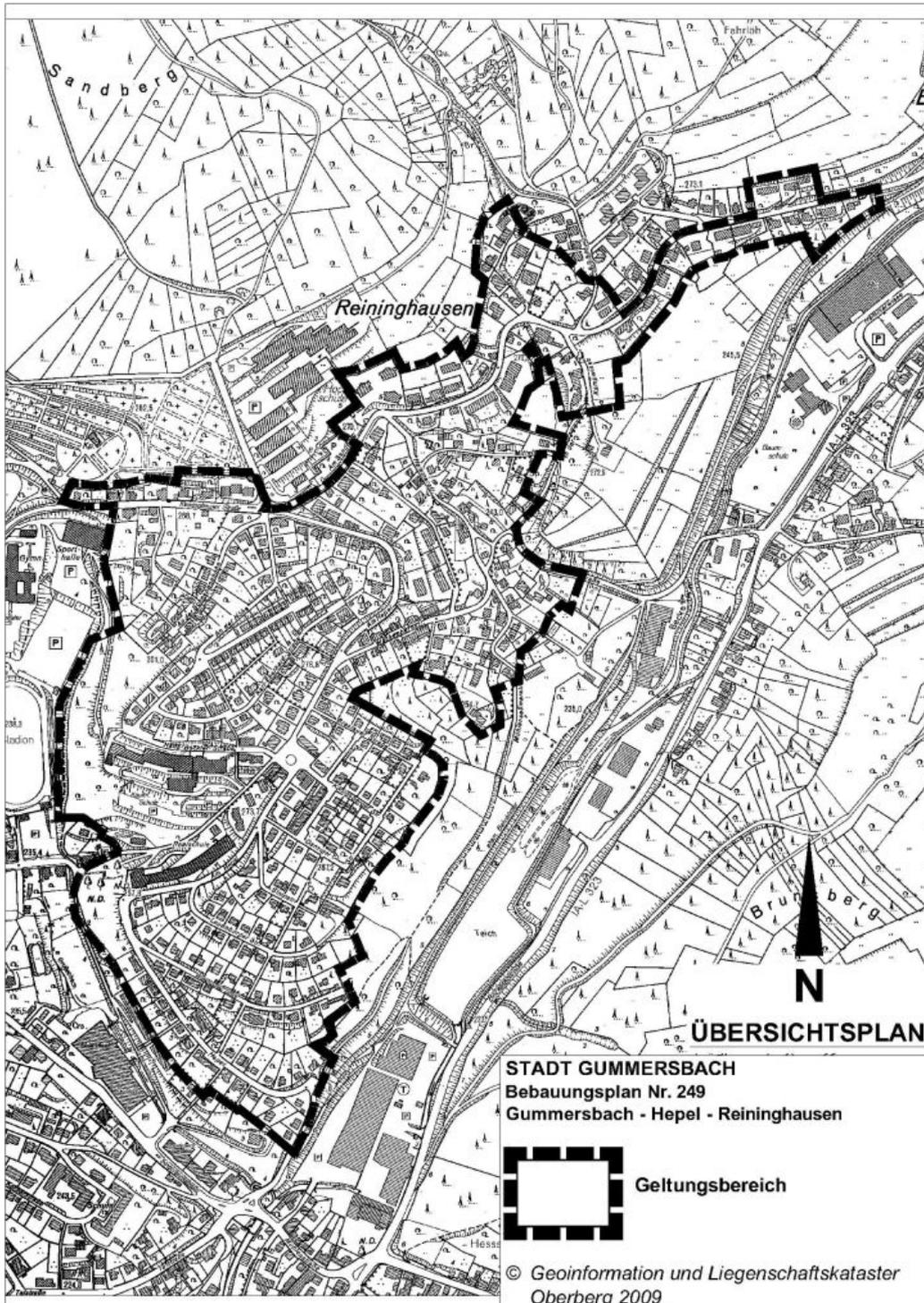
Der Bebauungsplan Nr. 249 „Gummersbach – Hepel / Reininghausen“ und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 30.09.2009 bis zum 30.10.2009 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2009 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 im nordöstlichen Bereich der Gummersbacher Innenstadt. Im Norden wird das Plangebiet durch den Grotenbachfriedhof sowie die Fläche der ehemaligen Fachhochschule begrenzt. Im Südosten verläuft ein Grünzug, der das Plangebiet von der Bebauung im Becketal abgrenzt. Im Südwesten wird das Plangebiet begrenzt durch eine Achse mit verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Gumbala, Stadion, Parkplatz und Sporthalle des Grotenbachgymnasiums.

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 „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Flächen der Realschule und der kaufmännischen Schulen sind als Flächen für Gemeinbedarf, die öffentliche Grünfläche ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Ein kleinerer Teil nördlich der Reininghauser Straße ist als Sonderbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzt für den Geltungsbereich überwiegend Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet fest. Die Bereiche an den Schulen und an der ehemaligen Fachhochschule sind als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, die vorhandene Grünfläche im Westen ist als „Grünfläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Gummersbacher Innenstadt. Im Südwesten verläuft eine Achse mit verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Gumbala, Stadion, Parkplatz und Sporthalle des Grotenbachgymnasiums, an die das Innenstadtzentrum anschließt. Im Norden befindet sich die ehemalige Fachhochschule der Stadt, weiter nördlich schließen Waldflächen an. Im Südosten verläuft ein Grünzug zwischen Plangebiet und gewerblicher Nutzung im Becketal.

Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.249 „Gummersbach – Hepel / Reininghausen“ wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Im Westen befinden sich zwei Schulen sowie eine öffentliche, bewaldete Grünfläche.

Verkehr

- **Personen- und Güterverkehr**

Der Planbereich ist über die Reininghauser Straße, die Straßen „Am Sandberg“ und „Am Hepel“ 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**

Die Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs sind max. 250 m entfernt. Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Bahnhof sind ca. 1500 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 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 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 beinahe vollständig anthropogen verändert; 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. 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 erstreckt sich in seiner länglichen Ausdehnung von Südwest nach Nordost. Es ist eingefasst von bewaldeten Hängen unterschiedlichster Ausprägung, dem Innenstadtbereich der Stadt Gummersbach von West, dem Becketal von Südost und dem „Sandberg“, einem geschlossenem Waldgebiet größerer Ausdehnung, dass sich an den Kerberg anschließt, von Nordwest.

Infrastruktureinrichtungen

Im Plangebiet selbst befinden sich eine Realschule sowie eine kaufmännische Berufsschule. Im Bereich um den Berliner Platz gibt es einige Läden. Weitere Schulen, Kindergärten sowie Sporteinrichtungen befinden sich südwestlich des Plangebiets in einer Entfernung zwischen 100 und 1600 m.

Denkmalschutz/Baukultur

In der Straße „In der Kampwiese „ ist das Wohnhaus Nr. 13 unter Denkmalschutz gestellt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel und Zweck der Planung

Primäres Ziel der Planung ist die Ausweisung der im Geltungsbereich liegenden Wohngebiete als „Allgemeine Wohngebiete“. Das Plangebiet liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und ist zum großen Teil als reines Wohngebiet festgesetzt.

Der heute fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägte Bereich soll an heutige Nutzungsanforderungen angepasst werden. Neben Wohnen sollen auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO ermöglicht werden. Da das gesamte Plangebiet bis auf ganz wenige Lücken bebaut ist, sollen außer der Art der Nutzung keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Aus diesem Grund wurden auch die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1 und 1a schon als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche, die unmittelbar an das Reine Wohngebiet angrenzen, in den Geltungsbereich einbezogen. Hier würden sonst die weitergehenden Regelungen zu Maß der Nutzung und Bauweise, sowie verschiedene Gestaltungsfestsetzungen aus dem Bebauungsplan 1 und 1a weiterhin gelten.

Die östlich angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf sowie die öffentliche Grünfläche werden entsprechend den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 1 und 1a ausgewiesen. Der Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 249 „Gummersbach – Hepel/Reininghausen“ 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 neue Inanspruchnahme des Bodens erfolgt.

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. 249 „Gummersbach – Hepel/Reininghausen“ 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

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der Nutzung“ aus dem Jahr 1964 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Zu diesem Zeitpunkt war die Festsetzung eines reinen Wohngebiets in dieser Größenordnung durchaus sinnvoll. Es siedelten sich neben dem Wohnen kleinere Läden und Handwerksbetriebe sowie sozialen, sportlichen, kulturellen und sonstigen Zwecken dienende Einrichtungen an, die den Bewohnern des Gebietes dienten.

Strukturelle Veränderungen in vielerlei Hinsicht haben jedoch dazu geführt, dass es den kleinen Laden „um die Ecke“ in der Regel nicht mehr gibt, ebenso wenig, wie die vielen kleineren Handwerksbetriebe wie Schuster und Schneider, die damals auch in Wohngebieten typisch waren.

So findet sich heute in vielen als Reine Wohngebiete festgesetzten Bereichen tatsächlich nur noch Wohnnutzung. Auch der zentral im Plangebiet gelegene „Berliner Platz“, der ursprünglich als kleines „Versorgungszentrum“ für das Wohngebiet geplant war, kämpft immer wieder mit Leerständen. Läden oder Handwerksbetriebe, die sich ansiedeln wollen, erfüllen in der Regel nicht mehr die Voraussetzung, dass sie der „Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets“ dienen und sind somit nicht genehmigungsfähig.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Genehmigungsvoraussetzungen weniger eng und es sind weitere – mit dem Wohnen verträgliche – Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen usw. ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ ist jedoch nicht Bestandteil der Festsetzung, da das Plangebiet für diese Nutzung keinen geeigneten Standort bietet.

Da außer der zulässigen Art der Nutzung keine weiteren Festsetzungen erforderlich 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.

Um in den angrenzenden Wohnbereichen die gleiche Rechtslage und die gleiche Genehmigungsvoraussetzung für Vorhaben zu schaffen, wurde das nördlich angrenzende Wohngebiet, das auch im Bebauungsplan 1 und 1a bisher schon als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war, ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Auch hier sollen zukünftig alle übrigen Belange nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Die Bebauung entlang der Straße „In der Würdenwiese“ sowie die Gebäude „Im Rauhenbusch“ 1 und 3 und die Gebäude „Am Sandberg“ 21, 23, 25 und 29 sind im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a als Mischgebiet festgesetzt. Da sich hier aber ausschließlich Wohnbebauung befindet, wird diese Fläche ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

An vier Stellen im Plangebiet wurden jeweils ein bis drei Wohngebäude in den Geltungsbereich integriert, die vorher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 und 1a lagen, aber in einem räumlich - funktionalen Zusammenhang zu dem übrigen Wohngebiet stehen. Es handelt sich um die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs an der Reininghauser Straße sowie um die jeweils letzten Gebäude an Mittelstraße, Hammerstraße und Mühlenseißmarstraße.

Auch die Studentenwohnheime (Am Sandberg Nr. 7, 9 und 11) werden Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes. Sie sind bisher als „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ auf der Fläche der ehemaligen Fachhochschule festgesetzt.

Die Flächen der Realschule und der Kaufmännischen Schule sind wurden entsprechend der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan 1 und 1a wieder als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, die öffentliche Grünfläche ebenfalls wieder als Grünfläche.

Der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249 „Gummersbach – Hepel/Reininghausen“ aufgehoben.

8. Flächenbilanz

Festsetzungen	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	43,5	80,7
Fläche für Gemeinbedarf	4,1	7,6
Verkehrsfläche	4,6	8,5
Grünfläche	1,7	3,2
Gesamt	53,9	100

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 249 „Gummersbach – Hepel/Reininghausen“ und die die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 15.September 2009

Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung ambeschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 249 „Gummersbach – Hepel / Reininghausen“ und der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter