

# **Begründung**

**zur Teilaufhebung des  
Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a**

**„Art und Maß der baulichen Nut-  
zung“  
(Gummersbach – Hexenbusch)**

**der Stadt Gummersbach**

## 1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzt im Bereich des Moltkegymnasiums Baugrundstücke für den Gemeinbedarf und Grünflächen für den Gemeinbedarf fest. Der Parkplatz „Hexenbusch“ ist als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen somit zum Teil nicht den tatsächlichen Nutzungen und sind heute nicht mehr geeignet, die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten

Ziel der Planung ist die ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung. Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend.

## 2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 18.02.2010 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept beschlossen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Gummersbach – Hexenbusch) hat vom 31.03. – 14.04.2010 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2010 beteiligt.

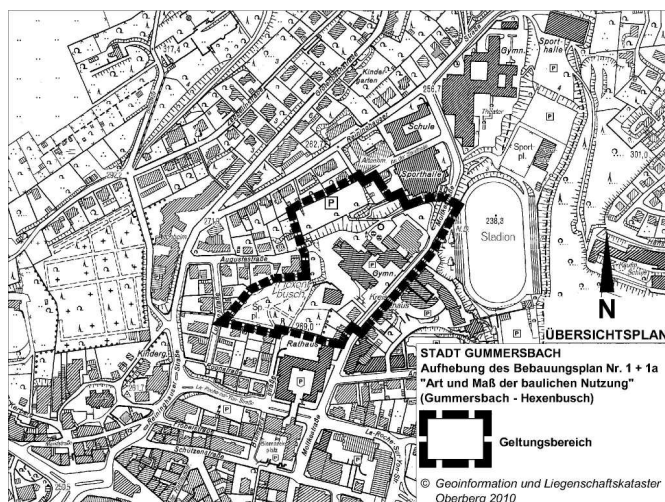
Über das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 20.05.2010 beraten und die Offenlage beschlossen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Gummersbach – Hexenbusch) hat in der Zeit vom 07.07.2010. bis 04.08.2010 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2010 von der Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.09.2010 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

## 3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Gummersbach – Hexenbusch) liegt am Rand der Innenstadt von Gummersbach. Er umfasst einen Bereich nordwestlich der Moltkestraße mit dem Gymnasium Moltkestraße, Hexenbusch und dem sog. „Hexenbuschparkplatz“.



#### **4. Planungsrechtliche Situation**

- Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Bereich des Moltkegymnasiums als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und als Grünfläche dar. Der „Hexenbusch“ ist als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Park“ und „Spielplatz“ dargestellt und der sog. „Hexenbuschparkplatz“ ist als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.
- Der Bebauungsplan Nr. 1 u. 1a setzt für den Geltungsbereich der Teilaufhebung Baugrundstücke für den Gemeinbedarf und Grünflächen für den Gemeinbedarf fest. Der Bereich des Parkplatzes ist als Reines Wohngebiet festgesetzt.
- Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

#### **5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

##### **Städtebauliches Umfeld**

Das Umfeld des Plangebietes wird durch unterschiedliche Nutzungen (Wohngebäude, Schulen, Sporthalle, Kreisverwaltung) entlang der Reininghauser Str. und der Moltkestr. geprägt. Im Süden grenzt das Rathaus, im Norden und Osten grenzt Wohnbebauungen an den Planbereich an. Der Planbereich gehört zum Siedlungsschwerpunkt Gummersbach-Innenstadt.

##### **Nutzungen**

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 u. 1a wird im Wesentlichen durch das Gymnasium Moltkestraße, die Stadtbücherei sowie den Hexenbusch geprägt. Im Gebäude der ehemaligen städtischen Badeanstalt befinden sich mittlerweile Räume der Kreisverwaltung. Im Norden prägt der Parkplatz das Plangebiet.

##### **Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die Moltkestraße und die Augustastraße 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 Planbereich liegt am Rande der Innenstadt. Die Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig in fünf Minuten erreichbar. Der zentrale Bushof und der Gummersbacher Bahnhof sind ca. 900 m entfernt.

##### **Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich ist bereits heute ausreichend an das Ver- und Versorgungsnetz angebunden.

##### **Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

## **Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit nur die üblichen, mit den vorhandenen Nutzungen (Schule, Spielplatz, Parkplatz) verbundenen 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**

Die Parkanlage Hexenbusch, als einzige der Stadt, übernimmt wichtige Funktionen für die Stabilisierung des Naturhaushaltes. Die Freiflächen und die vorhandene Flora des Hexenbusches übernehmen mikroklimatische Abkühlungs- und Staubabsorptionsfunktionen und stellen einen Frischluft – Ventilationsraum dar.

Die Parkanlage mit dem charakteristischen alten Baumbestand bietet neben den ökologischen und klimatischen Funktionen auch Platz für Freizeitaktivitäten, Kinderspielplatz und Pausenhof für die Schüler des Gymnasiums Moltkestraße.

- **Tiere/Pflanzen**

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Insgesamt ist auf einen Artenbesatz zu schließen, der sich auf die umliegende Bebauung eingestellt hat. In der Parkanlage Hexenbusch findet sich alter, teilweise autochthoner Baumbestand. Siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1 u. 2.

- **Boden**

Im Plangebiet finden sich Braunerden und schluffiger Lehmboden mittlerer Ertragsfähigkeit. 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 ozeanisch bestimmte Klimateinfluss 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**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nach Norden sanft abfallende Plateaulage mit einem deutlichen Geländeversprung zum Parkplatz, die durch alten Baumbestand geprägt und von Bebauung durchsetzt ist. Siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

## **Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Schulgebäude, die Stadtbücherei sowie Räume der Kreisverwaltung.

## **Denkmalschutz/Baukultur**

Die städtische Badeanstalt, in der sich heute Räume der Kreisverwaltung befinden, steht seit 1984 unter Denkmalschutz.

## **6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

### **Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung. Die Festsetzungen entsprechen zum Teil nicht den tatsächlichen Nutzungen. So ist der Parkplatz „Hexenbusch“ als reines Wohngebiet, das Gymnasium Moltkestraße z.T. als „Grünfläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend.

### **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 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ 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

An die Stelle der verbindlichen Bauleitplanung in Form des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ treten die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und § 35 BauGB „Außenbereich“.

## 8. Flächenbilanz

<b>Festsetzungen</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	0,97	32,6
Grünfläche für den Gemeinbedarf	1,17	39,4
Reines Wohngebiet	0,83	28,0
<b>gesamt ca.</b>	<b>2,97</b>	<b>100</b>

## 9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach  
i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.10.2010 beschlossen, die vorstehende Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Gummersbach – Hexenbusch) beizufügen.

Bürgermeister....

Siegel

Stadtverordneter