

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 260 der Innenentwicklung
„Gummersbach – nordöstlich Grotenbacheich“
der Stadt Gummersbach**

nach § 13 a BauGB

1. Planungsanlass

Im Eingangsbereich des Grotenbachfriedhofs befindet sich das Wohngebäude des früheren Friedhofsgärtners und -wärters. Da die Stadt Gummersbach heute keine Friedhofsgärtner mehr beschäftigt, weil deren Aufgabenbereiche z.T durch den städtischen Bauhof übernommen wurden, kann das Gebäude nicht mehr entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt werden. Um auch zukünftig eine Nutzung als Wohngebäude zu ermöglichen, ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Das Gebäude ist im räumlichen Zusammenhang zum Wohngebiet Hepel/Reininghausen zu sehen und wird entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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

2. Verfahren

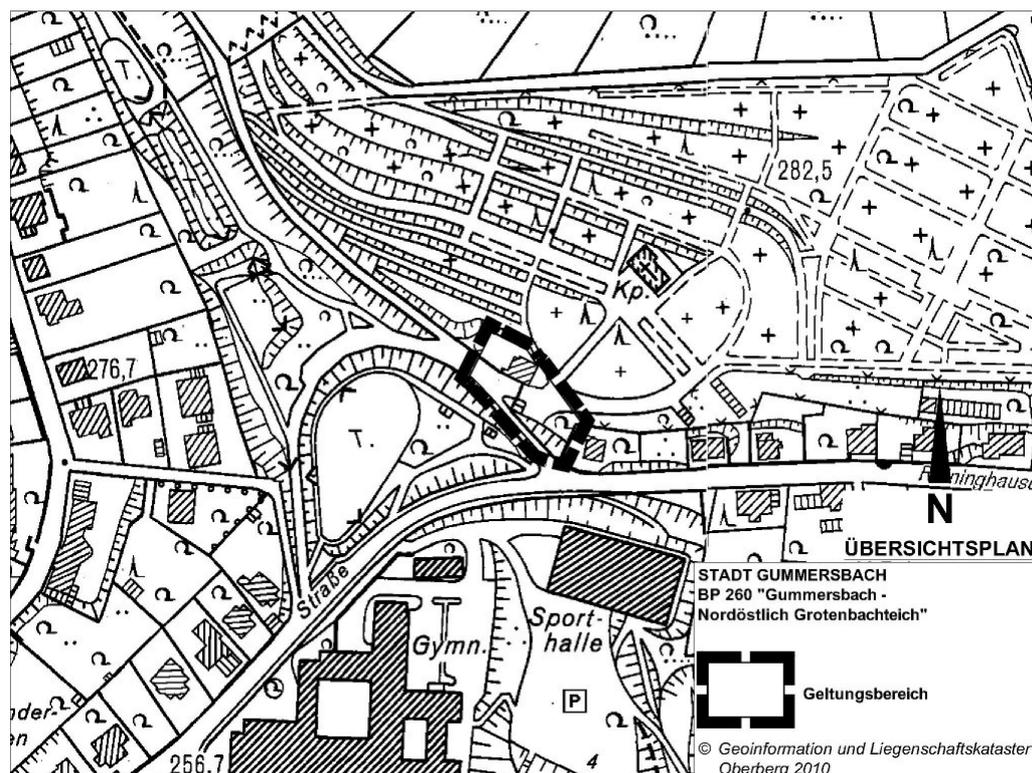
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2010 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 260 „Gummersbach - nordöstlich Grotenbachteich“ gefasst.

Die Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Zeit vom 06.10.10 bis 20.10.10 (einschließlich) erfolgt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 03.11.10 bis 03.12.2010 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.10.2010 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.12.2010 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes



Das Plangebiet befindet sich nördlich der Gummersbacher Innenstadt. Es grenzt im Süden und Westen an die Innenstadtlage mit Grotenbachgymnasium, Gymnasium Moltkestraße, Theater, Jakob-Moreno Schule, Stadtbücherei und Sportplatz. Im Osten setzt sich das Wohngebiet Hepel / Reininghausen fort. Im Norden befindet sich der Grotenbachfriedhof. 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 Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzt den Geltungsbereich als „Grünfläche für den Gemeinbedarf“ fest. Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Gummersbacher Innenstadt. Direkt südlich befindet sich die „Infrastrukturschiene Lochwiese“ mit Schulen, Theater, Sporthalle, Bücherei, Verwaltungen etc. Im Westen und Osten des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung, nördlich liegt der Grotenbachfriedhof.

Nutzungen

Der Teilbereich des Plangebiets mit dem ehemaligen Gärtnerhaus wurde entsprechend der ursprünglichen Zweckbestimmung als Wohnhaus mit kleinem Verkaufsraum (Gärtnerei) genutzt. Der südöstliche Teil des Plangebiets ist Bestandteil des Grotenbachfriedhofs.

Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Reininghauser Straße sowie den namenlosen Zufahrtsweg zum Grotenbachfriedhof 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 ca. 100 m Entfernung. Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Bahnhof sind ca. 1,2 km 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 eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Zu erwähnen ist hier das Vorhandensein einer alten Eiche, die als Teil der potentiell natürlichen Vegetation von den anthropogenen Einflüssen verschont worden ist und autochtonen Charakter besitzt.

- **Tiere/Pflanzen**

Die Flächen des Plangebiets sind stark anthropogen überformt. Aufgrund der basenarmen geologischen Untergründe ist eine Flora zu erwarten, die dem Ausgangsmaterial entspricht und zudem von der anthropogenen Überformung beeinflusst ist. 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 bzw. der Tallage einerseits gut wasserversorgt jedoch durch den hohen Anteil versiegelter Flächen des Umfeldes im Wasserhaushalt eingeschränkt.

- **Wasser/Luft**

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden. Ferner grenzt das Plangebiet an den durch Erholungsverkehr stark frequentierten Grotenbachteich, der durch das Betreiben einer Voliere und die Entenfütterung stark beeinflusst ist. 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 städtischen Grotenbachfriedhofs der wiederum an ein größeres geschlossenes Waldgebiet „Kehrberg“ angrenzt. Der Abfluss der Kaltluft ist nicht gegeben, entsprechend groß ist die Gefahr von Spätfrösten und entsprechend der Einfluss auf die Vegetation.

- **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 den städtischen Friedhof, den Grotenbachteich die Wohnbebauung an der Reininghauser Straße sowie durch die Altbäume aus Stieleiche und Rotbuche in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktureinrichtungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Gummersbach mit allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen.

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. Das ehemalige Wohnhaus des Friedhofsgärtners ist bisher planungsrechtlich Bestandteil des Friedhofs. Da dessen Aufgabenbereiche heute z.T durch den städtischen Bauhof übernommen werden, kann das Gebäude nicht mehr entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt werden. Um auch zukünftig eine Nutzung als Wohngebäude zu ermöglichen, ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

Da die Voraussetzungen nach § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan Nr. 260 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. 260 „Gummersbach – nördlich Grotenbachteich“ 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.

Da Plangebiet umfasst eine überbaubare Fläche, die bereits bebaut ist und lediglich eine Erweiterungsmöglichkeit erhält.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 „Gummersbach – nördlich Grotenbachteich“ 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 Bereich des Plangebiets, auf dem sich das Wohngebäude befindet, ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Nutzungszielsetzung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechen den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze entspricht an drei Seiten den Gebäudekanten und lässt auf der westlichen Gebäudeseite einen Spielraum für mögliche Anbauten / Erweiterungen. Die Erschließungsstraße im Süden des Plangebiets wurde entsprechend als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Der westliche Bereich bleibt „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: Friedhof. Innerhalb dieser Grünfläche wurde für das vorhandene Toilettenhaus eine Baugrenze festgesetzt. Der dicht bewachsene südliche Rand der Grünfläche wird als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt, um diese Randeingrünung auch weiterhin zu sichern.

8. Flächenbilanz

	BP 1 und 1a	BP 260
Allgemeines Wohngebiet	0 m ²	349 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	0 m ²	318 m ²
Öffentliche Grünfläche	1206 m ²	539 m ²
Gesamt	1206 m ²	1206 m ²

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 „Gummersbach - nordöstlich Grotenbachteich“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 16.Dezember 2010

Risiken
Planungsamt

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 09.02.2011 beschlossen, die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 260 „Gummersbach .- nordöstlich Grotenbachteich“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter