

Begründung

**zur Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 36**

„Dieringhausen – Mitte“

der Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplanes Nr. 36 „Dieringhausen – Mitte“ umfasst große Teile des zentralen Bereiches des Stadtteiles Gummersbach – Dieringhausen. Im Wesentlichen setzt der Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung Kerngebiete sowie eine größere Fläche als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Betriebsfläche für das RWE“ fest. Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen für den zentralen Bereich des Stadtteiles Dieringhausen. Bis auf die mögliche Unterbringung von Handelsbetrieben, hat der Ortsteil Gummersbach – Dieringhausen nicht mehr die Aufgabe Flächen für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur bereitzustellen.

Die Festsetzungen von Kerngebieten sind heute nicht mehr geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das bestehende Planungsrecht ist somit den geänderten städtebaulichen Planungsvorstellungen anzupassen.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 12.12.2007 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept beschlossen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Dieringhausen – Mitte“ hat in der Zeit vom 20.02. – 05.03.2008 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 14.02.2008 beteiligt.

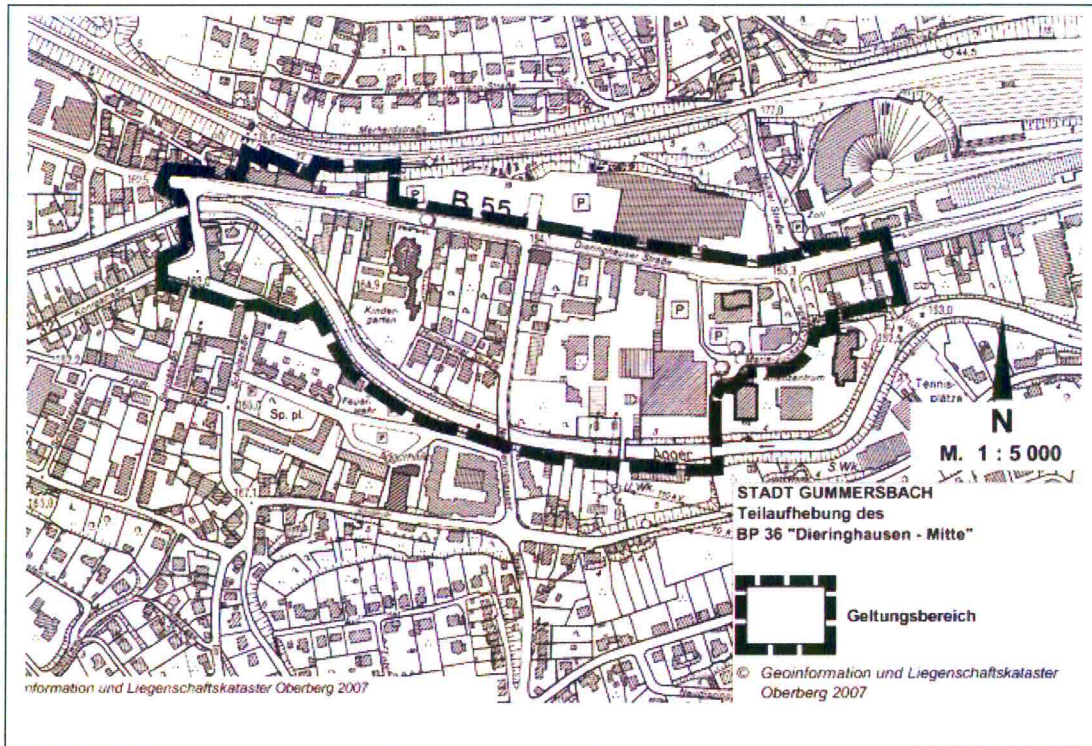
Über das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.07.2011 beraten und die Offenlage beschlossen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Dieringhausen – Mitte“ hat in der Zeit vom 27.07. bis 29.08.2011 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 22.07.2011 über die Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 15.09.2011 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 Nr. 36 liegt innerhalb des Ortsteiles Gummersbach – Dieringhausen. Er umfasst im Wesentlichen den einen Bereich zwischen der Dieringhauser Str. (B55) und der Agger. Darüber hinaus wird der Flusslauf der Agger sowie kleinere Bereiche im Umfeld der Königstr. und nördlich der B55 erfasst.



4. Planungsrechtliche Situation

- Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich im Wesentlichen als gemischte Bauflächen, als Sondergebiet und als Fläche für Versorgungsanlagen dar. Die B55 ist als überörtlicher Hauptverkehrszug nachrichtlich übernommen worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 36 setzt für den Geltungsbereich der Teilaufhebung Kerngebiete, Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Altenheim, Sozialzentrum u. Altenwohnungen, Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kirche u. Kindergarten“ sowie eine Versorgungsfläche fest. Die Straßen sind als Verkehrsfläche festgesetzt, bzw. nachrichtlich übernommen worden.
- Der Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, ohne dass dieses Schutz ausweisungen enthält.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes wird durch unterschiedliche Nutzungen (großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Wohngebäude, Büro- u. Geschäftsgebäude, Eisenbahnanlagen / Eisenbahnmuseum) geprägt. Insgesamt handelt es sich um einen größeren im Zusammenhang bebauten Bereich im Verlauf des Aggertales. Landschaftlich wird der Bereich durch den Verlauf der Agger bestimmt.

Nutzungen

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird im Wesentlichen durch eine gemischt genutzte Bebauung bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nachfolgende Nutzungen:

Bereich B55 (Dieringhauserstr.)

Wohn- Geschäftsgebäude, Einzelhandelsnutzungen, Kirche, Kindergarten, Wohnhäuser, Büronutzungen, Gastro-nomiebetriebe, Bankgebäude, großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Leerstand), freie Berufe, Gewerbebetriebe, Umspannwerk.

Bereich Marie-Juchacz-Str.

Bürogebäude, freie Berufe, Altenheim, Altenwohnungen, soziale Einrichtungen.

Neudieringhauserstr.

Wohn- Geschäftsgebäude, Wohnhäuser.

Homburger Str.

Wohnhäuser

Königstr.

Wohnhäuser, Wohn- Geschäftsgebäude, Einzelhandelsnutzungen.

Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die bestehenden Straßen ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen. Durch den Planbereich der Teilaufhebung verläuft die B55 (Dieringhauserstr.) als überörtliche Hauptverbindungsstraße.

- 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. 1100 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. Die Bahnstrecke Dieringhausen-Köln hat auf Grund der geringen Taktfrequenz keine erheblichen Emissionen.

Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit nur die durch die Verkehrsemissionen der B55 aus.

Altlasten

Innerhalb der Planbereiches befindet sich das Grundstück eines ehemaligen Kohlekraftwerkes. Das Grundstück wird jedoch seit vielen Jahrzehnten baulich anders genutzt.

Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Verlauf der Agger hat mit seinen Uferbereichen auf Grund seiner linearen Vernetzungsfunktion eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Der bebauter Bereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts 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, bis auf den Verlauf der Agger, durch die bestehende Nutzung vollständig anthropogen verändert; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebietes sind die Agger als offener Flusslauf. Potentiell handelt es sich bei dem Planbereich der Teilaufhebung um einen Bereich mit schutzwürdigen Grundwasserböden, die sich innerhalb des Grundwasservorkommens der Agger befinden; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 4 Wasser.

- 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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Talraum der Agger. Nach Norden und Süden steigt der Gelände wieder an. Der Planbereich hat keine landschaftliche Bedeutung; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sind ein Kirchengebäude, ein Kindergarten und eine elektrische Umspannstation (110 kV).

Denkmalschutz/Baukultur

Innerhalb des Plangebietes sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist derzeit die ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Dieringhausen – Mitte“ im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung. Hierdurch sollen Veränderungen auf der Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht werden. Derzeit stehen Festsetzung des BP 36 solchen möglichen Veränderungen entgegen. 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 Umwidmungssperreklausel 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. 36 „Dieringhausen – Mitte“ 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

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt teilweise innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches“ Dieringhausen. Zur Abgrenzung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.12.2008 (1. Ergänzung 09.02.2010) ein Nahversorgungs- und Zentrenkonzept beschlossen. Dieses Aufhebungsverfahren hat keine Auswirkungen auf das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept.

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“.

Der Geltungsbereich dieser Teilaufhebung ist seit mehr als 7 Jahren vollständig erschlossen. Weder hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung noch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich Entschädigungsansprüche gem. § 42 ff BauGB.

Durch die Teilaufhebung des bebauungsplanes Nr. 36 Belange werden keine Eingriffe entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetzes begründet, die nicht bereits auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes zulässig wären. Die Eingriffsregelung des BNatSchG findet keine Anwendung.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ermöglicht nicht unmittelbar Verstöße gegen das Zugriffsverbot des BNatSchG. Die artenschutzrechtliche Prüfung findet im Baugenehmigungsverfahren statt.

8. Flächenbilanz

| Festsetzungen | ha | % |
|-------------------------------|-------------|------------|
| Kerngebiet | 4,50 | 47,7 |
| Sondergebiet | 1,02 | 10,8 |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 0,61 | 6,5 |
| Grünfläche | 0,53 | 5,6 |
| Verkehrsfläche | 0,82 | 8,7 |
| Wasserfläche | 0,94 | 9,9 |
| nachrichtl. Übernahmen | | |
| überörtliche Verkehrsfläche | 1,02 | 10,8 |
| | | |
| gesamt ca. | 9,44 | 100 |

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Dieringhausen – Mitte“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Stadt Gummersbach
i.A.

Risiken
Fachbereich Stadtplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.10.2011 beschlossen, die vorstehende Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Dieringhausen – Mitte“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter