

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 72 / 4. Änderung
„Gummersbach - Lochwiesental“
(Satzungsbeschluss)**

der Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 in seiner Ursprungsfassung diente der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Bereichs Gummersbach-Lochwiesental. Ein wesentlicher Aspekt war die planungsrechtliche Absicherung des Straßenausbaus der Singerbrinkstraße als notwendige Voraussetzung zur Verbesserung der Zugänglichkeit der Innenstadt, insbesondere für die Verkehre aus den östlichen Stadtteilen und Nachbarkommunen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 72 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung sind seit 1998 das Arbeitsamt und die Landesversicherungsanstalt sowie das Schwimmbad mit Sporthalle an der Singerbrinkstraße entstanden.

Gegenüber dem Schwimmbad ist im Ursprungsplan auf dem Grundstück der katholischen Kirche eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Diese Parkieranlage sollte in Verbindung mit weiter nördlich angrenzenden Flächen für Dauerparker, z. B. für Beschäftigte von C & A, Amtsgericht, Polizei, Post und anderen Einrichtungen im Umfeld gebaut und vorgehalten werden, um die lagegünstigen Stellplätze in der Innenstadt für den dringenden Bedarf an Kurzzeitstellplätzen nutzen zu können.

Eine Umsetzung dieser Planung ist dann allerdings unterblieben, nicht zuletzt deshalb weil keine leistungsfähige Anbindung eines Parkplatzes an die Singerbrinkstraße realisiert werden konnte.

Nachdem die katholische Kirchengemeinde im Frühjahr 2006 nachgefragt hatte, ob für das Grundstück eine andere Nutzung denkbar sei, ist die Notwendigkeit eines Parkplatzes an dieser Stelle überprüft und im Ergebnis verneint worden. Der Bedarf ist heute nicht mehr gegeben, sodass ein Erwerb der Fläche durch die Stadt für diese öffentliche Nutzung ausscheidet.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.05.2006 beschlossen, die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für das Kirchengrundstück nicht aufrecht zu erhalten, sondern eine Änderung des Planungsrechtes vorzunehmen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat nach Vorliegen eines Bebauungsplan-konzepts in seiner Sitzung am 11.10.2007 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Gummersbach - Lochwiesental „ beschlossen. Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird das Bauleitplanverfahren nach den verfahrensrechtlichen Bestimmungen gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 72 / 4. Änderung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 14. 11. bis 28.11.2007 im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

Die Offenlage des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 05.12.2007 bis 07.01.2008 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 03.12.2007 beteiligt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind nicht vorgetragen worden. Aufgrund der nicht unproblematischen Erschließungssituation hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss entschieden, vor einer abschließenden Entscheidung Kenntnis über das konkrete Bauvorhaben erlangen zu wollen. Da es bisher nicht zu konkreten Kauf- und Bauabsichten für das Grundstück kam, wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weiter betrieben.

In der Zwischenzeit hat die Grundstückseigentümerin eigene Bauabsichten entwickelt. Im Zusammenhang mit Neubauaktivitäten um die katholische Kirche in der Moltkestraße soll auf dem Grundstück an der Singerbrinkstraße ein 2-gruppiger Kindergarten mit der Option einer Erweiterung für eine weitere Gruppe als Ersatz für den Kindergarten im Bereich des Gemeindezentrums Moltkestraße neu entstehen.

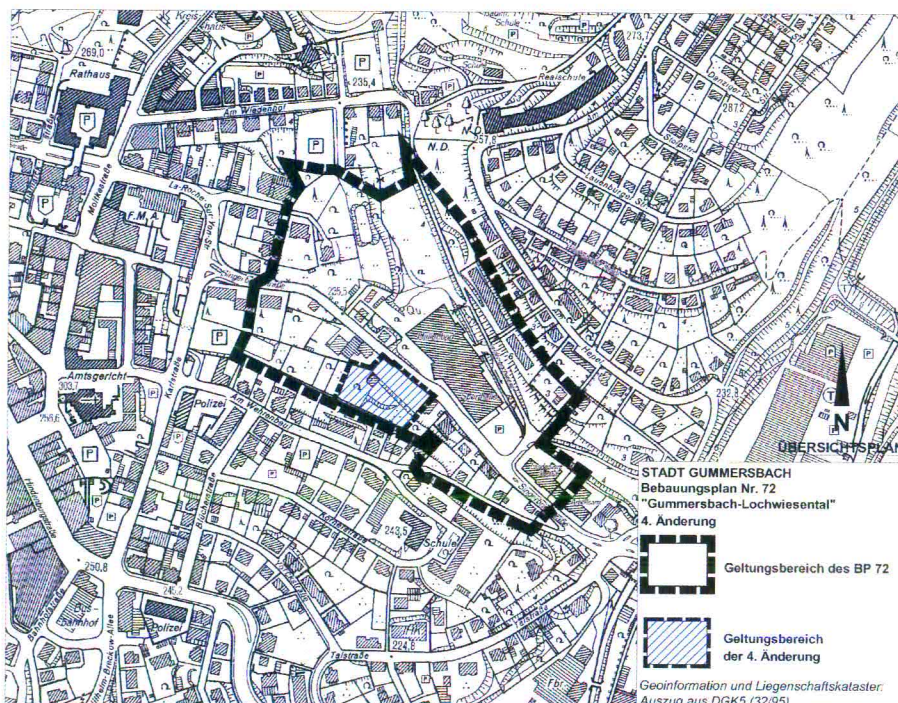
Auf der Grundlage einer abgestimmten Konzeption für den neuen Kindergarten hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 19.04.2012 die erneute Offenlage für einen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 / 4. Änderung beschlossen.

Die Offenlage des Entwurfs hat in der Zeit vom 16.05. bis 18.06.2012 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.05.2012 unterrichtet worden. Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 03.07.2012 dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 / 4. Änderung umfasst das ca. 4000qm große Grundstück Singerbrinkstraße 38 der katholischen Kirchengemeinde Sankt Franziskus. Der Planbereich liegt am Rande der Gummersbacher Innenstadt und ist geprägt durch eine hohe Natursteinmauer entlang der Singerbrinkstraße und der östlich anschließenden Grundstücksgrenze. Das dahinter liegende Grundstück ist plateauartig ausgebildet und liegt östlich mehrere Meter über der Singerbrinkstraße. Die Zufahrt zum Grundstück befindet sich an der westlichen Grundstücksecke.



4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält nachfolgende Darstellungen:

- Verkehrsfläche mit dem Symbol Parkplatz

Der Flächennutzungsplan wird nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens angepasst.

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 / 4. Änderung „Gummersbach – Lochwiesental“ besteht verbindliches Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 72 in der ursprünglichen Fassung. Für das gesamte Plangebiet ist öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Nördlich und südlich sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließen sich festgesetzte Mischgebiete an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Singerbrinkstraße ist ebenfalls ein als Sondergebiet für das bestehende Freizeitbad und die Sporthalle festgesetzt. Auf der Westseite des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 275 „Gummersbach – Körnerstraße mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 / 4. Änderung Schutzausweisungen festsetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohnen sowie Verwaltungs- und Sporteinrichtungen entlang der östlichen Einfahrt nach Gummersbach-Mitte geprägt. Unmittelbar nördlich und südlich schließt sich die Bebauung an der Singerbrinkstraße an, die vom Wohnen geprägt ist. Auf der Westseite grenzen die Gartenflächen der Bebauung der Straße Am Wehrenbeul an. Östlich, auf der anderen Seite der Singerbrinkstraße befindet sich das Gumbala mit Eingang und vorgelagerter Grünfläche

5.2 Nutzungen

Auf dem Grundstück befindet sich neben älterem Baumbestand nur noch ein kleines Wohnhaus im westlichen Teil, während das frühere Kinderheim auf dem Ostteil der Fläche vor ca. 20 Jahren abgebrochen wurde.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die Singerbrinkstraße für den Personen- und Güterverkehr erschlossen. Aufgrund der Bedeutung, verbunden mit einer hohen Verkehrsbelastung, und Beschaffenheit der Singerbrinkstraße als Zufahrtsstraße zur Innenstadt wird die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf das geplante Grundstück für erforderlich gehalten.

- Mobilität / Personennahverkehr

Der Planbereich hat keine hohe Bedeutung für die allgemeine Mobilität der Bevölkerung. Der Planbereich ist durch Buslinien auf der Talstraße und der Karlstraße ausreichend angebunden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Krummenohl zugeordnet.

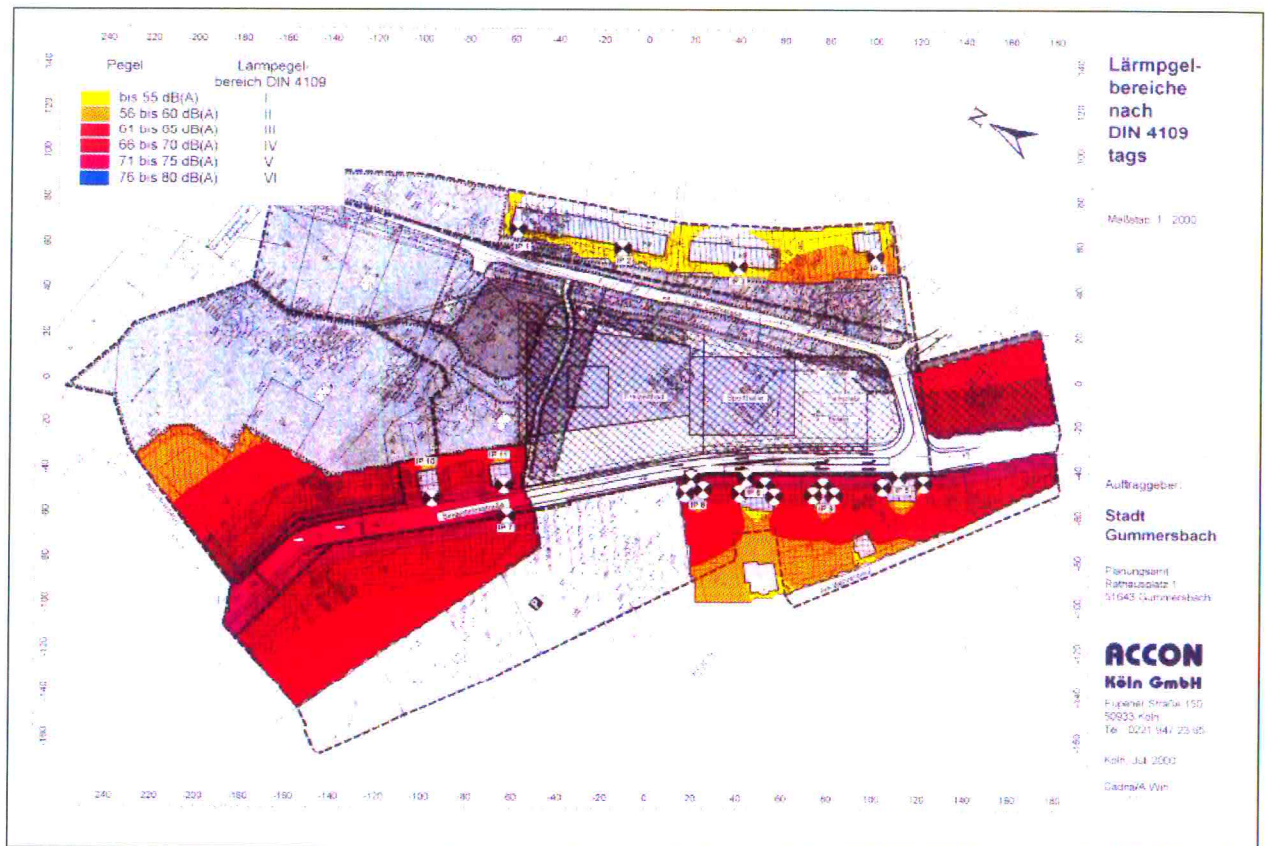
5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der Singerbrinkstraße ein. Entsprechend der gutachterlichen Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 72 in seiner Ursprungsfassung wird zum damaligen Zeitpunkt (2000) ein Verkehrsaufkommen von ca. 14000 Kfz/d prognostiziert. Hieraus wurden Immissionspegel für die unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke ermittelt. Diese werden für diesen Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Tabelle 4.2 Gesamtimmissionspegel durch den Straßenverkehr auf der Singerbrinkstraße

Bezeichnung	Pegel Lr		Orientierungswert	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
IP1	51	42	50	40
IP2	51	42	50	40
IP3	53	44	50	40
IP4	56	47	50	40
IP5.1	70	61	60	50
IP5.2	65	56	60	50
IP5.3	66	57	60	50
IP6.1	70	61	60	50
IP6.2	69	60	60	50
IP6.3	65	56	60	50
IP6.4	63	54	60	50
IP7	70	61	60	50
IP8.1	71	62	60	50
IP8.2	65	56	60	50
IP8.3	66	57	60	50
IP9.1	68	59	60	50
IP9.2	64	55	60	50
IP9.3	64	55	60	50
P10	70	61	60	50
P11	70	61	60	50

IP 7 und IP 8.1 bis IP 8.3
sind räumlich vergleichbar



Es ist erkennbar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Tag- und Nachtwert für Mischgebiete von 60 db(A) tags und 50 db(A) nachts überschritten werden.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen zurzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

5.7 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild.

- Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie („FFH-Arten“) vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevanten Arten“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 72 /4. Änderung nicht betroffen. Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall nämlich davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

.... „Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien und Reptilien kann im Plangebiet aufgrund der Habitatstrukturen und eigenen intensiven Kartierungen ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet konnten keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere planungsrelevanter Fledermausarten nachgewiesen werden.

Alle Vögel sind geschützt und fallen grundsätzlich unter den allgemeinen Artenschutz im Sinne § 39 Abs. 1 BNatSchG, das heißt ihre Niststätten dürfen nicht zerstört und die Jung- und Altvögel nicht getötet werden.

Es wird empfohlen alle Gehölze im Zeitraum vom 01.10 bis zum 28.02. zu fällen und auch das Gebäude in diesem Zeitraum abzureißen. Dann liegt keine Beeinträchtigung bzw. eine Tötung im Sinne von § 39 Abs. 1 vor. Eine Gefährdung im Sinne des allgemeinen Artenschutzes kann unter diesen Umständen ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Vogelarten in NRW als Brutvögel nachgewiesen werden. Auch liegen keine zusammenhängenden Jagdreviere planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet.

Der Anspruch an den Artenschutz wird von § 44 Abs. 1 und § 39 Abs. 1 BNatSchG hergeleitet.

Hierbei handelt es sich um Arten von gemeinschaftlichem Interesse, europäische Vogelarten, besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten im Sinne von Anhang II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG. Im Plangebiet sind davon ausschließlich Tierarten betroffen, da die Pflanzenarten dieser Listen in der Stadt Gummersbach nicht vertreten sind. „ ...

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende und ehemalige Nutzung vollständig anthropogen verändert.

- Wasser

Innerhalb des Plangebiets sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden.

- Luft

Angaben zu allgemeinen lufthygienischen Belastungen liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima / Klimaschutz

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 Mitteltemperatur 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. Aus dem Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss fast vollständig überformt und hat landschaftlich keine Bedeutung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Aufschüttung entstandene Ebene, auf der sich nach Abbruch des früheren Kinderheimes noch ein kleines Wohnhaus mit Nebenanlagen befindet. Insbesondere im Bereich der Zufahrt hat sich ein Baumbestand, überwiegend bestehend aus Fichten, Lärchen und Birken entwickelt.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur

Baudenkmale und sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Sachgüter in Form eines ehemaligen Wohnhauses und sonstigen privaten Grundstücksflächen. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bebauungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Gummersbach - Lochwiesental“, verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung anstelle der bisher festgesetzten Verkehrsfläche im Sinne einer Nachverdichtung zu schaffen. Konkret ist die Bebauung mit einem Kindergarten durch den Grundstückseigentümer geplant. Die Festsetzung eines Mischgebietes ermöglicht aber auch Grundstücksnutzungen gem. § 6 BauNVO. Diese sind hier städtebaulich vertretbar.

6.2 Bodenschutzklausel gem. § 1a(2) Satz 1 BauGB

Gemäß 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.

Der Bebauungsplan Nr. 72 / 4. Ä. berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist ausdrücklich inhaltliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Nachverdichtung von Flächen vorzubereiten.

6.3 Umwidmungssperre gem. § 1a(2) Satz 2 BauGB

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht umgenutzt.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.5 Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Planung hat insoweit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld als eine Wiederaufnahme der Grundstücksnutzung erfolgt. Diese stellt eine Ergänzung bzw. Lückenschließung der bestehenden Bebauung dar. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine Anpassung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an den Bestand sichergestellt.

Durch die Planung wird die überwiegende Nutzung als Brachfläche zu Gunsten einer Bebauung aufgegeben.

- Verkehr

Die beabsichtigte Bebauung mit einem Kindergarten macht die Einrichtung einer Abbiegespur in der Singerbringstraße erforderlich, um sowohl die Sicherheit als auch die Leistungsfähigkeit der Straße zu gewährleisten. Bei leicht nach Süden verschobener Zufahrt zum Grundstück wird eine Linksabbiegespur für zwei Fahrzeuge gegenüber dem Gumbala für ausreichend gehalten. Der nötige Flächenbedarf geht zu Lasten des Baugrundstücks und eines Teils der dort vorhandenen Stützmauer. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung für den geplanten Kindergarten ist daher die Festsetzung von Verkehrsflächen erforderlich. Die Erweiterung der Singerbrinkstraße wird auf Grund der örtlichen Situation auch andere Nutzungen im Rahmen des festgesetzten Mischgebietes für erforderlich gehalten. Anforderungen gem. 16. BImSchV ergeben sich hieraus nicht.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der Singerbrinkstraße ein. Beidseits der Straße sind die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 63 bis 71 dB(A) tags und 54 bis 62 dB(A) nachts deutlich überschritten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Schwelle der Gesundheitsgefahr bei den vorliegenden Werten nicht überschritten wird. Obwohl in der Gesetzgebung bzw. in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db (A) tags und 60 db (A) nachts anzusetzen. Die Werte von 70 db(A) tags bzw. 60 db(A) nachts stellen keine bindenden Grenzwerte dar. Sie sind als „kritische Toleranzwerte“ zu verstehen, bei deren Annäherung oder Überschreitung es einer besonderen Prüfung bedarf, ob eine Gesundheitsgefährdung vorliegt.

Für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden, sind die Möglichkeiten einer konzeptionellen Berücksichtigung, des aktiven Schallschutzes und des passiven Schallschutzes zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Einhausungen bzw. Absenkungen der Singerbringstraße sind offensichtlich nicht geeignet, bzw. stehen in keinem angemessenen Verhältnis zum Schutzzweck. Eine ausschließliche Berücksichtigung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 und damit eine deutliche Verkleinerung des geplanten Mischgebietes würde dem unter Pkt. 1 beschriebenen städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Unter Abwägung der entgegenstehenden Zielaussage, hier der Bereitstellung eines Mischgebietes, insbesondere für einen geplanten Kindergarten und des vorbeugenden Immissionsschutzes, wird das Ziel des vorbeugenden Immissionsschutzes teilweise zurückgestellt. Dies geschieht auch im Hinblick auf die Forderung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), der einer zunehmenden Ausuferung der Bebauung in Freiräume hinein Grenzen setzt. Bei dem Planbereich handelt es darüber hinaus um eine Baulücke, die ohne entgegenstehendes Planungsrecht bereits heute gem. § 34 BauGB bebaubar wäre.

Die schalltechnische Situation für die geplante Bebauung entlang der Singerbringstraße ist differenziert zu bewerten. Während auf der lärmzugewandten Seite die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für tags als auch nachts nicht unerheblich überschritten werden, sind auf den lärmabgewandten Seiten wesentlich geringere Überschreitungen der DIN 18005 zu erwarten.

Durch die Grundrissgestaltung bzw. durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen können für die geplanten Aufenthaltsräume oder sonstige ruhebedürftige Räume gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Für das sind daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form des bewerteten Bauschalldämmmaßes von $R'_{w,res}$ von 35, 40 bzw. 45 db(A) festgesetzt worden.

Die sonstigen umgebenden Nutzungen berücksichtigen die außerhalb des Plangebietes bereits festgesetzten Mischgebiete. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass für den Bebauungsplan Nr. 72 / 4. Änderung keine Unverträglichkeiten auftreten werden.

- Emissionen

Durch die Wiederaufnahme der Grundstücksnutzung entstehen zwangsläufig die für Mischgebiete üblichen Emissionen. Das festgesetzte Mischgebiet fügt sich räumlich in die umgebenden Mischgebietsfestsetzungen ein. Unverträglichkeiten sind nicht erkennbar.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 72 / 4. Ä. bereitet mögliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe die auf Grund eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig hiervon ermöglicht der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 72 die vollflächige Überplanung des Grundstücks als Parkplatz. Hiermit wäre weitestgehende Versiegelung der Fläche heute bereits zulässig.

Durch die Festsetzung einer größeren privaten Belange wurden die allgemeinen ökologischen Belange berücksichtigt.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch den Bebauungsplanes Nr.72/ 4. Änderung für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Ver- und Entsorgung
- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte liegen für den Planbereich und sein Umfeld nicht vor.

7. Bebauungsplaninhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Da dem neuen Baugebiet wegen seiner geringen Größe kein eigenständiger Charakter zukommt, wird auch das zulässige Maß der Nutzung aus den angrenzenden Gebieten an der Singerbringstraße abgeleitet.

7.3 Bauweise, überbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der Bebauung in der Umgebung. Sie weisen auch eine größere Tiefe auf, um die bauliche Voraussetzung für die Option einer dritten Kindergartengruppe schaffen zu können.

7.5 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt die erforderliche Aufweitung (Linksabbiegespur) in der Singerbrinkstraße.

7.6 Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die festgesetzte private Grün dient der Eingrünung des Mischgebietes und Abschirmung gegenüber der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung. Darüber hinaus dient sie allgemeinen ökologischen belangen.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen innerhalb des Mischgebietes.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 3937 qm auf.

Festsetzungen	qm (neu)
Mischgebiet	2765
Grünfläche	1015
Verkehrsflächen	157
SUMME	3937

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind für die Stadt Gummersbach nachfolgende Maßnahmen verbunden:

Bau der Erschließungsanlagen (Erweiterung der Singerbrinkstraße).

Mit dem Grundstückseigentümer werden vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Kostenübernahme und die Durchführung der Maßnahme vereinbart.

10. Abwägungsmaterial

Gutachtliche Stellungnahme der ACCON Köln GmbH zur Geräuschsituation Singerbrinkstraße (Bericht-Nr. ACB 0700-4157-126) zum Bebauungsplan Nr. 72 (Ursprungsfassung)

Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 07.05. 2012; Dipl.-Geogr. Rainer Galunder öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Naturschutz, Landschaftspflege und Gewässerschutz; Nümbrecht

Stadt Gummersbach
Fachbereich Stadtplanung
i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.07.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung der 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 72 „ Gummersbach – Lochwiesental “ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter