

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Aufhebung des Bebauungsplans

Nr.G5 „Strombach – Am Hassel“

der Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. G5 „Strombach – Am Hassel“ wurde im Jahr 1966 rechtswirksam.

Ein Teil des Geltungsbereichs wurde 1975 durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. G5 „Strombach – Am Hassel“ aufgehoben und ersetzt.

Der Bebauungsplan G5 weist für das während der Planaufstellung weitgehend unbebaute Gebiet, neben öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grünflächen (Vorgärten), reine und allgemeine Wohngebiete sowie ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf aus. Die überbaubaren Flächen wurden i.d.R. zur Straße hin durch Baulinien und zum rückwärtigen Grundstücksbereich durch Baugrenzen festgesetzt. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gebäude wurden bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht berücksichtigt und liegen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgte ebenfalls unter einer Reihe von Abweichungen, insbesondere von den festgesetzten „Baufenstern“. Zum einen wurde nur bei etwa der Hälfte der Gebäude auf die vordere Baulinie zur Straße hin gebaut, zum anderen wurden die hinteren Baugrenzen häufig überschritten.

Darüber hinaus wurde die Straße „Zum Hassel“ nie so ausgebaut, wie sie im Bebauungsplan vorgesehen war. Die damals 8 m breit geplante Straße ist tatsächlich teilweise nur 3 m breit, ein Ausbau in der damals vorgesehenen Breite ist heute nicht mehr geplant.

Die Anwendung des Bebauungsplans als Genehmigungsgrundlage für heutige Vorhaben im Plangebiet (wie z.B. Anbauten) ist schwierig, da oft schon das bestehende Gebäude von den Festsetzungen abweicht. Für vertretbare Erweiterungen an Gebäuden, die vor Aufstellung des Bebauungsplans bestanden, fehlt jede Rechtsgrundlage. Der Bebauungsplan hat seinen Regelungsgehalt heute weitgehend verloren und ist nicht mehr geeignet, die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Zunächst wurde die Möglichkeit einer Planerhaltung durch ein Änderungsverfahren geprüft. Die Anzahl der erforderlichen Änderungen u.a. zu Art der Nutzung, Maß der Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen für das gesamte Plangebiet käme jedoch einer Neuplanung gleich und lässt ein Änderungsverfahren wenig sinnvoll erscheinen. Eine Neuplanung (mit Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans) ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die Bebaubarkeit der wenigen noch verbliebenen Flächen ist durch § 34 BauGB ausreichen bestimmt. Eine Neuplanung würde somit zu keinem anderen städtebaulichen Planergebnis führen, als die abschließliche Aufhebung des Bebauungsplans.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB. 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 19.04.2012 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Strombach – Am Hassel“ beschlossen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Strombach – Am Hassel“ hat in der Zeit vom 16.05.2012 bis zum 30.05.2012 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2012 beteiligt.

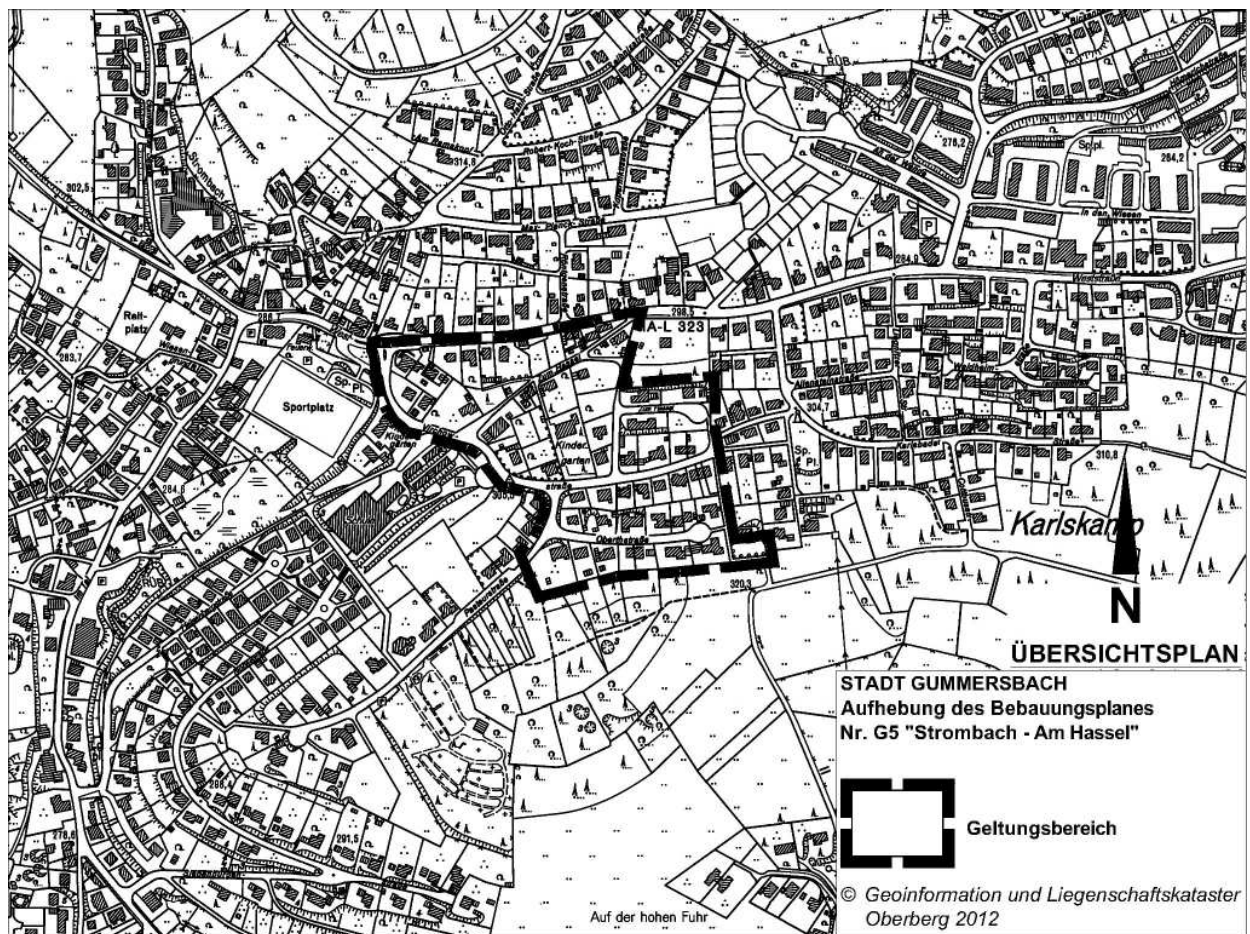
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.07.2012 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr.G5 „Strombach – Am Hassel“ hat in der Zeit vom 05.09.2012 bis zum 05.10.2012 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2012 über die Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 06.11.2012 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.G5 „Strombach – Am Hassel“ liegt im Gummersbacher Ortsteil Strombach. Er umfasst im Wesentlichen den Bereich südlich der Weststraße, östlich der Virchowstraße und westlich der Tilsiter Straße. Die genaue des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



4. Planungsrechtliche Situation

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr.G5 „Strombach – Am Hassel“ setzt für den Geltungsbereich der Aufhebung überwiegend „Reines Wohngebiet“ fest. Entlang der Weststraße sowie im nördlichen Bereich der Virchowstraße ist „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Ältere Planungen, die nach Aufhebung des Bebauungsplans G5 „Strombach – Am Hassel“ wieder in Kraft treten könnten, sind nicht bekannt.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet gehört zur Ortslage Strombach, die sich nördlich sowie nach Westen fortsetzt. Im Osten geht die Bebauung in den Ortsteil Karlskamp über. Direkt westlich grenzen heute die Hauptschule, Kindergärten sowie der Sportplatz an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.G5 „Strombach – Am Hassel“ wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Eine differenziertere Nutzungsstruktur findet sich entlang der Weststraße.

Innerhalb des Plangebiets liegt der städtische Kindergarten Strombach. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein kleines Waldstück.

Verkehr

- **Personen- und Güterverkehr**

Der Planbereich ist über die Weststraße 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. 350 m entfernt. Der zentrale Bushof und der Gummersbacher Bahnhof sind ca. 2500 m entfernt.

Ver- und Entsorgung

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

Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen und für ein Wohngebiet unüblichen Immissionen ein. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans G5 „Strombach – Am Hassel“ tritt keine Veränderung der rechtlichen Situation bezüglich der 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 weitgehend 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 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 eine leichte Nordhanglage, die überwiegend durch bauliche Nutzungen geprägt ist. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie eine bewaldete Kuppe. siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

Infrastruktureinrichtungen

Ein städtischer Kindergarten befindet sich im Plangebiet, Hauptschule, weitere Kindergärten und Sportplatz grenzen direkt westlich an das Plangebiet.

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 die ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.G5 „Strombach – Am Hassel“. Da die vereinfachten Änderungen des Bebauungsplans keine selbstständigen Bauleitpläne sind, sind sie automatisch ebenfalls aufgehoben. Wie in Punkt 1 der Begründung „Planungsanlass“ dargelegt, erfolgte die Umsetzung des Baugebie-

tes im häufig abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist heute weitgehend bebaut, der Plan hat seinen Regelungsgehalt weitgehend verloren.

Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden Vorhaben zukünftig auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Da das Gebiet annähernd komplett bebaut ist, sind die Möglichkeiten und Grenzen des „Einfügens“ gemäß § 34 BauGB ausreichend genau vorgegeben. Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Gebäude Virchowstraße 5 befindet sich ein Spielzeugladen, in der Virchowstraße 1a befindet sich das Büro eines Finanzdienstleisters. Das gesamte Plangebiet wäre nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. G5 faktisch als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 34 (2) BauGB einzustufen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird eine höhere Ausnutzung der Grundstücke möglich. Die bisher festgesetzte zwingende Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit bei einer GFZ von 0,4 entfällt. Erweiterungen bzw. Anbauten sind dann im Rahmen des § 34 BauGB als sinnvolle Maßnahmen der Nachverdichtung ohne Befreiungen zu realisieren. Diese automatische Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird für die jetzigen Bewohner des Gebietes für vertretbar erachtet, zumal im Rahmen einer möglichen Änderung des Bebauungsplans oder einer Neuaufstellung eines Bebauungsplans ebenfalls die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO festgesetzt worden wären.

Im Geltungsbereich der Aufhebung sind noch einzelne Grundstücke mit festgesetzten überbaubaren Flächen unbebaut. Diese bleiben nach Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB weiterhin bebaubar, so dass durch die Aufhebung der Planung keine Baurechte verloren gehen. Zum Teil wird der Spielraum für eine mögliche Bebauung größer, da der Standort einer Neubebauung auf den Grundstücken flexibler wird.

Neben Anbauten an bestehenden Gebäuden gibt es an einzelnen Stellen innerhalb des Geltungsbereichs Flächen, für die heute keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind, die aber auf einer Beurteilungsgrundlage von § 34 BauGB als Baulücken – also bebaubar – eingestuft würden. Dies trifft nach heutiger Einschätzung in erster Linie auf die Fläche westlich des Kindergartens in der Virchowstraße zu.

Im Hinblick auf die für die 60er/70er Jahre typische, relativ aufgelockerte Bebauungsstruktur mit überwiegend Einfamilienhäusern, wird diese zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten, die sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergibt, als vertretbare Maßnahmen der Nachverdichtung angesehen. Eine Veränderung des Charakters eines ruhigen Einfamilienhaus - Wohngebiets ist nicht zu erwarten.

Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend. Durch die überwiegend einheitliche Bebauungsstruktur ist der durch das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB gesetzte Rahmen für An-, Um und Neubauten ausreichen eindeutig. Die wenigen Möglichkeiten der Nachverdichtung sind städtebaulich sinnvoll und erwünscht und werden für die jetzigen Bewohner des Gebiets als vertretbar erachtet. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes anstelle des bisherigen Bebauungsplanes ist deshalb nicht erforderlich, da eine Planung zum gleichen Ergebnis führen würde.

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.

Durch das Bauleitplanverfahren erfolgt keine neue Inanspruchnahme des Bodens. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die anschließende Anwendung des § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage, werden maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten realisierbar, die den Zielen der Bodenschutzklausel entsprechen.

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 / Artenschutz

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 § 10 Abs. 2 Nr. 7 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 die Aufhebung des Bebauungsplans G5 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. siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1 u. 2.

Weitere Auswirkungen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.G5 „Strombach – Am Hassel“ 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.G5 „Strombach – Am Hassel“ treten die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und § 35 BauGB „Außenbereich“.

8. Flächenbilanz

Festsetzungen im Bebauungsplan G5	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	1,89	ca. 31 %
Reines Wohngebiet	2,95	ca. 48 %
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	0,28	ca. 5 %
Verkehrsfläche	0,98	ca. 16 %
gesamt ca.	6,10	100 %

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.G5 „Strombach – Am Hassel“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, 29.11.2012
i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.11.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.G5 „Strombach – Am Hassel“ beizufügen.

Bürgermeister....

Siegel

Stadtverordneter