

# **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 114  
„Gummersbach –Derschlag Mitte“  
3. Änderung**

**der Stadt Gummersbach**

## 1. Planungsanlass

Für das „Haus Manshagen“ sollen zusätzliche Stellplätze auf einem Grundstück zwischen der Klosterstraße und der Agger nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan Nr. 114 „Derschlag – Mitte“ setzt hier eine private Grünfläche fest. Die Nutzung dieses Grundstücksbereiches als private Stellplatzfläche ist städtebaulich vertretbar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für vorgesehene Nutzung ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Wesentliche Zielsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

- Festsetzung eines Mischgebietes in Kombination mit der Festsetzung einer Stellplatzanlage
- Festsetzung zur Erhaltung des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens.

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## 2. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gummersbach – Derschlag Mitte“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist bei Bebauungsplänen nur möglich,

- wenn die Grundvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden
- wenn kein UVP -pflichtiges Vorhaben begründet wird
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB) oder
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm festgesetzt wird und eine überschlägige Prüfung, unter der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gummersbach – Derschlag Mitte“ steht im Zusammenhang mit dem zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 280 „Derschlag – Haus Manshagen“. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 280 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Modernisierung und Aufstockung des Alten- und Pflegeheims „Haus Manshagen“ geschaffen werden. Die im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 planungsrechtlich vorbereitete Stellplatzanlage dient zur Bereitstellung von Stellplätzen für das „Haus Manshagen“, die über die nach der Bauordnung NRW nachzuweisenden notwendigen Stellplätze hinausgehen. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Bebauungsplan	Baugebietsgröße (qm)	Grundflächenzahl	anzurechnende Grundfläche (qm)
Nr. 114 / 3. Änderung	1165	-	1165
Nr. 280 „Derschlag – Haus Manshagen“	14139	0,6	8483
<b>SUMME</b>	<b>15304</b>		<b>9648</b>

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gummersbach – Derschlag Mitte“ dient „Anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13 a BauGB und kann auf Grund der anzurechnenden Gesamtgrundfläche beider relevanter Bebauungspläne von insgesamt 9648 qm im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

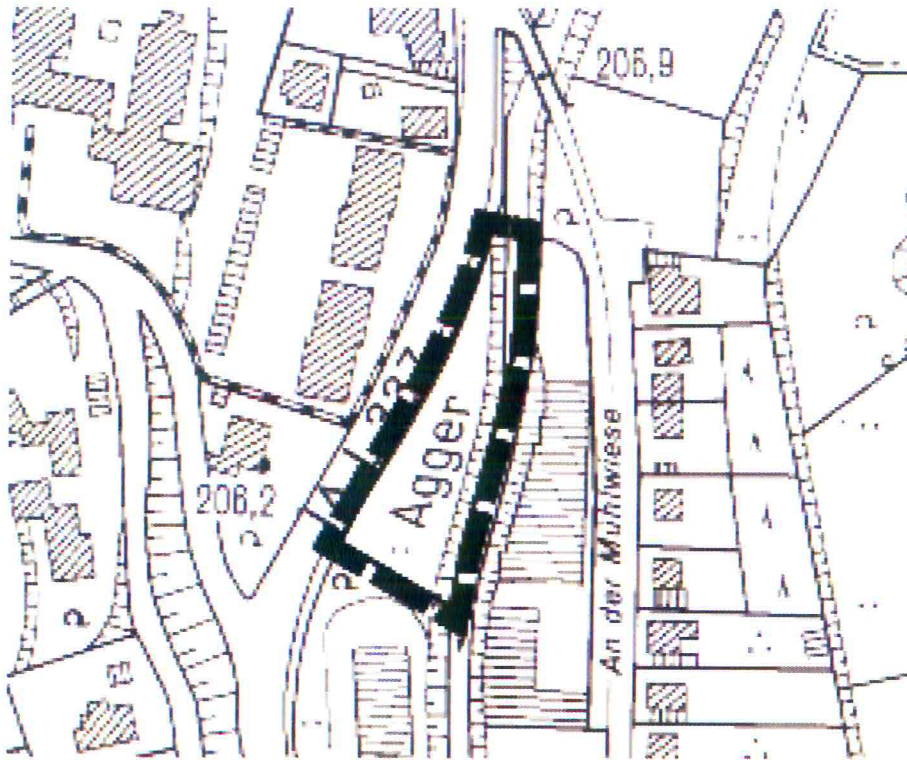
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 29.08.2012 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gummersbach – Derschlag Mitte“ beschlossen. In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 280 sowie deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 26.09. bis 10.10.2012 (einschließlich) im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

Der Bebauungsplanes Nr. 114 / 3. Ä. hat in der Zeit vom 17.10. bis 19.11.2012 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehängen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 12.10.2012 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 umfasst einen Bereich zwischen der Klosterstr. und der Agger. Der Planbereich liegt am Rand der Ortsmitte von Gummersbach – Derschlag.



## 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 Darstellung:

- Gemischte Baufläche

### 4.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 114 „Gummersbach-Derschlag Mitte“ eine private Grünfläche fest. Entlang der Agger ist eine Pflanz- und Erhaltungsbindung festgesetzt.

Entlang der Klosterstr. schließen sich Mischgebiete an.

### 4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.114 Schutzausweisungen festsetzt.

## 5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

### 5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes wird entlang der Klosterstr. durch eine gemischt genutzte Bebauung (Wohnen, Handwerk, Dienstleistungen, ...); geprägt. Auf der Westseite grenzt der Verlauf der Agger an. Westlich der Agger befindet sich eine Einzelhandelsnutzung sowie eine Reifenhandel bzw. -montagewerkstatt.



Übersicht  
Luftbild 2010

### 5.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt. Zeitweise werden dort Kraftfahrzeuge geparkt.

### 5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die Klosterstr. für den Personen- und Güterverkehr ausreichend erschlossen.

- Mobilität / Personennahverkehr

Der Planbereich hat keine hohe Bedeutung für die allgemeine Mobilität der Bevölkerung. In ca. 150 m Entfernung befindet sich der Busbahnhof Derschlag, der durch unterschiedliche Linien angefahren wird.

### 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 L 337 (Klosterstraße) ein. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der L 337 beträgt ca. 10263 KFZ/24h (Verkehrszählung 2010).

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gummersbach – Derschlag Mitte“ ist kein Heranrücken neuer Baugebiete an bestehende Straßen verbunden. Durch die Festsetzung einer Stellplatzfläche ist eine sonstige Nutzung ausgeschlossen.

## 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. 114 /3. 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.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist entbehrlich, da der Bebauungsplan gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht flächenmäßig nur eine geringe Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Grundstücke ermöglicht. Der Planbereich wird jedoch zeitweise als Kfz-Stellplatzanlage genutzt.

Aus vergleichbaren artenschutzrechtlichen Vorprüfungen (Bebauungsplan Nr. 269, 254, 72 / 4. Ä) ist erkennbar, dass von den planungsrelevanten Tierarten (entsprechend der Liste des LANUV 2012a für das Messtischblatt 4911) potentiell die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* und der Graureiher *Ardea cinerea* betroffen sein könnten.

Für die Zwergfledermaus fehlen die Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd im Plangebiet, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist. In mögliche Habitatstrukturen für den Graureiher (Böschungsbereich und Uferbereich entlang der Agger) wird nicht eingegriffen.

Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Krebse, Vögel und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Entsprechend der Klarstellungen des OVG NRW Münster in seinem Urteil vom 30.01.2009 (7 D 11/08.NE) zur praktischen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans ist die planende Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, ein lückenloses Arteninventur zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort aber auch die Auswertung vorhandener Erkenntnisse und von Fachliteratur in Betracht. Die Anforderungen an konkrete Bestandserfassungen – etwa durch Begehungen – sind jedoch nicht zu überspannen. Häufig sind bereits vorhandene Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur deutlich aussagekräftiger. Der notwendige Untersuchungsaufwand wird auch durch den allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz begrenzt. Von daher sind im Planverfahren solche Untersuchungen nicht erforderlich, die keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 114 3/Ä. um einen bereits beplanten Bereich handelt, und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden.

Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

- 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. Der Planbereich gehört zum Siedlungsbereich des Ortsteils Derschlag. Entlang der westlichen Planbereichsgrenze befindet sich eine mit Gehölzen bestockte Böschungsfäche entlang der Agger.

## **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 neben dem Grundstückswert keine weiteren Sachgüter. 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**

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gummersbach – Derschlag Mitte“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine Nutzung als private Stellplatzanlage. Dies soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes in Kombination mit der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze geschehen.

## **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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist ausdrücklich inhaltliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Nachverdichtung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches 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 keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

- Verkehr

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Verkehr. Mit der Planung ist nur eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der L337 Klosterstr. verbunden. Bei



dem geringen Flächenumfang der Stellplatzanlage (ca. 30 – 35 Stellplätze) kann davon ausgegangen werden, dass die L 337 die Verkehrsmengen aufnehmen kann.

- 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 L337 (Klosterstr.) ein. Auf Grund des eingeschränkten Nutzungsspektrums (Stellplätze) liegt eine Betroffenheit nicht vor

- Emissionen

Auf Grund des geringen Flächenumfangs (30 – 35 Stellplätze) und bei der vorhandenen Umgebungsnutzung innerhalb festgesetzter Mischgebiete kann davon ausgegangen werden, dass Unverträglichkeiten nicht vorliegen. Soweit sich dennoch aus dem konkreten Bauvorhaben immissionsschutzrechtliche Probleme gegenüber den bestehenden Baugebieten ergeben sollten, könnten diese in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren bewältigt werden (aktive Schallschutzmaßnahmen, Eingrenzung der Nutzungszeiten). Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird hierdurch entsprochen.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 bereitet möglicherweise geringfügige 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. Durch die Festsetzung einer größeren Erhaltungsbindung für den mit Gehölzen bewachsenen Böschungsbereich werden die allgemeinen ökologischen Belange berücksichtigt.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte.

## 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. Diese Festsetzung wird überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze.

### 7.2 Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Festsetzung sichert den Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes entlang der Agger.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 2154 qm auf.

Festsetzungen	ha (alt)	ha (neu)
Mischgebiet	-	0,21
Grünfläche	0,21	-
<b>SUMME</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>

## 9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gummersbach – Derschlag Mitte“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Stadt Gummersbach  
Fachbereich Stadtplanung  
i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.01.2013 beschlossen, die vorstehende Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Derschlag – Mitte“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter