

# **Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum**

**Bebauungsplan Nr. 263  
„Gummersbach – Hardt Hanfgarten“  
der Stadt Gummersbach**

**und**

**Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß  
der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich.**

## **1. Planungsanlass**

Der Stadtteil Hardt – Hanfgarten ist heute nahezu vollständig durch die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a überplant. Durch den Bebauungsplan Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden.

Darüber hinaus werden im Plangebiet an zwei Stellen überbaubare Flächen festgesetzt. Beide Flächen waren auch schon im bisherigen Bebauungsplan als Baugebiete festgesetzt. Es gab jedoch keine Vorbildwirkung durch die umliegende Bebauung. Die festgesetzten Baugrenzen regeln die Bebaubarkeit der Grundstücke eindeutig.

Weitere Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aufgehoben.

## **2. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.06.2011 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (BP) Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ sowie zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 05.10.2011 bis zum 19.10.2011 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2011 beteiligt.

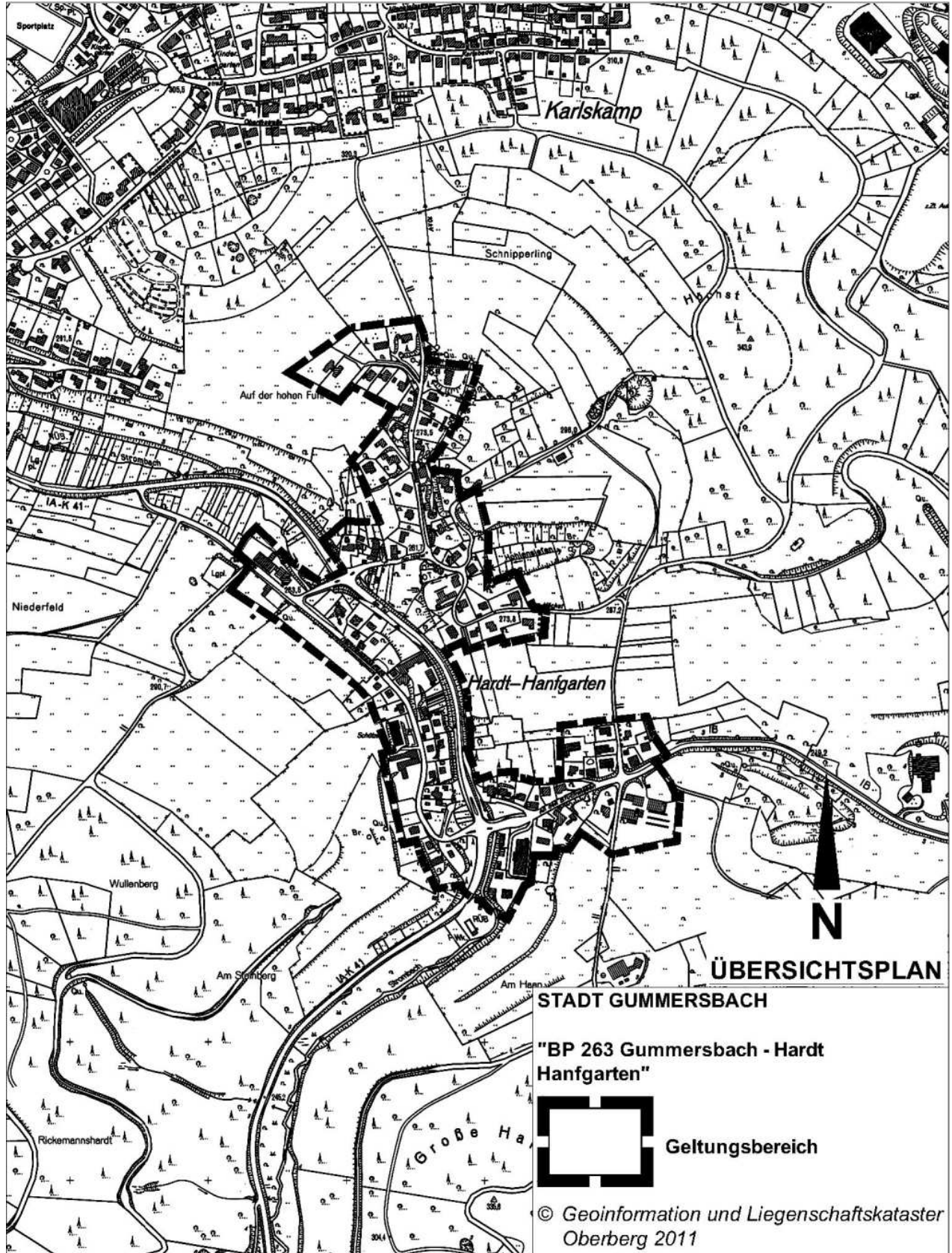
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.10.2012 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 21.11.2012 bis zum 21.12.2012 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2012 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.01.2013 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

## **3. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Ortsteils Hardt – Hanfgarten.

Das Plangebiet ist beinahe vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Lediglich im Norden und Nordosten grenzt die Ortslage an kleinere Waldflächen. Weiter im Süden beginnt das Waldgebiet um die Erhebung „Große Hardt“. Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



#### **4. Planungsrechtliche Situation**

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich -ASB-“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet z. T als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Dorfgebiet sowie Flächen für Landwirtschaft oder Wald dargestellt. In allen Bereichen gibt es Änderungen oder Korrekturen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (119 Änderung des Flächennutzungsplans „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“).

Das Plangebiet ist in den bisher rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a östlich der K 41 als Allgemeines Wohngebiet, westlich der K 41 als Mischgebiet festgesetzt.

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung setzt für zwei kleinere Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Landschaftsschutz fest. Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz ist bei der Höheren Landschaftsbehörde beantragt und wurde in Aussicht gestellt. Für einen weiteren Bereich ist eine Herausnahme nicht erforderlich, da dieser als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und das Landschaftsschutzgebiet entsprechend dargestellt wird.

#### **5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation, Auswirkungen der Planung**

##### **Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet liegt westlich der Gummersbacher Innenstadt. Es ist eingebettet in landwirtschaftliche Flächen, überwiegend Grünland, das durch kleinere Waldflächen unterbrochen wird.

##### **Nutzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ findet sich im Wesentlichen eine dörflich geprägte Wohnbebauung.

In den als Dorfgebiet festgesetzten Bereichen findet sich ein für Dorfgebiete typisches Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung, gewerblicher Nutzung (Parkettzubehör, Speiselo- kal) und dörflichen Wohnformen z.T. mit Tierhaltung.

##### **Verkehr**

- **Personen- und Güterverkehr**

Der Planbereich ist über die K 41, die Straße „Auf den Bruchwiesen“ sowie 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**

Das Plangebiet ist durch zwei Bushaltestellen an der K 41 und an der Straße „Auf den Bruchswiesen“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Bahnhof befinden sich in einer Entfernung von rund 3 Kilometern.

### **Ver- und Entsorgung**

Der überwiegende Planbereich ist bereits heute ausreichend an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. In der Hardtwiesenstraße liegt der Abwasserkanal nicht auf der kompletten Länge. Bei Bebauung der noch freien Bauplätze in der Hardtwiesenstraße ist der Kanal entsprechend zu verlängern.

### **Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

### **Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine - für ein Wohn- bzw. Dorfgebiet 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 besondere 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. Die Wohn- und Dorfgebiete sind bis auf die Gartenflächen weitgehend versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen entlang des Strombachs sind durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Eine landwirtschaftliche Fläche an der K 41 ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebiets. Dies wurde durch den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- **Wasser/Luft**

Von Nordwesten nach Süden verläuft der Strombach überwiegend in Ortsrandlage und begleitet von Grünflächen. Im weiteren Verlauf fließt er bei Vollmerhausen in die Agger. 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 atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 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**

Die K 41 verläuft in einer Tallage, nach Westen und Osten steigt das Gelände an. Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind nicht zu entnehmen.

**Artenschutz**

Da es sich bei diesem Planverfahren um kein Bauleitplanverfahren im Sinne einer Angebotsplanung handelt, sondern in erster Linie Korrekturen und Anpassung des Flächennutzungsplan an den Bestand, sind keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen

**Infrastruktureinrichtungen**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. Die nächsten Ladengeschäfte befinden sich in Strombach bzw. in der Innenstadt. Der nächste Kindergarten und die nächste Grundschule liegen ebenfalls entweder in Strombach oder in der Innenstadt. Weiterführende Schulen finden sich in der Gummersbacher Innenstadt.

**Denkmalschutz/Baukultur**

Im Plangebiet ist ein Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Es handelt sich um ein Bauernhaus aus dem 17. Jahrhundert im Hasselweg 1.

**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 Inanspruchnahme des Bodens erfolgt, die nicht auch schon vorher rechtlich möglich gewesen wäre.

**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. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ 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.

## **6. Bebauungsplaninhalt**

In den Bebauungsplänen 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aus dem Jahr 1964 war der westliche Teil des Plangebiets entlang der Hardtwiesenstraße als Mischgebiet festgesetzt. Ein Bereich um die Straße „An den Bruchwiesen“ sowie entlang der Straße „Am Höchst“ war als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der nördliche Teil des Plangebiets am „Hasselweg“ ist als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 263 werden die Gebietszuordnungen entsprechend den heute tatsächlich vorhandenen Nutzungen neu angepasst.

Im Bereich Hasselweg sowie entlang der Straße „Am Höchst“ befinden sich heute Wohnnutzungen sowie eine Arztpraxis und eine Kosmetikerin. Die Fläche wird deshalb überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und um kleinere Flächen ergänzt, die im bisherigen verbindlichen Planungsrecht als „Außengebiet“ festgesetzt waren, heute jedoch bebaut sind. Ganz im Westen wurden zwei kleinere Bereiche als Private Grünfläche bzw. als Fläche für Wald festgesetzt, die bisher ebenfalls Allgemeines Wohngebiet waren. Hier ist jedoch die Erschließung der Flächen völlig unzureichend. Eine Bebauung soll deshalb hier nicht mehr vorgesehen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ sind jedoch nicht Bestandteil der Festsetzung, da das Plangebiet für diese Nutzung keinen geeigneten Standort bietet.

In der übrigen Ortslage von Hardt – Hanfgarten wird die Darstellung von Mischgebiet (Hardtwiesenstraße) bzw. Allgemeines Wohngebiet (Auf den Bruchwiesen) in Dorfgebiet geändert. Die dörfliche Struktur, die durch das gleichberechtigte Nebeneinander der drei Hauptnutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe) geprägt ist, soll hierdurch gesichert werden.

Während Hardt – Hanfgarten zur Zeit der Aufstellung der Bebauungspläne 1 und 1a aus drei räumlich voneinander getrennten Einzelbereichen bestand, ist die Ortschaft heute vor allem durch den Bau der K 41 zusammengerückt. Die Straße wurde deshalb entsprechend mit dem Bachlauf des Strombachs sowie den begleitenden Grünflächen und Landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Die Grünflächen wurden entsprechend der tatsächlichen Nutzung entweder als straßenbegleitende Grünflächen oder als Private Grünflächen festgesetzt.

Sowohl an der Hardtwiesenstraße als auch an der Straße „Am Höchst“ befindet sich jeweils eine Fläche, die den Umfang mehrerer Bauplätze hat. Hier wurde eine Baugrenze festgesetzt, um die überbaubare Fläche für die mögliche Bebauung eindeutig zu regeln. In den weiteren innerhalb der Ortslage vorhandenen einzelnen Baulücken regelt sich die überbaubare Fläche nach § 34 BauGB.

Die im Bebauungsplan 1 und 1a enthaltenen, relativ restriktiven weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. zwingende I oder II – Geschossigkeit, Regelungen zu Dachformen und Sockelhöhen etc.) entfallen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut – zukünftige Bauvorhaben müssen sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Das Einfügungsgebot ist als Regelungselement in diesem Fall vollkommen ausreichend. Weitere Festsetzun-

gen zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Zielsetzung des Bebauungsplans deshalb nicht erforderlich. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ aufgehoben.

## 7. Flächenbilanz

	ha	%
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	5,78	32,8 %
<b>Dorfgebiet</b>	7,40	42,0 %
<b>Grünflächen</b>	1,14	6,5 %
<b>Verkehrsflächen</b>	2,46	13,9 %
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	0,52	3,0 %
<b>Fläche für Wald</b>	0,21	1,2%
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	0,01	0,1%
<b>Wasserfläche</b>	0,09	0,5 %
<b>Summe</b>	<b>17,61</b>	<b>100 %</b>

## 8. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 24.01.2013

Risken  
FB Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 24.01.2013 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter