

# **Begründung**

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

**Bebauungsplan Nr. 281  
„Gummersbach – Steinenbrück“  
der Stadt Gummersbach**

**und**

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

## 1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ ist bisher zum überwiegenden Teil Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Dieser aus dem Jahr 1964 stammende Bebauungsplan trifft für das Plangebiet eine Reihe von Festsetzungen – insbesondere zur Art der baulichen Nutzung - die heute nicht mehr mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach - Steinenbrück“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Anstelle des überwiegend Reinen Wohngebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. So sollen neben Wohnen auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO ermöglicht werden. Die Fläche für Gemeinbedarf wird an die heutigen Nutzungen angepasst und der TÜV durch die Ausweisung eines Sondergebiets planungsrechtlich abgesichert.

Da das gesamte Plangebiet bis auf ganz wenige Lücken bebaut ist, sollen außer der Art der Nutzung keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die bisher relativ restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. zwingende II – bzw. III – Geschossigkeit, Regelungen zu Dachformen und Sockelhöhen etc.) entfallen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aufgehoben.

## 2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 06.11.2012 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (BP) Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ sowie zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ sowie 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 05.12.2012 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2012 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.01.2013 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

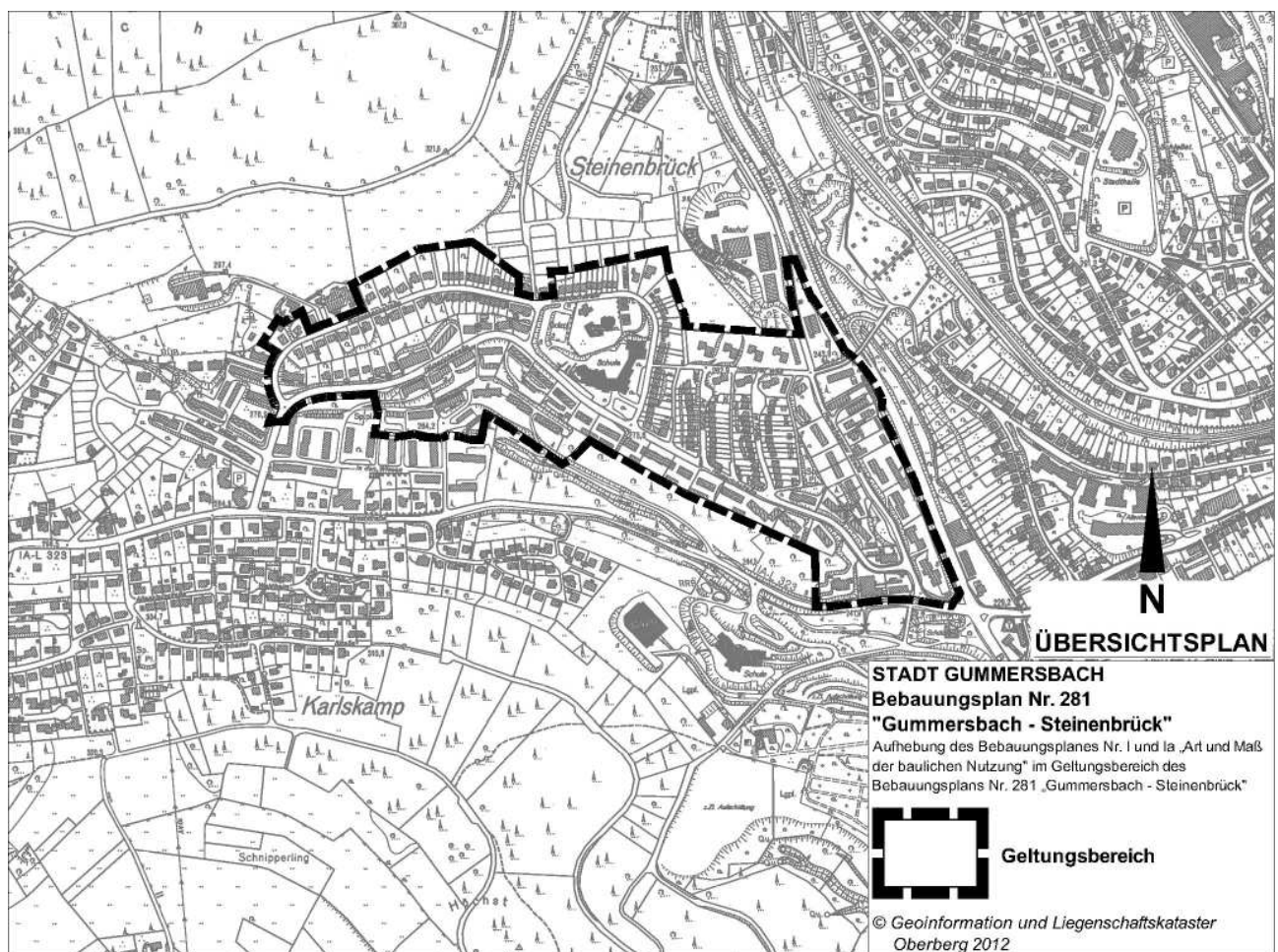
Der Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 20.02.2013 bis zum 20.03.2013 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2013 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 23.04.2013 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

### 3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gummersbacher zwischen Westtangente, Bickenbach- bzw. Hömerichstraße und Weststraße. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Neubaugebiet Voss'sche Wiesen und das Waldgebiet auf dem Hömerich.

Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



### 4. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 1. Auflage 2001) stellt für das Gebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Plangebiet ist in den bisher rechtswirksamen Bebauungsplänen überwiegend als Reines Wohngebiet festgesetzt. Ein Teilbereich entlang der Hömerichstraße ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundschule Steinenbrück und das evangelische Gemeindezentrum sind als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ festgesetzt und mit dem Eintrag „Schule / Kirche“ versehen. Der TÜV liegt teilweise im sog. Außengebiet.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

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

### **Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet westlich der Gummersbacher Innenstadt. Im Osten befinden sich die Bahnlinie Gummersbach – Marienheide sowie die Westtangente, eine der Gummersbacher Hauptverkehrsachsen. Die Weststraße begrenzt das Plangebiet im Süden und erschließt das Plangebiet über die Ringstraße „Hömerichstraße“. Nördlich schließt sich das Neubaugebiet Voss´sche Wiesen sowie das Waldgebiet um den Hömerich an. Im Süden und Westen schließen sich die Stadtteile Strombach und Karlskamp an.

### **Nutzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.281 „Gummersbach – Steinenbrück“ wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung sowie durch die Grundschule Steinenbrück und das evangelische Gemeindezentrum geprägt. Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete befinden sich einzelne Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsunternehmen. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich der Technische Überwachungsverein.

### **Verkehr**

- **Personen- und Güterverkehr**

Der Planbereich ist über die Weststraße und die Hömerichstraße 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 eine Buslinie mit mehreren Haltestellen innerhalb des Plangebietes gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Bahnhof in einer Entfernung zwischen 1200 m und 2000 m.

### **Ver- und Entsorgung**

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

### **Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

### **Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine - für eine Wohn- bzw. Mischnutzung 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.

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. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ 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 keine flächenmäßig größere Inanspruchnahme der Grundstücke ermöglicht.

Aus vergleichbaren artenschutzrechtlichen Vorprüfungen (Bebauungsplan Nr. 269, 254, 72 / 4. Ä) ist erkennbar, dass von den planungsrelevanten Tierarten (entsprechend der Liste des LANUV 201 2a für das Messtischblatt 4911) potentiell die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* betroffen sein könnte. Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd fehlen im Plangebiet für diese Art, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist. Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Krebse, Vögel und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt.

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. 281 „Gummersbach - Steinenbrück“ im Wesentlichen nur um die Modifizierung bereits bestehender Baurechte 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 Nutzung weitgehend anthropogen verändert und bis auf die bestehenden Gartenbereiche zu großen Teilen baulich versiegelt. Siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- **Wasser/Luft**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Gewässer. 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**

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Kuppe, die nach Südwesten und Südosten abfällt. Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind nicht zu entnehmen.

### **Infrastruktureinrichtungen**

Im Plangebiet selbst befindet sich die Grundschule Steinenbrück sowie einzelne Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an Strombach mit weiteren Ladengeschäften sowie Kindergärten und einer Hauptschule. Südlich des Plangebiets findet sich zudem die Freie Christliche Bekenntnisschule mit allen weiterführenden Schularten. Die beiden städtischen Gymnasien, die Jakob – Moreno – Schule sowie weitere öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kreisverwaltung, Bücherei etc. befinden sich in einer Entfernung zwischen 1000 und 2500 m vom Plangebiet.

### **Denkmalschutz/Baukultur**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein denkmalgeschütztes Gebäude.

### **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 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ 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**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der Nutzung“ aus dem Jahr 1964 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Zu diesem Zeitpunkt war die Festsetzung eines reinen Wohngebiets in dieser Größenordnung durchaus sinnvoll. Es siedelten sich neben dem Wohnen kleinere Läden und Handwerksbetriebe sowie sozialen, sportlichen, kulturellen und sonstigen Zwecken dienende Einrichtungen an, die den Bewohnern des Gebietes dienten.

Strukturelle Veränderungen in vielerlei Hinsicht haben jedoch dazu geführt, dass es den kleinen Läden „um die Ecke“ kaum noch gibt, ebenso wenig, wie die vielen kleineren Handwerksbetriebe wie Schuster und Schneider, die damals auch in Wohngebieten typisch waren. So findet sich heute in vielen als „Reine Wohngebiete“ festgesetzten Bereichen tatsächlich nur noch Wohnnutzung.

Der südliche Teil der Hömerichstraße bis zur Bickenbachstraße war im B-Plan Nr. 1 und 1a auch bisher schon als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem Bereich finden sich heute einen Lebensmittelgeschäft, einen Second – Hand – Laden sowie ein Gaststätte.

Durch den Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach - Steinenbrück“ wird nun das gesamte Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Genehmigungsvoraussetzungen weniger eng und es sind weitere, erwünschte und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen usw. ausnahmsweise zulässig. So kann zum Beispiel auch die Ansiedlung eines Nagelstudios oder eines Versicherungsbüros im gesamten Wohngebiet ermöglicht und gefördert werden.

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

Zwischen Hömerichstraße und Bickenbachstraße wird eine Fläche für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Die Fläche umfasst die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen wie die Grundschule Steinenbrück und das Gemeindezentrum der evangelischen Kirche sowie einen Bolz- und einen Spielplatz. Darüber hinaus ist zwischen Grundschule und Gemeindezentrum an der Bickenbachstraße die Unterbringung einer Kindertagesstätte geplant. Baubeginn ist 2013 für vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist bestand und war auch im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a schon so festgesetzt.

An der nordöstlichen Spitze des Plangebiets an der Herreshagener Straße befindet sich die Prüfstelle Gummersbach des TÜV Rheinland. Die Fläche wird als „Sondergebiet KFZ-Prüfstelle“ festgesetzt. Da es an dieser Stelle nicht darum geht, gewerbliche Nutzungen zuzulassen, sondern um die planungsrechtliche Absicherung einer konkreten, vorhandenen Nutzung, ist die Ausweisung eines Sondergebiets das geeignete Instrument. Die Ausweisung eines Misch- oder Gewerbegebiets und die Ansiedlung anderer gewerblicher Nutzungen ist an dieser Stelle städtebaulich weder gewünscht noch zu erwarten.

Die im Bebauungsplan 1 und 1a enthaltenen, relativ restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. zwingende II – bzw. III – 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 Festsetzungen 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. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ aufgehoben.

## 7. Flächenbilanz

	ha	%
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>15,13</b>	<b>52,17</b>
<b>Sondergebiet KFZ-Prüfstelle</b>	<b>0,37</b>	<b>1,28</b>
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	<b>1,87</b>	<b>6,46</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>0,11</b>	<b>0,36</b>



<b>Verkehrsflächen</b>	<b>11,53</b>	<b>39,70</b>
<b>Versorgungsanlagen</b>	<b>0,01</b>	<b>0,03</b>
<b>Summe</b>	<b>29,02</b>	<b>100</b>

## **8. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 30.April 2013

Risiken  
FB Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.04.2013 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter