

Begründung

**zur Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a**

**„Art und Maß der baulichen
Nutzung“
(westlich Kleinenbernberg)**

der Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzt im Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Zuge der städtebaulichen Gesamtplanung (baulich räumliche Entwicklung / Erschließungsplanung) für die Ortslage Kleinenberg ist dieses seit 1964 festgesetzte Wohngebiet, das weder durch die Stadt noch durch den Grundstückseigentümer erschlossen wurde, aufzuheben. Bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das zum damaligen Zeitpunkt bereits festgesetzte Baugebiet, nicht mehr als Baufläche dargestellt. Die verbindliche Bauleitplanung ist an die Ziele der Flächennutzungsplanung und an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen anzupassen.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 16.01.2013 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept beschlossen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (westlich Kleinenberg) hat vom 20.02.- 06.03. 2013 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2013 beteiligt.

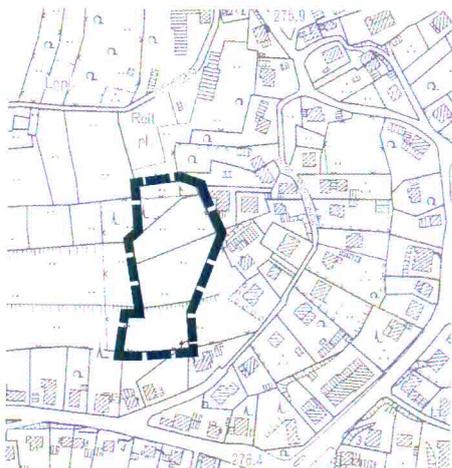
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind mit dem hauptbetroffenen Grundstückseigentümer intensive Abstimmungsgespräche geführt worden. Auf Grund dieser Gespräche hat die Verwaltung dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss eine Verkleinerung des Geltungsbereiches der Teilaufhebung vorgeschlagen. Hierüber hat der Ausschuss in seiner Sitzung am 18.07.2013 beraten und diese Verkleinerung sowie die Offenlage beschlossen.

Die Offenlage hat in der Zeit vom 31.07. bis 02.09.2013 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.07.2013 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.09.2013 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 Teilaufhebung des Bebauungsplanes 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (westlich Kleinenberg) liegt am Rand des Ortsteiles Gummersbach – Bernberg. Er umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich der Bebauung entlang der Straße „In der Steinerwiese“.



4. Planungsrechtliche Situation

- Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.
- Der Bebauungsplan Nr. 1 u. 1a setzt für den Geltungsbereich der Teilaufhebung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest.
- Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Planbereich Schutzausweisungen trifft.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie durch Wohnhäuser entlang der Straße „In der Steinerwiese“ geprägt.



5.2 Nutzungen

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 u. 1a ist baulich nicht genutzt. Derzeit findet im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung eine Grünlandnutzung statt.

5.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Belange des Personen- und Güterverkehr, der Mobilität und des Personennahverkehrs sind von der Planung nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Ver- und Entsorgungsanlagen.

5.4 Immissionen / Emissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.
Von dem Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Emissionen aus.

5.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Flächen deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, nicht bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor.

5.6 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- 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 weist keine besondere Bedeutung für das Schutzgut „Boden“; siehe auch Umweltbericht:Hauptteil Pkt. 3.

- 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 einen nach Süden abfallenden Hang, der durch die umgebende Bebauung geprägt ist und nur eine geringe landschaftliche Bedeutung hat; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

5.7 Infrastruktureinrichtungen, Denkmalschutz/Baukultur

Innerhalb des Plangebietes sind keine Infrastruktureinrichtungen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung. Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 35 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend.

6.2 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 neue Inanspruchnahme des Bodens erfolgt.

6.3 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.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ 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. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ treten die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und § 35 BauGB „Außenbereich“. Nach erfolgter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ würde sich der Planbereich gem. § 35 BauGB beurteilen.

8. Flächenbilanz

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 0,60 ha.

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ 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 17.10.2013 beschlossen, die vorstehende Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (westlich Kleinenbernberg) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter