

STADT GUMMERSBACH

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

118. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Bernberg – Süd“

TEIL 1

ALLGEMEINER TEIL

Stand: 06.02.2014

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung
dipl.-ing. g. kunze, architekt & stadtplaner**

seelbacher Weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
2. Verfahren.....	1
3. Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....	2
4.1 Regionalplan.....	2
4.2 Flächennutzungs- plan.....	2
4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume.....	3
5. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren.....	3
6. Planung „Art der baulichen Nutzung“.....	4
7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	4
8. Erschließung.....	4
9. Boden.....	5
10. Denkmalschutz.....	5
11. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsbereiches.....	5

Anlage: Planzeichnung FNP-Änderung, M.: 1:2.000

1. Planungsanlass / Durchführung der Planung

Auf Anfrage eines privaten Vorhabenträgers wurde durch die Stadt Gummersbach geprüft, ob die Errichtung von Seniorenwohnungen im Stadtteil Bernberg möglich ist.

Der o.g. private Planungsträger beabsichtigt, in direkter Stadtrandlage des Ortsteiles Bernberg, angrenzend an die kirchlichen Einrichtungen an der Kastanienstraße, die Errichtung von Seniorenwohnungen mit umgebenden privaten Gartenflächen. Die Hochbau-Vorentwürfe des Projektes wurden der Stadt Gummersbach bereits vorgestellt.

Für den Änderungsbereich des FNP soll parallel ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Planungsbüro Hellmann + Kunze Siegen/Reichshof wurde im Januar 2011 beauftragt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) mit Umweltbericht (UB), „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) und Artenschutzrechtlicher Prüfung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) zu erarbeiten.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2011 die 118. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gummersbach beschlossen.

Die 118. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Bernberg - Süd“) hat in der Zeit vom 23.03.2011 bis 06.04.2011 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2011 beteiligt. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen wurde am 21.07.2011 zusätzlich eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

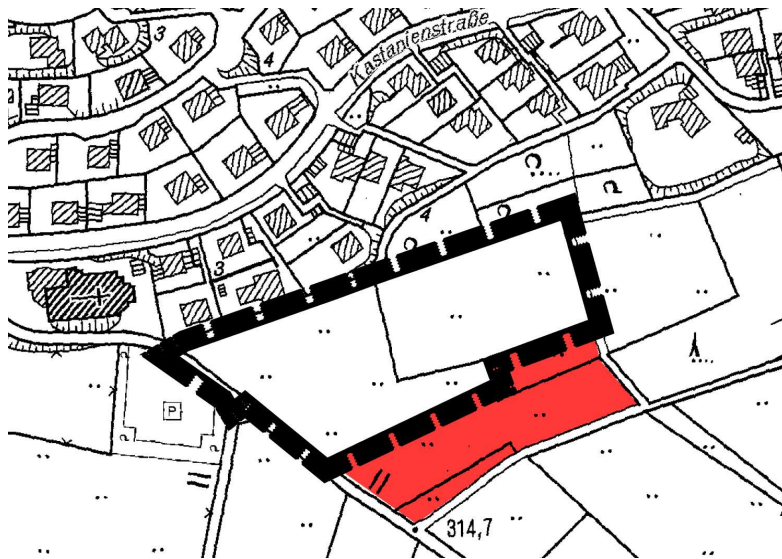
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Die Offenlage hat in der Zeit vom 31.07.2013 bis 02.09.2013 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.07.2013 beteiligt. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt am 19.11.2013 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Planbeschluss empfohlen.

3. Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich des FNP wird im Westen, Süden und Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Südosten grenzt eine Waldparzelle an, dort erfolgte aktuell eine Aufforstung mit jungen bodenständigen Gehölzarten. Im Norden und Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet mit kirchlich genutztem Gemeindehaus einschl. eines gepflasterten Parkplatzes mit Randeingrünung. Zwischen der Wohnbebauung und dem Plangebiet, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine erhaltenswerte Baumreihe bzw. eine größere Baumgruppe entlang eines Wirtschaftsweges.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wurde nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB reduziert. Vorher beinhaltete der Änderungsbereich noch drei zusätzliche Grundstücke im Süden des Plangebietes (rot unterlegt). Da zwischenzeitlich

die Planung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ angepasst und der Flächenbedarf verringert wurde, wurde der Änderungsbereich des FNP nun verringert.
Im Plangebiet befindet sich kein erhaltenswerter Gehölzbestand. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Grünlandfläche (Wiese) genutzt.



Übersichtslageplan (rot = reduzierter Bereich)

© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

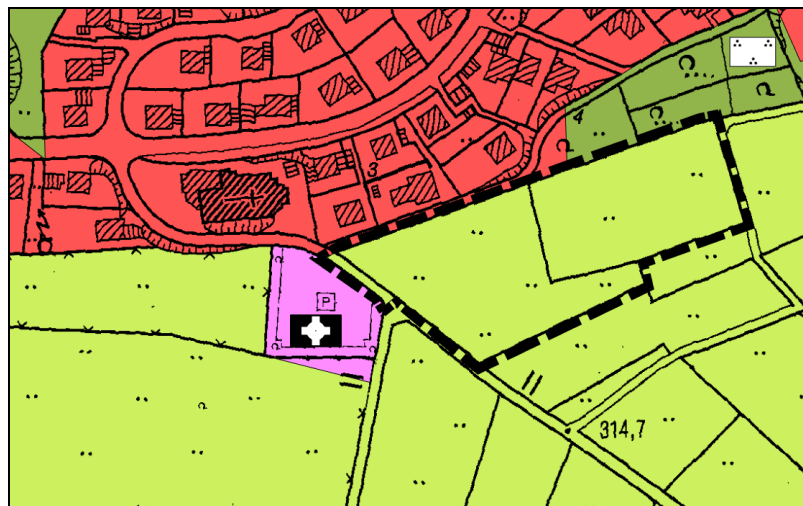
4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

4.1 Regionalplan

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“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das gesamte Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf die Ziele des B-Planes (Allgemeines Wohngebiet -WA-) abgestimmt und entsprechend geändert.



Übersichtslageplan, bestehende Darstellung FNP

© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Die Ortsbesichtigung ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen/Biotoptypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich Geschützte Biotope“) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung bisher nicht vor.

Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, Rote-Liste-Arten, Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor.

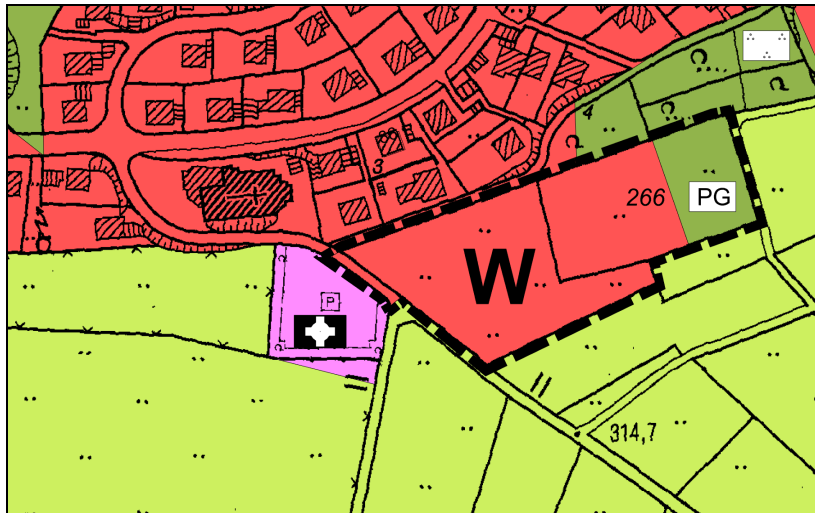
Aufgrund der Ausprägung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen ist eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Biotopen mit Bedeutung für besonders oder streng geschützte Arten nicht auszuschließen. Die erfolgte Potenzialeinschätzung aus faunistischer Sicht hat ergeben, dass ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nicht erforderlich ist. Minimierungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenbeschränkung und eine Nestkontrolle abzuholender Bäume vor Baubeginn sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wahrscheinlich nicht erforderlich.

5. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als Teil 2 der Begründung beigelegt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der einzelnen Umweltschutzgüter die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter und -funktionen entsprechend dem aktuellen Verfahrens- und Kenntnisstand dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz erläutert.

6. Planung „Art der baulichen Nutzung“

Ziel der 118. Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Seniorenwohnungen mit zugehörigen Nebenanlagen zu schaffen. Hierzu werden die bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen in „Wohnbaufläche“ -W- und private Grünfläche, Zweckbestimmung „Privates Gartenland“ geändert.



Übersichtslageplan, geplante Darstellung FNP

© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Parallel zur 118. Flächennutzungsplanänderung wird für den Bereich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Bernberg-Süd“ aufgestellt, in dem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 (Verhältnis zum Baurecht) BNatSchG im Rahmen eines gesonderten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages dargelegt werden.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB), in dem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) dargelegt sind, bzw. im Umweltbericht werden für das Planvorhaben die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 BNatSchG und der daraus resultierenden Folgemaßnahmen dargelegt.

Die Durchführung der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag konzipierten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen für erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

8. Erschließung

Das neue Gebiet der Seniorenwohnungen wird über die bestehende Erschließung ausgehend von der „Kastanienstraße“ erschlossen. Es wird ein zusätzliches Gehweg angelegt.

Auf dem neuen Baugrundstück sind ca. 43 PKW-Stellplätze neu eingeplant.

Die interne Erschließung (Fußläufigkeit und Fahrverkehre) erfolgt auf dem Grundstück.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an den Kanal in der „Kastanienstraße“ aus dem Plangebiet abgeleitet. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert.

Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen.

Eingeplant ist, das Wasser über zentrale bzw. dezentrale Rigolen in den Untergrund einzuleiten. Seitens der Stadt Gummersbach erfolgt eine Befreiung von der Abwasserüberlassungspflicht.

Feuerwehruzufahrten und Stellplätze auf dem Gemeinbedarfsgrundstück werden als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung hergestellt.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Vorhabenträger sicher zu stellen.

9. Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten.

Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

10. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Gummersbach als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsbereiches

Flächennutzung	Bestand	Planung
Gesamt	ca. 0,96 ha	ca. 0,96 ha
Wohnbauflächen	-	ca. 0,80 ha
Grünflächen	-	ca. 0,16 ha

Flächen für die Landwirtschaft

ca. 0,96 ha

-



Dipl.-Ing. Gerhard Kunze

Hellmann + Kunze Siegen
Städtebau und Landschaftsplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 06.02.2014 beschlossen, die vorstehende Begründung der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bernberg – Seniorenzentrum“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter