

STADT GUMMERSBACH

**Begründung gemäß § 5 Abs. 5
Baugesetzbuch (BauGB)**

zur

127. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Dieringhausen - Nord“

TEIL 1

ALLGEMEINER TEIL

1. Planungsanlass

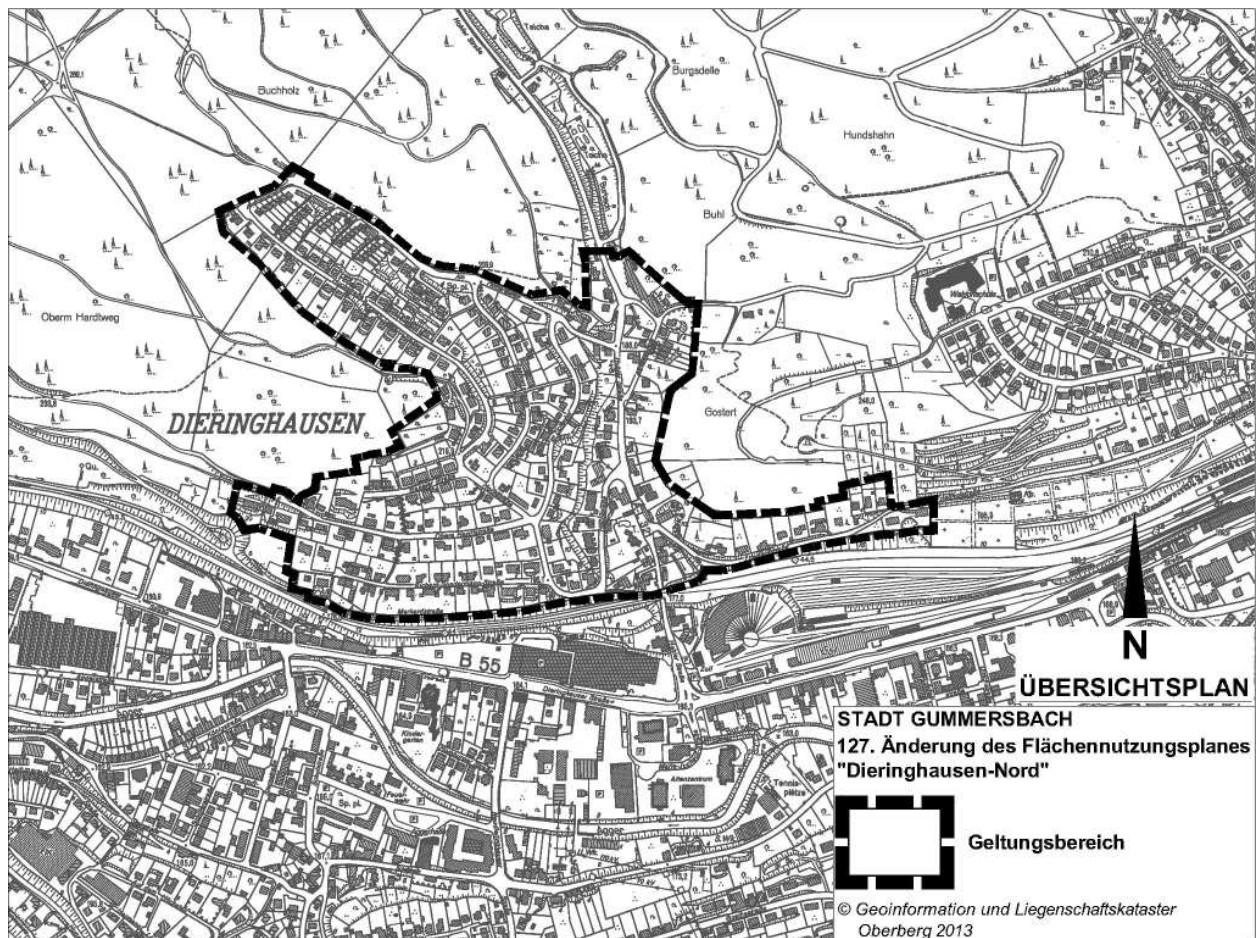
Das Plangebiet umfasst das Dieringhauser Wohngebiet nördlich der Bahntrasse Köln - Marienheide, das durch die Hohler Straße erschlossen wird.

Für diesen Bereich wird zurzeit der Bebauungsplan Nr. 283 „Dieringhausen – Nord“ aufgestellt. Dieser ersetzt die bisher noch rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 1 und 1a, deren Festsetzungen in vielen Teilbereichen weder dem Bestand entsprechen, noch zeitgemäß sind oder den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Gummersbach entsprechen.

Ziel dieser Änderung ist die Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand sowie an das (ebenfalls in Aufstellung befindliche) verbindliche Planungsrecht.

2. Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich der 127. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Norden des Gummersbacher Ortsteils Dieringhausen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bahnlinie, im Osten an den Friedhof Dieringhausen. Im Übrigen ist das Plangebiet umgeben von den Waldgebieten um Meerhardt und Burgberg.



3. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.11.2013 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zur 127. Änderung des Flächennutzungsplans (Dieringhausen – Nord) gefasst.

Die 127. Änderung des Flächennutzungsplans (Dieringhausen – Nord) hat in der Zeit vom 02.01.2014 bis zum 16.01.2014 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.12.2013 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.02.2014 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Die 127. Änderung des Flächennutzungsplans (Dieringhausen – Nord) hat in der Zeit vom 26.03.2014 bis zum 28.04.2014 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2014 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 05.11.2014 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und Planbeschluss empfohlen.

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 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs als „Wohnbaufläche“ oder als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Ein kleiner Teilbereich ist als Grünfläche oder Wald dargestellt. In allen Bereichen gibt es Änderungen oder Korrekturen.

4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsschutzgebiet

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung setzt für einen kleinen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Landschaftsschutz fest. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz ist nicht erforderlich, da die Fläche als Wald bzw. Private Grünfläche festgesetzt ist und das Landschaftsschutzgebiet entsprechend im Bebauungsplan dargestellt wird.

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

Laut Karte des LANUV NRW sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine Biotope/Biototypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich Geschützte Biotope“) gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Die Ortsbesichtigung ergab ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein innerhalb des Geltungsbereiches.

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 Schatzenliste 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.

Bei der FNP – Änderung handelt es sich nicht um die Neuplanung einer Nutzung sondern um eine Korrektur der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan, die überwiegend den Bestand betreffen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch diese Planung nicht vorbereitet. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Biotoptypen ist nicht zu erwarten. Eine Artenschutzprüfung ist somit nicht erforderlich.

5. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Der 127. 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“

Das Plangebiet umfasst das Dieringhauser Wohngebiet nördlich der Bahntrasse Köln - Marienheide. Ziel dieser Änderung ist die Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand sowie an das - ebenfalls in Aufstellung befindliche - verbindliche Planungsrecht.

Die Bebauung entlang der Hohler Straße und im südlichen Teil der Hochstraße war bisher als gemischte Baufläche festgesetzt. Durch die 127. Änderung des Flächennutzungsplans „Dieringhausen - Nord“ wird das Mischgebiet – entsprechend der tatsächlichen Nutzung - auf den unteren Bereich der Hohler Straße reduziert. Der nördliche Bereich hat sich in der Vergangenheit zum Wohngebiet entwickelt und wird dementsprechend als Wohnbaufläche festgesetzt.

Zwischen Hohler Straße und der Straße Im Eichenhof war bisher eine Grünfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um einen ca. 10 bis 20 m breiten Streifen, der sich durch die hinteren Grundstücksbereiche der Bebauung an der Hohler Straße zieht. Eine solche Darstellung einer Grünfläche ohne Zweckbestimmung entspricht nicht dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans. Die hier vermutlich angestrebte Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche von Gebäuden regelt sich durch den in Aufstellung befindlichen (einfachen) Bebauungsplan Nr. 283 „Dieringhausen – Nord“ i.V.m. § 34 BauGB. Eine Freihaltung der Fläche von Nebengebäuden ist städtebaulich nicht erforderlich und in den privaten Gartenflächen nicht zumutbar bzw. regelt sich in Einzelfällen über den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen.

In den Übergangsbereichen zwischen Bebauung und Landschaft werden teilweise Korrekturen bei der Abgrenzung vorgenommen. So wird am Ende der Richard-Sondermann-Straße das festgesetzte Wohngebiet reduziert. Die Fläche liegt nicht an einer Öffentlichen Verkehrsfläche und ist somit nicht er-

geschlossen. Die Herstellung einer Öffentlichen Erschließung ist hier nicht geplant und die Erweiterung der Wohnbebauung in diesem Bereich nicht sinnvoll.

Westlich der Hochstraße wird die Wohnbaufläche um bereits bebaute Flächen erweitert, die bisher als Grünflächen festgesetzt sind. Auch am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind geringfügige Angleichungen der Flächendarstellungen an den Bestand erfolgt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a in diesem Bereich aufgehoben, und durch einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB ersetzt werden.

7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Parallel zur 127. Flächennutzungsplanänderung wird der einfache Bebauungsplan Nr. 283 „Dieringhausen – Nord“ aufgestellt, in dem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargelegt werden.

Bei der FNP – Änderung handelt es sich nicht um die Neuplanung einer Nutzung sondern um eine Korrektur der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan, die überwiegend den Bestand betreffen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch diese Planung nicht vorbereitet. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Biotoptypen ist nicht zu erwarten. Eine Artenschutzprüfung ist somit nicht erforderlich.

Ebenfalls nicht erforderlich ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, da durch diese Planung kein Eingriff vorbereitet wird. Möglich ist lediglich die Schließung von Baulücken bzw. die Umsetzung auch bisher schon bestehender Baurechte.

8. Erschließung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der FNP – Änderung sind überwiegend bebaut. Ziel ist in erster Linie die Anpassung der dargestellten Nutzungsarten an die tatsächlichen Nutzungen. Die vorhandene Erschließung ist für den Bestand ausreichend.

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 von Baumaßnahmen 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

	Bisherige Darstellung	Geplante Darstellung
Wohnbaufläche	18,05 ha	22,14 ha
Gemischte Baufläche	4,21 ha	1,52 ha
Verkehrsfläche	1,27 ha	1,27 ha
Grünfläche	1,31 ha	0,46 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	0,60 ha	0,05 ha
Gesamt	25,44	25,44

Gummersbach 27.11.2014

Winheller
FB Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 beschlossen, die vorstehende Begründung der 127. Änderung des Flächennutzungsplans beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter