

# **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 286  
„Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“**



**Stadt Gummersbach**

## 1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Niederseßmar - Karhelle Ost“ setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz fest. Der im Zuge der Erschließung des Baugebietes Niederseßmar – Obere Karhelle“ Mitte der achtziger- Jahre realisierten Spielplatzes wurde in der Zwischenzeit ersatzlos aufgegeben. Der Grundstücksbereich soll nun baulich genutzt werden.

Wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 286 sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

- Festsetzung eines Allgemeinen „Wohngebietes“
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft.

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 286 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist bei Bebauungsplänen nur möglich,

- wenn die Grundvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden
- wenn kein UVP -pflichtiges Vorhaben begründet wird
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB) oder
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm festgesetzt wird und eine überschlägige Prüfung, unter der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ dient „der Nachverdichtung“ im Sinne des § 13 a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

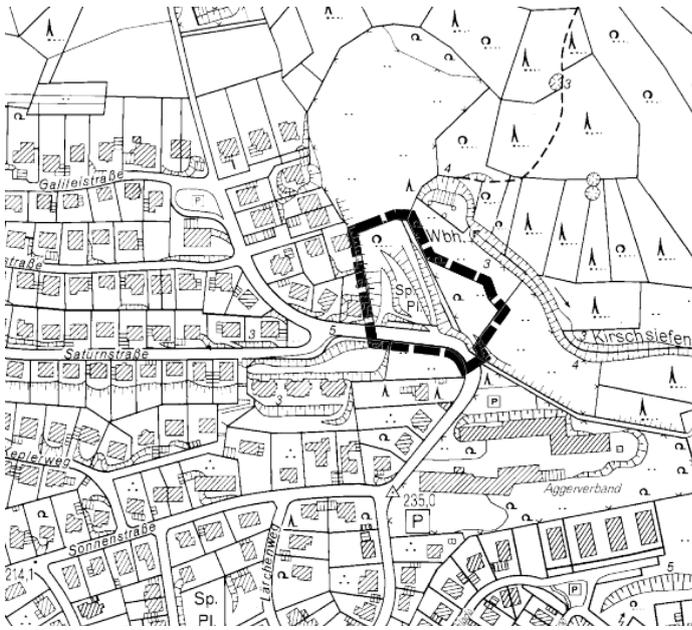
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 05.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ beschlossen. In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 286 sowie deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 26.09. bis 10.10.2012 (einschließlich) im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 30.12.2014 bis 30.01.2015 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23.12.2014 über die Offenlage unterrichtet. Der bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 17.03.2015 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 des Bebauungsplanes Nr. 286 umfasst einen Bereich innerhalb des Ortsteiles Gummersbach - Niederseßmar im oberen Bereich der Sonnenstraße.



### 4. Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält nachfolgende Darstellung:

- Wohnbaufläche

#### 4.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ besteht verbindliches Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 29 „Niederseßmar – Karhelle Ost“ mit nachfolgende wesentlichen Festsetzungen:

- öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Parkanlage“
- Fläche für die Landwirtschaft.

#### 4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 286 Schutzausweisungen festsetzt.

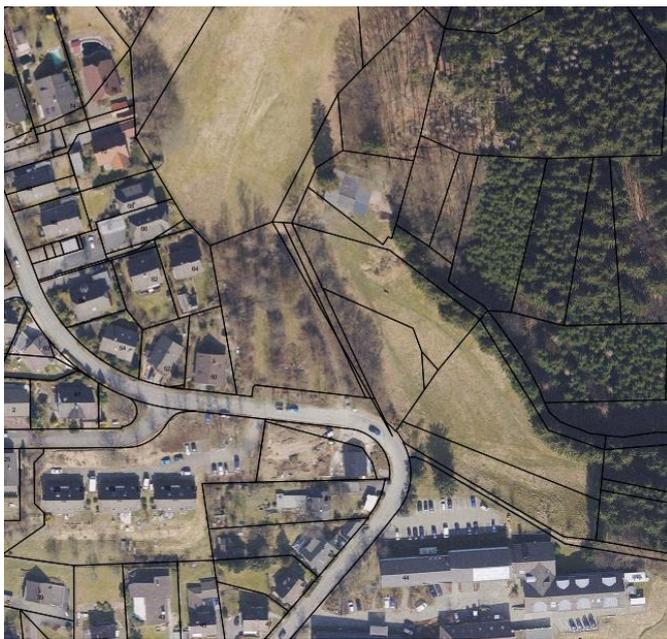
### 5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

#### 5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes wird die Wohnbebauung entlang der Sonnenstraße geprägt. Unmittelbar südlich grenzt ein größeres Bürogebäude an. Nach Norden sowie nach Osten befinden sich Wiesen- u. Weideflächen sowie größere Waldbereiche.

#### 5.2 Nutzungen

Der ehemalige Spielplatz innerhalb des Plangebietes wurde aufgegeben und die Spielgeräte wurden demontiert. Auf der ehemaligen Spielplatzfläche befindet sich ein Gehölzbestand. Der nördliche und östliche Planbereich wird als Weidefläche genutzt. Diese Weidefläche wird über einen von Nord nach Süd innerhalb des Plangebietes verlaufenden unbefestigten Wirtschaftsweg erschlossen. Entlang der Sonnenstraße befinden sich geschotterte Stellplätze.



#### 5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die Sonnenstraße für den Personen- und Güterverkehr ausreichend erschlossen.

- Mobilität / Personennahverkehr

Der Planbereich hat keine hohe Bedeutung für die allgemeine Mobilität der Bevölkerung.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Krummenohl zugeordnet.

#### **5.5 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der Sonnenstraße ein. Bei der Sonnenstraße handelt es sich um eine Wohnsammelstraße mit einer vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ ist ein Heranrücken von zwei Wohngebäude an die Sonnenstraße verbunden. Es kann auch ohne gutachterliche Untersuchung unterstellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten, bzw. innerhalb eines Abwägungsspielraumes liegen.

Grundsätzlich kann bei dem Verkehrscharakter der Sonnenstraße jedoch unterstellt werden, dass die Schwelle der Gesundheitsgefahr nicht überschritten wird. Obwohl in der Gesetzgebung bzw. in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob die Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar sind. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts anzusetzen.

#### **5.6 Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen zurzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

#### **5.7 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### **5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

- Allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat für den Bereich des ehemaligen Spielplatzes nur eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine durchschnittliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild. Hier ist jedoch keine veränderte Nutzung beabsichtigt.

Das Plangebiet ist für die weitere Betrachtung in die nachfolgenden zwei Teilbereiche zu unterteilen:

- Bereich des ehemaligen Spielplatzes; zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt
- zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzter Bereich; hier finden gegenüber dem heutigen Zustand keine Veränderungen statt.

Die nachfolgenden Ausführungen zu Tiere / Pflanzen betreffen daher nur den Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes.

- Tiere / Pflanzen

Der Bereich weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie ("FFH-Arten") vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutz-gesetz (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.

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 49113 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 01.10.2014).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden in den Messtischblättern 49113 und 49114 aufgeführt:

Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Myotis myotis	Großes Mausohr
Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Plecotus auritus	Braunes Langohr

Die hier genannten Arten können auf Grund der Biotop- und Habitatstrukturen für den angesprochenen Bereich ausgeschlossen werden. Lediglich die Zwergfledermaus Pipistrellus pipistrellus könnte betroffen sein. 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 der aufgeführten planungsrelevanter Vögel kann auf Grund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevanten Arten“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 286 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 große Inanspruchnahme von Flächen ermöglicht. Insbesondere werden die im Norden und Osten liegenden Gehölzbestände für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Entsprechend den 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 die durch den Nr. 286 in Anspruch genommenen 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 für den Bereich des ehemaligen Kinderspielplatz vollständig anthropogen verändert. Der sonstige Planbereich ist durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt.

- Wasser

Innerhalb des Plangebiets sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden.

- Luft

Angaben zu allgemeinen lufthygienischen Belastungen liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima / Klimaschutz

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 Mitteltemperatur 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. Aus dem Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Das Plangebiet und hat durch die Topographie landschaftlich eine hohe Bedeutung. Der Planbereich wird durch die beabsichtigte Bebauung jedoch nur kleinräumig in Anspruch genommen.

### **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

### **5.10 Denkmalschutz / Baukultur**

Baudenkmale und sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

### **5.11 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Sachgüter in Form von Gebäuden und sonstigen privaten Grundstücksflächen. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bebauungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

## **6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

### **6.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ ist die planungsrechtliche Festsetzung eines kleineren Wohngebietes in Ergänzung der Bebauung „Obere Karhelle“.

### **6.2 Bodenschutzklausel gem. § 1a(2) Satz 1 BauGB**

Gemäß 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.

Der Bebauungsplan Nr. 286 berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist ausdrücklich inhaltliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, zu einer Neunutzung einer brachgefallenen Grünfläche (Spielplatz) zu kommen. Hierdurch wird eine bereits heute für den Siedlungsraum genutzte Fläche einer sinnvollen Wiedernutzung zugeführt, ohne dass landschaftlicher Freiraum in Anspruch genommen wird.

### **6.3 Umwidmungssperre gem. § 1a(2) Satz 2 BauGB**

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht umgenutzt.

### **6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete**

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

### **6.5 Auswirkungen**

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

- Verkehr

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Verkehr. Mit der Planung ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der Sonnenstraße ein. Ohne gutachterliche Bewertung ist erkennbar, dass bei den vorliegenden Verkehrsstärken die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Grundsätzlich ist auch ohne gutachterliche Bewertung erkennbar, dass die Schwelle der Gesundheitsgefahr bei den vorliegenden Verkehrsstärken nicht überschritten wird. Obwohl in der

Gesetzgebung bzw. in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db (A) tags und 60 db (A) nachts anzusetzen. Die Werte von 70 db(A) tags bzw. 60 db(A) nachts stellen keine bindenden Grenzwerte dar. Sie sind als „kritische Toleranzwerte“ zu verstehen, bei deren Annäherung oder Überschreitung es einer besonderen Prüfung bedarf, ob eine Gesundheitsgefährdung vorliegt.

- Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 286 bereitet möglicherweise geringfügige Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe die auf Grund eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig hiervon ermöglicht der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 29 die Nutzung eines Teilbereiches des Plangebietes für die Errichtung einer Parkanlage und eines Spielplatzes.

Durch die Einbeziehung von bestehenden Gehölzbeständen nördlich und östlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes in eine Fläche für die Landwirtschaft, werden diese Flächen einer baulichen wie auch gärtnerischen Nutzung entzogen. Im Rahmen einer zukünftigen sach- und naturgerechten landwirtschaftlichen Nutzung können diese Gehölzbestände erhalten bleiben. Hierdurch werden die allgemeinen ökologischen Belange berücksichtigt.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch den Bebauungsplan Nr. 280 für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte liegen für den Planbereich und sein Umfeld nicht vor.

## **7. Bebauungsplaninhalt**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung ist als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Die Festsetzung der Höhe der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl entspricht der Dichte der Umgebungsbebauung. Durch die Festsetzung einer Fassadenhöhe wird die derzeitige Topographie berücksichtigt und eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an den Bestand gewährleistet.

### 7.3 Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt den Bestand der Sonnenstraße.

### 7.4 Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB

Die aufgegeben Grünfläche wird, soweit sie nicht als Wohngebiet genutzt wird, der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend der Umgebung zugeführt.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 5166 qm auf.

<b>Festsetzungen</b>	<b>ha (alt)</b>	<b>ha (neu)</b>
Grünfläche	0,36	-
Allgemeines Wohngebiet	--	0,13
Verkehrsfläche	0,06	0,06
Fläche für die Landwirtschaft	0,10	0,33
<b>SUMME</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>

## 9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Gummersbach und sollen veräußert werden.

Stadt Gummersbach  
Fachbereich Stadtplanung  
i.A.

Backhaus

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 286 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter