

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 289 der Innenentwicklung
„Gummersbach – Brückenstraße“
nach § 13 a BauGB**



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst ein innerstädtisches Grundstück, das ursprünglich bebaut war. Im Jahr 1985 wurde das Gebäude abgebrochen, seitdem liegt das Grundstück brach. Die Fläche soll nun wieder einer Bebauung zugeführt werden, die Festsetzungen des bisher wirksamen Bebauungsplanes stehen jedoch einer zeitgemäßen und der umliegenden Bauweise angepassten Bebauung entgegen. So ist z.B. bisher geschlossene Bauweise festgesetzt, die jedoch weder vom rechten noch vom linken Nachbarn eingehalten wird.

Das Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Absicherung einer Neubauung der Fläche. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach Definition des § 13a BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a angewendet werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 289 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).

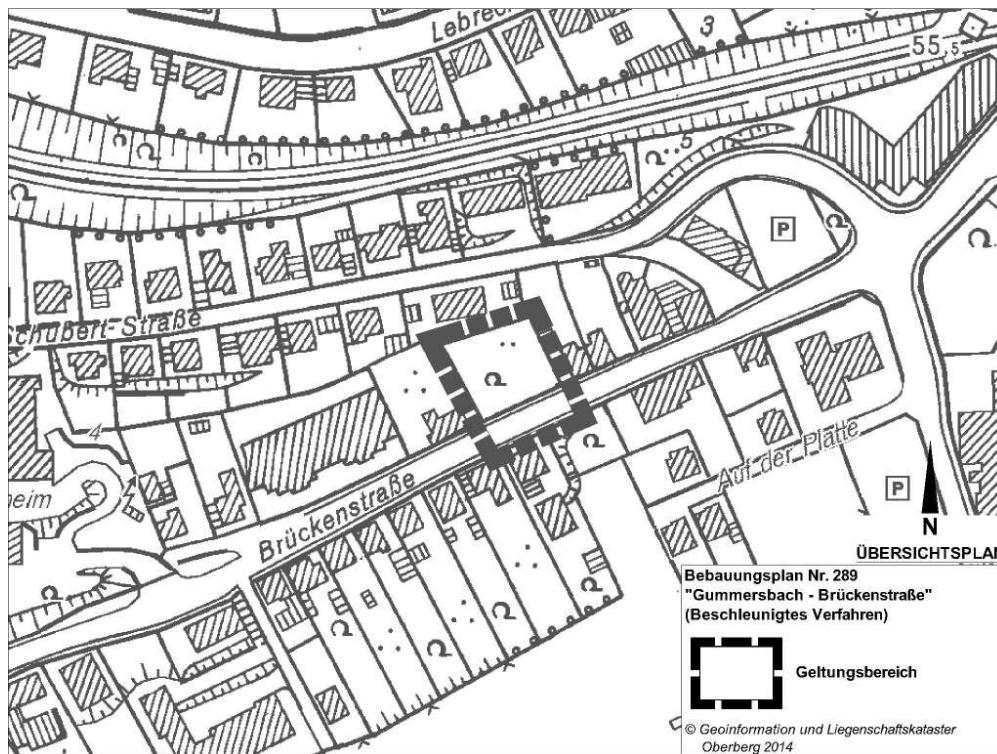
Der Bebauungsplan Nr. 289 „Gummersbach – Brückenstraße“ dient „der Nachverdichtung“ im Sinne des § 13 a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat daher auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 05.11.2014 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 289 „Gummersbach - Brückenstraße“ gefasst.

In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung dieses Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 03.12.2014 bis 17.12.2014 (einschließlich) im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 30.12.2014 bis 30.01.2015 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.12.2014 von der Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 17.03.2015 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes



Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Gummersbacher Innenstadt. Im Norden grenzt es an die Bebauung entlang der Franz-Schubert-Straße, im Süden an die Brückenstraße. Im Osten des Plangebietes befindet sich die Gummersbacher Innenstadt mit dem Steinmüllergelände. Im Westen setzt sich Wohnbebauung entlang der Brückenstraße fort. Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt heute innerhalb des Bebauungsplans Nr. 96 „Industriegebiet – Mitte“, der den Geltungsbereich als Mischgebiet mit zwingend zweigeschossiger, geschlossener Bauweise festsetzt.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 289 Schutzausweisungen festsetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Gummersbacher Innenstadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, das Steinmüllergelände und die nördliche Innenstadt mit vielen Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten.

5.2 Nutzungen

Der als Wohngebiet festgesetzte Teil des Plangebietes ist heute eine unbebaute Brachfläche.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Brückenstraße 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

Eine Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 130 m Entfernung. Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Bahnhof sind ca. 500 m entfernt.

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 Rospe zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der Brückenstraße ein. Bei der Brückenstraße handelt es sich um eine innerörtliche Verbindungstraße.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 287 „Niederseßmar – Sonnenstraße Mitte“ ist kein neues Heranrücken von Nutzungen an die Brückenstraße verbunden, dass nicht bereits hinsichtlich der Art der Nutzung bereits zulässig ist. Es kann auch ohne gutachterliche Untersuchung unterstellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet innerhalb eines Abwägungsspielraumes überschritten werden. Für die Brückenstraße ist ein zukünftiges Verkehrsaufkommen von

Querschnitt	Analyse 2010 typischer Werktag	Prognose 2025 Typischer Werktag	Prognose 2025 Veranstaltungs- werktag	Prognose 2025 DTV
Brückenstr. West	12.000	16.500	17.100	16.000
Brückenstr. Ost	15.900	13.000	13.100	k.A.

Verkehrsprognose
Innerstädtisches Gesamtstraßennetz / Runge Küchler (Tabelle 11)

prognostiziert.

Grundsätzlich kann bei dem Verkehrscharakter der Brückenstraße 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.

Durch architektonische Selbsthilfe kann auf die Immissionssituation reagiert werden.

5.6 Emissionen

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

5.7 Altlasten

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

5.8 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich um eine Brachfläche, die durch menschlichen Einfluss vollständig verändert ist.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet 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 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.

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
<u>Myotis myotis</u>	Großes Mausohr
<u>Myotis nattereri</u>	Fransenfledermaus
<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	Zwergfledermaus
<u>Plecotus auritus</u>	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. 289 „Gummersbach – Brückenstraße“ 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 keine zusätzliche bebaubare Fläche vorsieht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Baulücke unter 1000 m², die vollständig von Bebauung umgeben ist. Das Grundstück war bis 1985 bebaut, war seit den 60er Jahren als Baugebiet festgesetzt und soll nun wieder einer Bebauung zugeführt werden.

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. 289 „Gummersbach - Brückenstraße“ im Wesentlichen nur um die Anpassung der ursprünglichen Festsetzungen an die geänderten Rahmenbedingungen 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. Die angrenzenden Flächen sind bebaut, das Grundstück selber ist eine mit Gehölzen bewachse Brachfläche.

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebiets sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden. Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimateinfluss 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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Das Plangebiet liegt im Westen der Gummersbacher Innenstadt mit allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen. Im Plangebiet selber befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

5.10 Denkmalschutz/Baukultur

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude bzw. Naturdenkmale.

5.11 Sachgüter

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine private Grundstücksfläche sowie ein Teil der öffentlich gewidmeten Brückenstraße. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 289 „Gummersbach – Brückenstraße“ ist die planungsrechtlich eindeutige Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung der vorhandenen Baulücke.

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.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Baulücke, die auch bisher schon bebaubar war. Durch die Überplanung soll eine dem Umfeld entsprechende und an die umliegende Bauweise angepasste Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Freiraum wird nicht in Anspruch genommen. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 289 die Bodenschutzklausel.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel 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

- 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 Brückenstraße ein. Ohne gutachterliche Bewertung ist erkennbar, dass bei den vorliegenden und prognostizierten Verkehrsstärken die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (Beurteilung gem. § 34 Abs. 2 BauGB) 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. 289 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 ist eine bauliche Nutzung des Planbereiches bereits heute zulässig.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch den Bebauungsplan Nr. 289 für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

7. Bebauungsplaninhalt

Das Plangebiet umfasst ein innerstädtisches Grundstück, das ursprünglich bebaut war. Im Jahr 1985 wurde das Gebäude abgebrochen, seitdem liegt das Grundstück brach. Die Fläche soll nun wieder einer Bebauung zugeführt werden, die Festsetzungen des bisher wirksamen Bebauungsplanes stehen jedoch einer zeitgemäßen und der umliegenden Bauweise angepassten Bebauung entgegen. So ist z.B. bisher geschlossene Bauweise festgesetzt, die jedoch weder vom rechten noch vom linken Nachbarn realisiert wurde.

Das Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Absicherung einer Neubauung der Fläche. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach Definition des § 13a BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a angewendet werden.

Geplant ist eine Doppelhausbebauung, die zur Brückenstraße hin ein dreigeschossiges Erscheinungsbild plus eingerücktes Dachgeschoss und zum rückwärtigen Grundstücksteil ein zweigeschossiges Erscheinungsbild mit eingerücktem Dachgeschoss aufweist. Durch die gestaffelte Festsetzung der Geschossigkeit soll sichergestellt werden, dass das oberste Geschoß sowohl von der Brückenstraße aus als auch von der rückwärtig angrenzenden Bebauung aus optisch deutlich zurücktritt.

Die Festsetzung als Wohngebiet entspricht der angestrebten Nutzung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem städtebaulichen Erscheinungsbild der überwiegenden Bebauung entlang der Brückenstraße.

Durch den Bebauungsplan Nr. 289 „Gummersbach – Brückenstraße“ wird der an dieser Stelle bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 96 „Industriegebiet – Mitte“ aus dem Jahr 1987 überplant.

8. Flächenbilanz

	m ²	%
Wohngebiet	836 m²	71 %
Öffentliche Verkehrsfläche	341 m²	29 %
Gesamt	1177 m²	100 %

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 289 „Gummersbach - Brückenstraße“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 289 der Innenentwicklung
"Gummersbach - Brückenstraße"

Gummersbach, den 25.März 2015

Winheller
Fachbereich 9 Stadt- und Verkehrsplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 beschlossen, die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 260 „Gummersbach - Brückenstraße“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter