

**Bebauungsplan Nr. 291 "Gummersbach - Bünghausen" und Aufhebung des  
Bebauungsplans Nr. 179 "Ermland - Quellenweg"  
Bericht über das frühzeitige Beteiligungsverfahren und Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
28.04.2015	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den Bebauungsplan Nr. 291 „Gummersbach - Bünghausen“ und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 179 „Ermland - Quellenweg“ wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird:  
  
Die Erstellung von Gutachten ist nicht erforderlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. 291 „Gummersbach - Bünghausen“ und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 179 „Ermland - Quellenweg“ werden mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.  
  
Es liegen folgende umweltbezogenen Stellungnahmen vor:
  - Aggerverband, Schreiben vom 02.03.2015
  - Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 27.02.1015
  - Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 19.02.2015
3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

**Begründung:**

Durch den Bebauungsplan Nr. 291 „Gummersbach - Bünghausen“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Zielsetzungen für das Plangebiet angepasst werden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zielsetzung ist es, die planungsrechtliche Möglichkeit zu schaffen, in dem fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Bereich auch andere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zu ermöglichen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 291 „Gummersbach - Bünghausen“ wird der Bebauungsplan Nr. 179 „Ermland - Quellenweg“ aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 291 „Gummersbach - Bünghausen“ hat in der Zeit vom 28.01.2015 bis 11.02.2015 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23.01.2015 beteiligt.

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die die Planungsziele unrealistisch erscheinen lassen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nachfolgende umweltbezogene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen worden:

- Aggerverband, Schreiben vom 02.03.2015
- Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 27.02.2015
- Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 19.02.2015

### **Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

#### 1. Aggerverband, Schreiben vom 02.03.2015

Der Aggerverband weist darauf hin, dass sich im Plangebiet zum Teil verrohrte, namenlose Nebengewässer der Agger befinden und die wasserrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden müssen.

#### Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in die Begründung aufgenommen.

#### 2. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 27.02.2015

Der Oberbergische Kreis weist auf verschiedene brandschutztechnische Vorschriften hin. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird auf vier Flächen innerhalb des Plangebietes hingewiesen, die als Altlasten-Verdachtsflächen im entsprechenden Kataster des Oberbergischen Kreises verzeichnet sind.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird angeregt, die gewerbliche Baufläche im Plangebiet aufgrund der angrenzenden Wohnbauflächen in Mischbaufläche umzuwandeln.

#### Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise auf die Vorschriften zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen.

Nach weiteren Recherchen zu den verzeichneten Altlastenverdachtsflächen sowie einer Ortsbegehung ist für zwei der Flächen bekannt, dass sich dort abfallrechtlich relevantes Material befindet. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet. Für die beiden anderen Flächen wurden keine Anhaltspunkte gefunden, die den Verdacht bestätigt hätte. Für diese Flächen ist - nach Rücksprache mit dem OBK - eine Kennzeichnung entbehrlich.

Der Anregung zum Immissionsschutz wird nicht gefolgt. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieses Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen kann innerhalb eines Mischgebiets, das nur ein Flurstück umfasst, nicht hergestellt werden. Der hier erkannte Konflikt soll jedoch dadurch abgemildert werden, dass die südlich an den Gewerbebetrieb angrenzende freie Fläche als Grünfläche festgesetzt wird und somit als Puffer zwischen den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe dient.

### 3. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 19.02.2015

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über verschiedenen erloschenen Bergwerksfeldern befindet. Darüber hinaus befindet sich am Rand des Plangebiets das „Mundloch am Fundort“ des ehemaligen Bergwerks „Hammerhaus“, weitere Unterlagen sind hierzu nicht bekannt.

Weiterhin ist im Plangebiet eine kleine Erzlagerstätte bekannt, es gibt jedoch keine Unterlagen, ob bzw. in welchem Umfang und welcher Form eine Gewinnung stattgefunden hat.

Sollte im Plangebiet Bergbau umgegangen sein und sollten aufgrund dessen Hohlräume und Verbruchzonen vorhanden sein, können Absenkungen oder Einstürze der Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden.

Die Bezirksregierung Arnsberg empfiehlt eine gutachterliche Einschätzung und eine entsprechende Kennzeichnung anhand der Untersuchungsergebnisse.

#### Ergebnis der Prüfung:

Ziel des Bebauungsplans ist die Anpassung des Planungsrechts an den Bestand. Es handelt sich nicht um eine klassische Angebotsplanung, sondern um eine Bestandskorrektur. Neue Baugebiete sind nicht geplant, Hohlräume und Verbruchzonen im Bestand sind nicht bekannt. Da keine neuen Bauvorhaben im Plangebiet geplant sind und maximal mit der Bebauung der wenigen verbliebenen Baulücken zu rechnen ist, erscheint eine gutachterliche Untersuchung nicht erforderlich. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.

### 4. Herbert Tressner, Wolfgang Schlegel, Schreiben vom 24.03.2015

Die beiden Anwohner des Quellenwegs befürchten nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Charakter Ihres Wohngebiets.

#### Ergebnis der Prüfung:

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf Wohngebiete sind nicht zu erwarten, da im Bebauungsplan lediglich der tatsächliche Bestand festgesetzt wird und künftige Vorhaben nach § 34 BauGB in Verbindung mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in diesem Bebauungsplan beurteilt werden.

Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Festsetzung der „Art der baulichen Nutzung“. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entlang des Quellenweges wird gerade die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

### 5. Udo und Christine Reuber, Schreiben per Email vom 06.04.2015

Die Anwohner des Quellenwegs äußern verschiedene Bedenken, die sich alle auf die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Plangebiet, bzw. im Quellenweg beziehen.

#### Ergebnis der Prüfung:

Im gesamten Plangebiet wird lediglich das Grundstück eines bestehenden Gewerbebetriebs (Betriebsweg Nr. 5) als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Bebauung im Quellenweg ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, eine Erweiterung von Gewerbegebieten ist nicht geplant. Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden.

Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Festsetzung der „Art der baulichen Nutzung“. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entlang des Quellenweges wird gerade die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zahlreiche Fußwege, die als Wiesenwege oder „Trampelpfade“ auf städtischen Parzellen fußläufige Verbindungen sichern. Diese waren im ersten Entwurf des Bebauungsplans als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Dies hat jedoch die Pflicht zur Widmung i.S.d Straßen- und Wegegesetzes NRW und als Folge dessen möglicherweise den beitragspflichtigen Ausbau des Fußwegs als Konsequenz. Auch die Verkehrssicherungspflicht ist bei öffentlichen Wegen höher anzusetzen als bei Privatwegen.

Es ist jedoch gegenwärtig weder ein Ausbau noch eine sonstige Veränderung der an sich funktionierenden Fußwegesituation geplant. Diese werden deshalb im überarbeiteten Entwurf nicht mehr als Verkehrsflächen sondern entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie, in der sie sich befinden, als Allgemeines Wohngebiet oder als Private Grünfläche festgesetzt. So können sie weiterhin ihrer bisherigen Funktion als Fußwegeverbindung dienen, lösen jedoch nicht die o.g. Rechtsfolgen aus.

**Anlage/n:**

Übersichtsplan