

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 291
„Gummersbach – Bünghausen“**

und
Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 179 „Ermland - Quellenweg“

Teil 1 – Allgemeiner Teil



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

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 städtebaulichen 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.

Da das gesamte Plangebiet beinahe vollständig bebaut ist, werden keine Baugrenzen festgesetzt. Außer der Art der Nutzung sollen keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Die übrigen Belange sind entsprechend gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

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

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 16.12.2014 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (BP) Nr. 291 „Gummersbach – Bünghausen“ sowie zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 179 „Ermland – Quellenweg“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 291 „Gummersbach - Bünghausen“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 179 „Ermland – Quellenweg“ haben in der Zeit vom 28.01.2015 bis zum 11.02.2015 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2015 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.04.2015 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

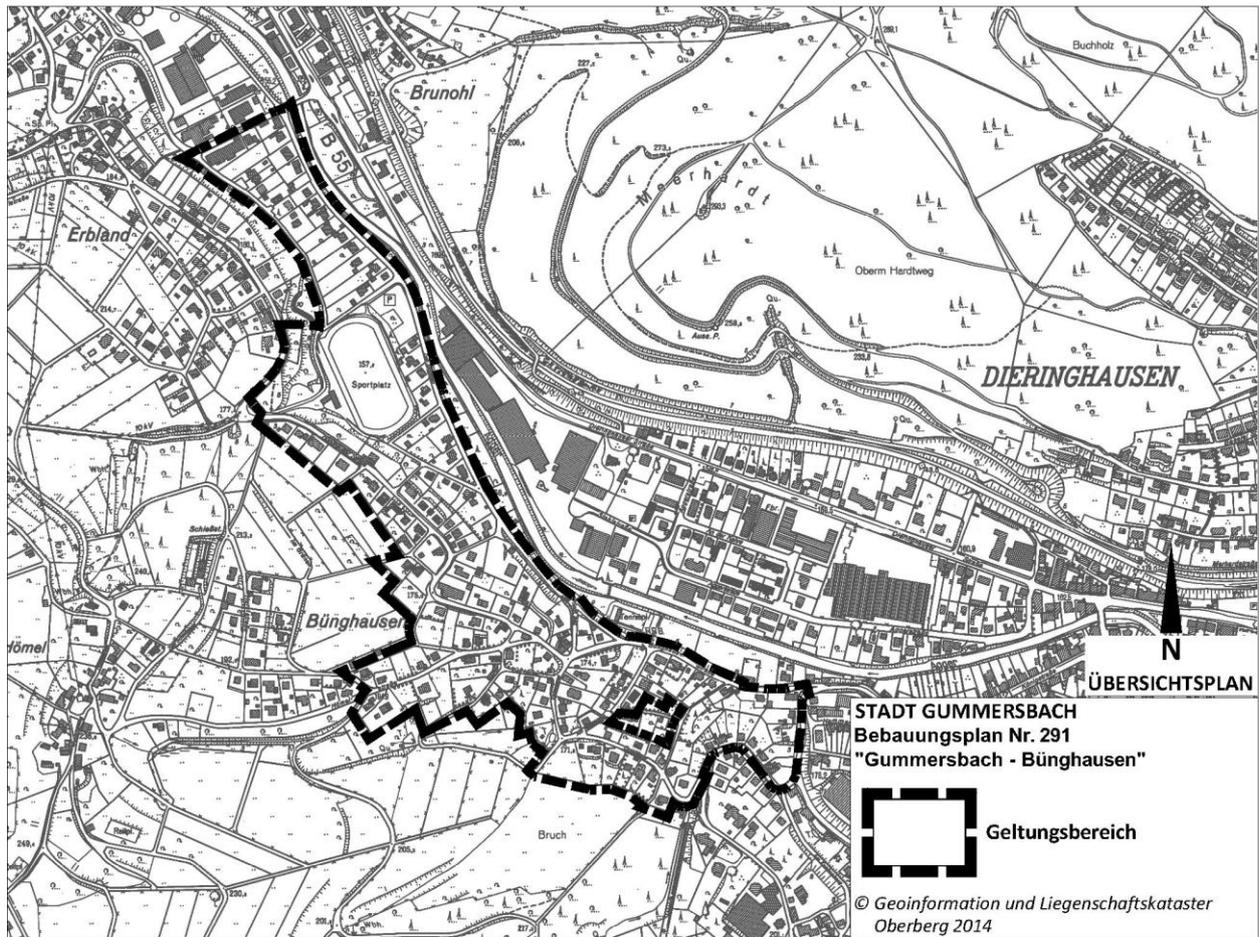
Der Bebauungsplan Nr. 291 „Gummersbach - Bünghausen“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 179 „Ermland – Quellenweg“ haben vom 27.05.2015 bis 29.06.2015 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2015 beteiligt.

Über das Ergebnis der Teilnahmeverfahren hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 27.08.2015 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 291 „Gummersbach - Bünghausen“ umfasst den überwiegenden Teil des Gummersbacher Ortsteils Bünghausen sowie einen kleineren Teilbereich des Ortsteils Ermland. Im Nordwesten setzt sich der Ortsteil Ermland fort, im Südosten liegt Dieringhausen. Im Westen grenzt das Plangebiet überwiegend an landwirtschaftliche Fläche, entlang der nordöstlichen Grenze verlaufen die die Agger begleitenden Grünflächen.

Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt das Gebiet zum großen Teil 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 bisher als „Wohnbaufläche“ oder als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Kleinere Teilbereiche sind als Grünfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In allen Bereichen gibt es Änderungen oder Korrekturen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (129. Änderung des Flächennutzungsplans „Bünghausen – Erbland“).

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet überwiegend nach den §§ 34 und 35 BauGB beurteilt. Lediglich ein kleinerer Bereich ist bisher durch den Bebauungsplan Nr. 179 „Erbland – Quellenweg“ überplant. Dieser wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 291 „Gummersbach – Bünghausen“ aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 218 „Bünghausen – Am Rosenkamp“ liegt ebenfalls räumlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 291 „Gummersbach – Bünghausen“. Dieser Bereich wird jedoch innerhalb des Geltungsbereichs von BP Nr. 291 ausgespart, somit bleibt BP Nr. 218 „Bünghausen – Am Rosenkamp“ rechtswirksam.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung setzt für eine mittlerweile bebaute Fläche zwischen Quellenweg und der Straße „Am Sportplatz“ ein Landschaftsschutzgebiet fest. Die Fläche war zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung im Jahr 1996 unbebaut, jedoch bereits nach § 34 BauGB zu beurteilen und bebaubar. Die wenige Jahre später gestellten Bauanträge waren somit genehmigungsfähig und der Landschaftsschutz in diesem Bereich unwirksam.

Eine weitere Fläche liegt im Westen von Bünghausen an der Hömelstraße. Der Landschaftsschutz ragt hier in die privaten Gartenflächen der Bebauung entlang der Hömelstraße in den Innenbereich hinein. Er umfasst zwei mit Nebengebäuden bebaute und durch Wohngartennutzung geprägte Grundstücks-hälften.

Für beide Flächen wurde von der Höheren Landschaftsbehörde eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Gummersbacher Stadtgebietes, und umfasst den überwiegenden Teil des Ortsteil Bünghausen und den südlichen Teil des Ortsteils Erbland. Im Südosten grenzt das Plangebiet an Dieringhausen, nordwestlich des Geltungsbereichs setzt sich der Ortsteil Erbland fort. Die nordöstliche Grenze des Plangebietes bildet die Straße „Zum Sportplatz“ und z.T. die Bünghäuser Straße, im Südwesten befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Flächen.

5.2 Nutzungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch Wohnbebauung genutzt. In einer größeren öffentlichen Grünfläche zwischen Bünghausen und Erbland befindet sich ein Sportplatz mit entsprechenden Nebenanlagen.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Bünghäuser Straße, die Straße „Zum Sportplatz“ sowie eine Reihe von Anliegerstraßen 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

Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich an der Königstraße und an der Brunohler Straße in 100m bis 900m Entfernung. Der Bahnhof Dieringhausen ist zwischen 2000 und 3000 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 Trennsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Brunohl zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

5.6 Emissionen

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

5.7 Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde auf vier Flächen innerhalb des Plangebietes hingewiesen, die als Altlasten-Verdachtsflächen im entsprechenden Kataster des Oberbergischen Kreises verzeichnet sind.

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.

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 weitgehend bebaute Fläche, die durch menschlichen Einfluss vollständig verändert ist.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

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

Laut Karte des LANUV NRW sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine Biotope/Biotoptypen 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 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.

- Artenschutz

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 50111 „Wiehl“ vorkommen (Stand 27.04.2015).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Messtischblatt 50111 aufgeführt:

<u>Myotis daubentonii</u>	Wasserfledermaus
<u>Myotis myotis</u>	Großes Mausohr
<u>Nyctalus noctula</u>	Großer Abendsegler
<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	Zwergfledermaus
<u>Plecotus auritus</u>	Braunes Langohr

Aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet könnte jedoch lediglich die Zwergfledermaus Pipistrellus pipistrellus betroffen sein. Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd sind im Plangebiet vorhanden, 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 auf den Eisvogel, die Mehlschwalbe und den Kleinspecht begrenzt werden. Die übrigen durch das LANUV NRW definierten „planungsrelevanten Arten“ sind durch den Bebauungsplan Nr. 291 „Gummersbach - Bünghausen“ aufgrund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen sowohl für geeignete Brutplätze als auch für die Nahrungssuche nicht betroffen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 291 „Gummersbach – Bünghausen um eine Planung im Bestand handelt und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan lediglich die zulässige Art der Nutzung für bestehende Wohngebiete geringfügig modifiziert wird, sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet zu erwarten. Die Lebensraumbedingungen für die o.g. betroffenen planungsrelevanten Arten werden sich durch den bebauungsplan Nr. 291 nicht verändern.

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.

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 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. 291 „Gummersbach - Bünghausen“ im Wesentlichen nur um die Anpassung der 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. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zum Teil verrohrte, namenlose Nebengewässer der Agger. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die nordwestliche Grenze des Plangebiets wird durch die die Agger begleitenden Grünflächen gebildet. Die Überschwemmungsgebiete der Agger innerhalb des Plangebietes sind nachrichtlich dargestellt. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen innerhalb der Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Im Genehmigungsverfahren zusätzlicher Vorhaben innerhalb der bestehenden Wohngebiete sind die jeweiligen Fachgesetze und –vorschriften zu beachten. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss 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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Im Plangebiet liegt der Sportplatz Erbland.

5.10 Denkmalschutz/Baukultur

Das Wohnhaus Hömelstraße 2 ist als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragen.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. 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 Bebauungsplans Nr. 291 „Gummersbach - Bünghausen“ ist die Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den Bestand und die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen und Anpassung an die Darstellungen der ebenfalls in Aufstellung befindlichen vorbereitenden Bauleitplanung.

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.

Da das Plangebiet beinahe vollständig bebaut ist, findet die Bodenschutzklausel in diesem Bauleitplanverfahren überwiegend keine Anwendung.

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 eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

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

- Altlasten

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die im Plan gekennzeichneten Altlasten. Eine Fläche ist entsprechend Ihrer tatsächlichen Nutzung als Grünfläche festgesetzt. Eine Änderung oder Bebauung ist nicht vorgesehen. Die Fläche an der Hunstiger Straße ist als Mischgebiet festgesetzt, jedoch in städtischem Eigentum. Falls hier ein Vorhaben umgesetzt werden soll, sind die vorhandenen Altlasten (ehem. „Schüttloch“) zu entsorgen. Ein Gutachten zur Deponierung liegt vor, sollte jedoch ggfls. aktualisiert werden.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 291 sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Die Darstellung von Ausgleichsflächen verbunden mit einer Zuordnung ist deshalb nicht erforderlich.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch Bebauungsplan Nr. 291 Gummersbach – Bünghausen“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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). Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

7. Bebauungsplaninhalt

Das Plangebiet ist bisher weitgehend unbepannter Innenbereich, Bauvorhaben sind nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Ausnahme bildet ein kleinerer Bereich am Quellenweg, der bisher durch den Bebauungsplan Nr. 179 „Ermland – Quellenweg“ überplant ist. Es handelt sich um zwei Grundstücke, die mittlerweile bebaut sind. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 291 „Gummersbach – Bünghausen“ wird der Bebauungsplan Nr. 179 deshalb aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 218 „Bünghausen – Am Rosenkamp“ liegt ebenfalls räumlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 291 „Gummersbach – Bünghausen“. Dieser Bereich wird jedoch innerhalb des Geltungsbereichs von BP Nr. 291 ausgespart, somit bleibt BP Nr. 218 „Bünghausen – Am Rosenkamp“ rechtswirksam.

Die Flächen zwischen Quellenweg und der Straße „Am Sportplatz“ sind bisher Bestandteil der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Schönenberg, Schneppsiefen und Ermland“. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB findet diese Satzung jedoch keine Anwendung.

Die Bebauung im Plangebiet ist beinahe ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens würde regelmäßig § 34 Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommen, da die Eigenart der näheren Umgebung in den meisten Fällen einem Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO entspricht. Hier sind jedoch nur Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung für die Bewohner des Gebiets zulässig.

Städtebauliches Ziel ist jedoch eine weitergehende Mischung unterschiedlicher Nutzungen, wie sie in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen ist. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Genehmigungsvoraussetzungen weniger eng und es sind weitere, erwünschte und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen usw. ausnahmsweise zulässig. So kann zum Beispiel auch die Ansiedlung eines Nagel- oder Fußpflegestudios oder eines Versicherungsbüros im gesamten Wohngebiet ermöglicht und gefördert werden.

Ein bestehender Gewerbebetrieb am Betriebsweg wird in seinem Bestand durch Festsetzung als Gewerbegebiet gesichert. Um einen Puffer zum angrenzenden Wohngebiet sicherzustellen, wird auf dem südlich angrenzenden und unbebauten Grundstück eine private Grünfläche festgesetzt. Im Bereich der Königstraße ist ein Mischgebiet festgesetzt, das in Zusammenhang mit der übrigen Bebauung und deren gemischter Nutzung an der Königstraße zu sehen ist.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zur überbaubaren Grundstücksfläche sind für die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut – zukünftige Bauvorhaben müssen sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Das Einfügungsgebot ist als Regelungselement in diesem Fall vollkommen ausreichend. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 20,52 ha auf.

	<i>ha</i>	<i>%</i>
Allgemeines Wohngebiet	13,80 ha	66 %
Mischgebiet	0,32 ha	2 %
Gewerbegebiet	0,18 ha	1 %
Öffentliche Grünfläche	3,10 ha	15 %
Private Grünfläche	0,72 ha	4 %
Verkehrsfläche	2,20 ha	11 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,20 ha	1 %
Gesamt	20,52 ha	100 %

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplan sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 16.März 2016

Rolf Backhaus
Ressortleiter Stadtplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.März 2016 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 291 „Bünghausen“ sowie der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 179 „Ermland - Quellenweg“ beizufügen.

Bürgermeister

(Siegel)

Stadtverordneter