

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 10 „Großenbernberger Straße“
21. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**

Teil 1 – Allgemeiner Teil

1. Planungsanlass

Der Grundstückseigentümer hat für das Eckgrundstück Großenberberger Straße / Im Kämpchen eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Anpassung der festgesetzten Dachneigung beantragt. Durch die Änderung können sich aus heutiger Sicht bauliche Vorhaben besser am benachbarten Bestand anpassen, eine sinnvolle Gestaltung des Grundstücks wird ermöglicht. Die 21. Änderung ersetzt die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Großenberberger Straße“ aus dem Jahr 2010. Schon damals bestanden keine Bedenken gegen eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche aufgrund nicht mehr vorhandener Grünstrukturen.

2. Verfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 21.09.2016 den Aufstellungs- und den Offenlagebeschluss zur 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Großenberberger Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

Die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Großenberberger Straße“ hat in der Zeit vom 02.11.2016 bis 02.12.2016 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2016 beteiligt.

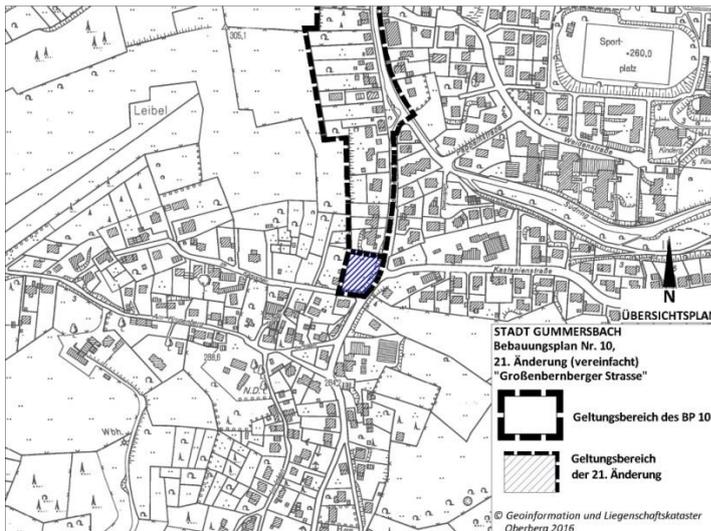
Im Rahmen der Offenlage sind keine Bedenken vorgetragen worden.

Am 15.12.2016 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Rat der Stadt Gummersbach den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 umfasst eine Größe von ca. 1760 m² im südwestlichen Bereich des Gummersbacher Stadtteils Bernberg. Das Plangebiet weist ein Gefälle im Hangbereich zu den beiden angrenzenden Straßen Großenberberger Straße und Im Kämpchen auf. Der Planbereich umfasst die Flurstücke 1044, 1045 und 716, teilweise 858 (Flur 34, Gemarkung Gummersbach).

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



(Übersichtsplan – Geltungsbereich 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10)

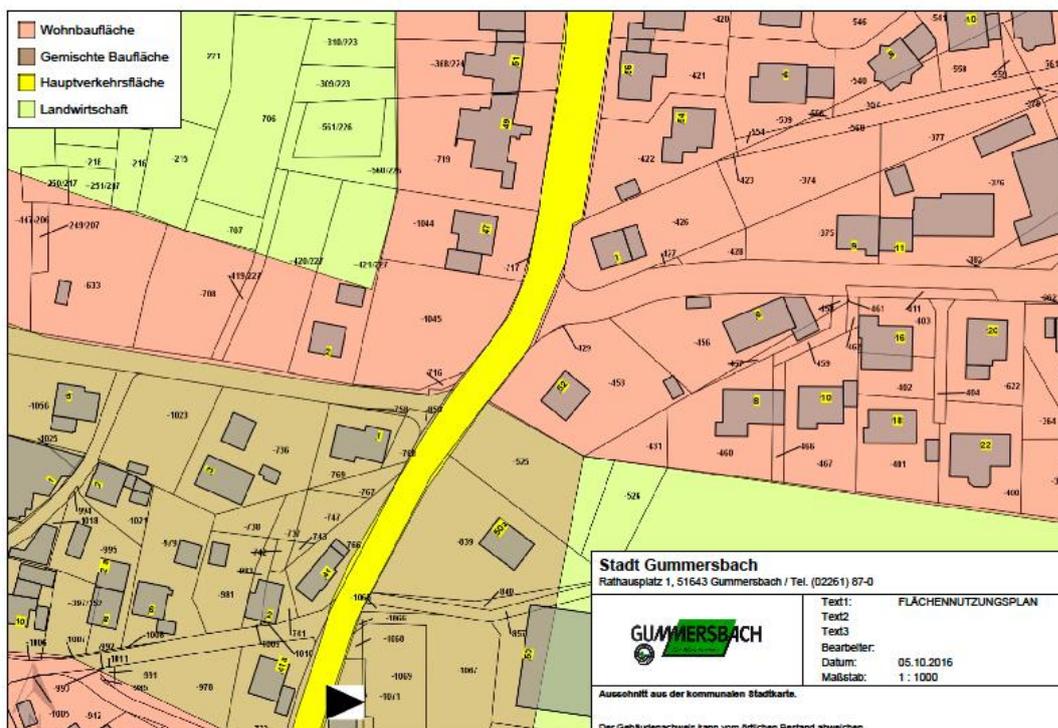
4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die östlich angrenzende Großenbernberger Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt, südlich des Geltungsbereiches grenzt eine gemischte Baufläche an die Wohnbaufläche an. Umgrenzt werden die Bauflächen von Flächen für die Landwirtschaft.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach)

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 „Marienheide – Lieberhausen“. Innerhalb des Geltungsbereichs der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Großenbernberger Straße“ sowie in unmittelbarer Umgebung sind keine Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Bernberg, welcher ca. 2 km östlich des Gummersbacher Stadtzentrums sowie ca. 3,5 km westlich des Bergneustädter Stadtzentrums liegt. Die Großenbernberger Straße, an welche der Geltungsbereich grenzt, dient als Nord-Süd-Verbindung Bernbergs mit den Ortsteilen Niederseßmar und Rebbelroth. Der Bereich ist überwiegend von eingeschossigen Gebäuden mit Satteldächern in offener Bauweise geprägt.

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich ein Wohngebäude, in unmittelbarer Umgebung stehen weitere Wohnhäuser inklusive dazugehöriger Nebenanlagen.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Großenbernberger Straße sowie über die Straße Im Kämpchen ausreichend für den Personenverkehr erschlossen.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

- Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die circa 230 Meter entfernte Bushaltestelle „Großenbernberger Straße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Von dort ist das zwei Kilometer entfernte Stadtzentrum halbstündlich zu erreichen.

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 Kruppenohl zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine für eine Wohnnutzung untypischen 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 ein bebautes Grundstück sowie ein Baugrundstück, welches zurzeit als Grünfläche genutzt wird und vereinzelte Gehölzbestände im Hangbereich aufweist.

- **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.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt.

- **Boden**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- **Wasser / Luft**

Durch die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. 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 keine Infrastruktureinrichtungen.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur

Im Plangebiet befinden sich keine prägenden Bauten.

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 der Planung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Anpassung der festgesetzten Dachneigung. Durch die Änderung können sich aus heutiger Sicht bauliche Vorhaben besser am benachbarten Bestand anpassen, eine sinnvolle Gestaltung des Grundstücks wird ermöglicht.

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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Da durch die Anpassung der Festsetzungen das Eckgrundstück baulich sinnvoll ausgenutzt werden kann und die Dichte der Baustruktur und dadurch auch die maximal mögliche Inanspruchnahme von Grund und Boden erhalten bleibt, entspricht die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der 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

Die Auswirkungen der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschränken sich auf die Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Durch die Festsetzung von Baugrenzen können sich bauliche Vorhaben besser am benachbarten Bestand anpassen, die Eckgrundstücksfläche ist durch die Änderung auch zur Straße Im Kämpchen hin sinnvoll nutzbar.

- **Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Mit der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden. Durch den Erhalt der bestehenden Festsetzungen, beispielsweise in Bezug auf die Geschosse und die Geschossflächenzahl, bleibt das Maß der baulichen Nutzung bestehen. Ein homogenes Einfügen in die Bestandsstrukturen ist gewährleistet.

- **Verkehr**

Bauliche Vorhaben im Plangebiet welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen begründen, waren im gleichen Umfang schon vor der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Großenbernberger Straße“ zulässig. Daher ist mit der Planung keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- **Ver- und Entsorgung**

Das Änderungsverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit derzeitigen und zukünftigen Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. 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.

- Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Mit der 21. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

- Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 im Bereich Großenberberger Straße für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

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

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10 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

Inhalt der Änderung ist eine Verschiebung der Baugrenze um circa 2,50 m nach Süden sowie circa 7,50 m nach Westen. Die bestehenden Baugrenzen werden fortgeführt, ein Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze schränkt die überbaubare Fläche ein. Zusätzlich wird die bestehende Festsetzung bezüglich der Dachneigung von 43° bis 48° auf 30° bis 48° vergrößert.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (hier: allgemeines Wohngebiet), zur Geschossflächenzahl (hier: 0,5), zur Bauweise (hier: offen) sowie zur Geschossigkeit (hier: eingeschossig) werden in die Änderung aufgenommen und behalten unverändert ihre Gültigkeit.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,18 ha auf, welche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

9. Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

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

10. Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird mit diesem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Gummersbach, den 22. März 2017
i.A.

Backhaus
FB 9 Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 beschlossen, die vorstehende Begründung zur 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Großenbernberger Straße“ (vereinfachtes Verfahren) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter