

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zur

**133. Änderung des Flächennutzungsplans
„Windhagen - Ost“**

Teil 1 – Allgemeiner Teil



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Der Änderungsbereich der 133. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Gummersbacher Ortsteil Windhagen östlich der Hückeswagener Straße.

Ziel dieser Änderung ist in erster Linie die Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand und die heutigen städtebaulichen Ziele für diesen Bereich. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Korrekturen der Grenzen zwischen unterschiedlichen Flächendarstellungen. Ebenfalls korrigiert bzw. dem verbindlichen Planungsrecht angepasst werden die beiden innerörtlichen Grünzüge in Windhagen sowie eine Wohnbaufläche im Nordosten des Plangebiets.

Zeitgleich zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen – Süd-Ost“ gefasst, der die neuen Zielsetzungen für den südlichen Teil des Plangebiets in verbindliches Planungsrecht umsetzen soll. Die verbindliche Bauleitplanung zum nördlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 21.09.2016 die Aufstellung der 133. Änderung des Flächennutzungsplans „Windhagen – Ost“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Planentwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

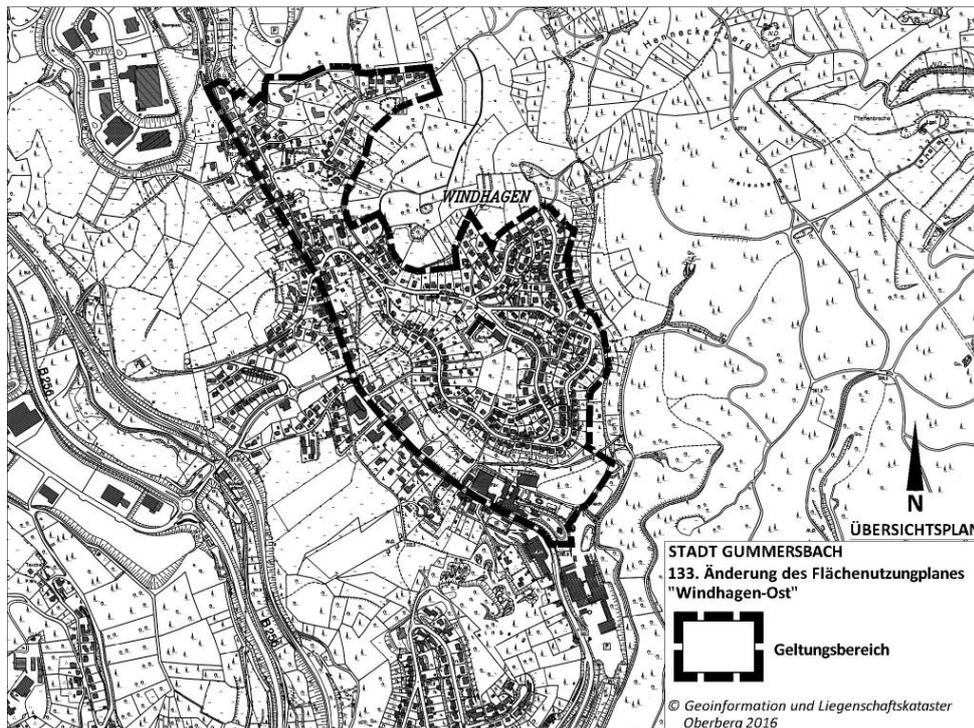
Die 133. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 23.11.2016 bis zum 07.12.2016 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2016 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2017 über das Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss für die 133. Änderung des Flächennutzungsplans „Windhagen – Ost“ gefasst.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 05.04.2017 bis 05.05.2017 (einschließlich). Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2017 unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 28.06.2017 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3 Lage des Plangebietes



(Übersichtsplan – Geltungsbereich der 133. Änderung des FNP)

Der Änderungsbereich der 133. Änderung des Flächennutzungsplans liegt nördlich der Gummersbacher Innenstadt. Er umfasst den Teil des Gummersbacher Ortsteils Windhagen, der östlich der Hückeswagener Straße liegt, die somit die westliche Grenze des Plangebiets bildet.

Weiter nördlich befinden sich die Windhagener Gewerbegebiete, im Westen setzt sich der Ortsteil Windhagen fort und im Süden befindet sich zunächst das Gewerbegebiet an der Kaiserstraße und im Anschluss die Wohnbebauung am Steinberg.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt den größten Teil des Gebiets als „Allgemeinen Siedlungsbereich -ASB-“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der Bebauungstreifen entlang der Hückeswagener Straße im Westen als Gemischte Baufläche dargestellt. Der östliche Teil des Plangebiets ist überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Zwischen den Bauflächen befindet sich im Süden ein rd. 50 bis 100 m breiter Grünstreifen. Südlich der Grundschule Windhagen ist ein weiterer Grünstreifen dargestellt. Daneben gibt es kleinere Flächen für die Landwirtschaft und eine Fläche für Wald.

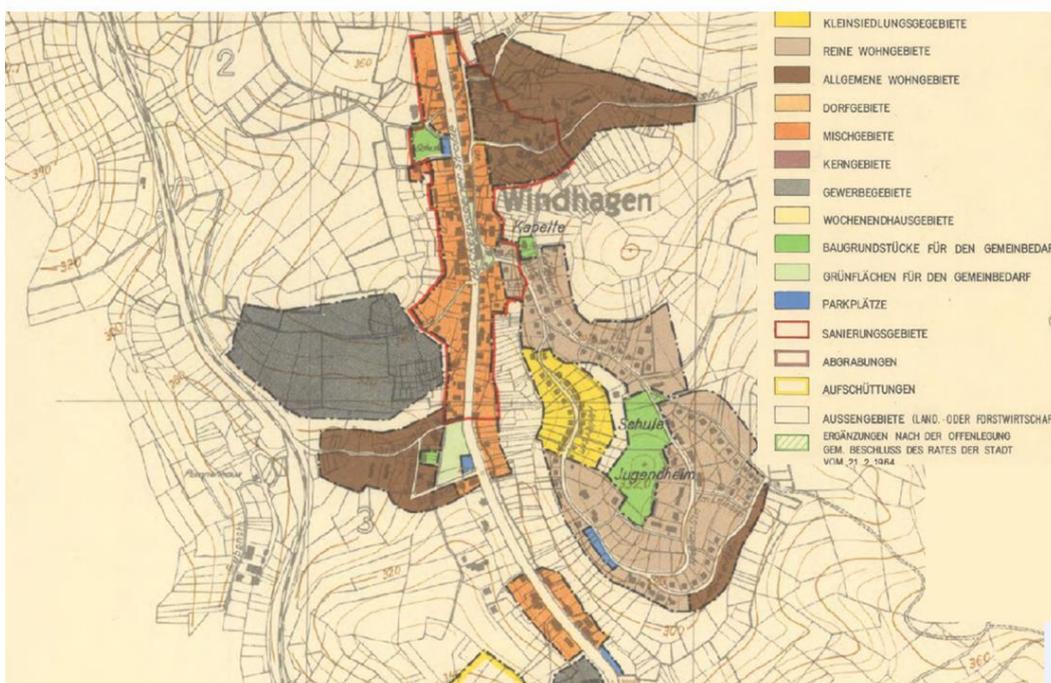
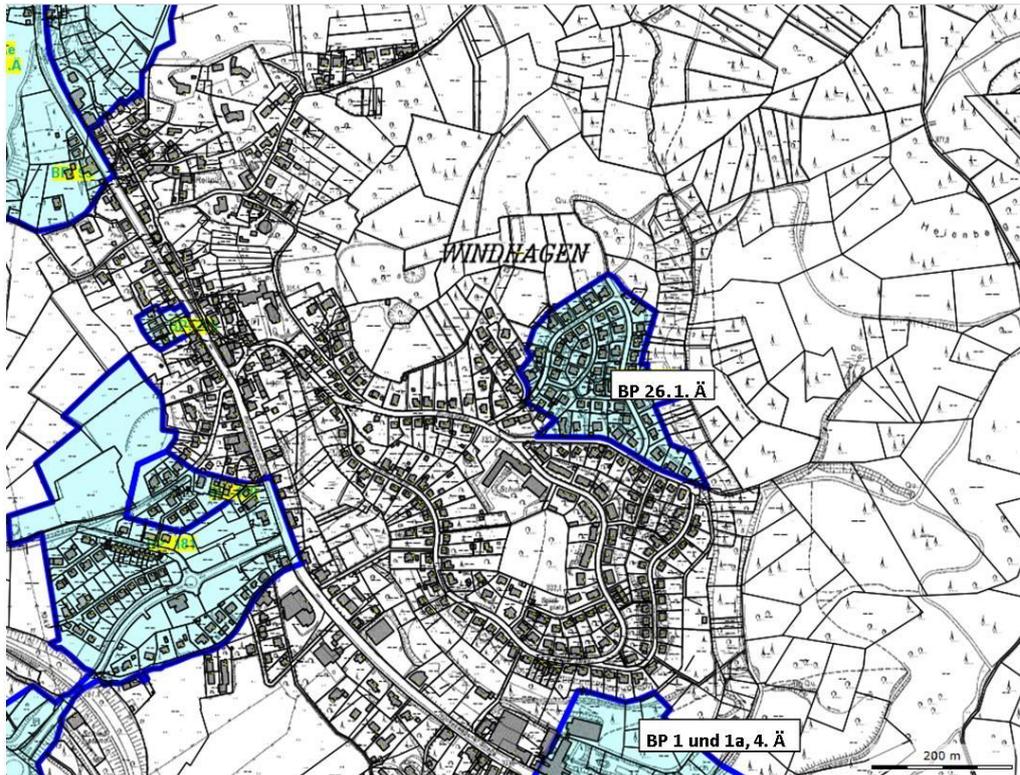
4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist durch drei Bebauungspläne überplant:

Der größte Teil der Fläche ist durch die Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ überplant.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs der FNP-Änderung wurde zeitgleich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen Süd-Ost“ gefasst, der die neuen Zielsetzungen für das Plangebiet in verbindliches Planungsrecht umsetzen soll und die Festsetzungen aus den Bebauungsplänen 1 und 1a ersetzen soll. Der nördliche Teil wird zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls durch einen neuen Bebauungsplan überplant werden.

Neben den Bebauungsplänen 1 und 1a ist im Osten des Plangebiets die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Windhagen – Auf der Brache“ und im Süden die 4. Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Windhagen“ wirksam.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“)

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach - Marienheide“, welche am 15.11.2016 in Kraft getreten ist. Innerhalb des Geltungsbereiches der 133. FNP-Änderung sind Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Unter Schutz stehen ein circa 50 bis 100 m breiter Grünzug im südlichen Teilbereich sowie eine Reitanlage im nördlichen Bereich. Im Nordosten entlang der Nächstenstraße sind Baulücken unter Schutz gestellt, welche durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Hierauf wurde die Bezirksregierung Köln als höhere Naturschutzbehörde bei der Erarbeitung der Landschaftsschutzgebietsverordnung hingewiesen. Eine Befreiung von den Verbotsvorschriften des Landschaftsschutzes ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu beantragen.

Der Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide / Lieberhausen“ ist im Süden des Geltungsbereiches rechtskräftig. Hier sind ein bestehendes und gewerblich genutztes Hauptgebäude sowie ein bestehendes Nebengebäude durch Schutzausweisung überplant.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Gummersbacher Innenstadt. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs zwischen Innenstadt und Windhagen befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Im Westen setzt sich der Ortsteil Windhagen fort. Dort liegt das Baugebiet „Windhagen Siedlungsentwicklung – Nord“, für das noch ein zweiter Bauabschnitt geplant ist.

Im Osten des Plangebiets befinden sich Waldgebiete um die beiden Erhebungen Henneckenberg und Heienberg.

5.2 Nutzungen

Die Bebauung entlang der Hückeswagener Straße ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Neben Wohngebäuden befinden sich hier verschiedene kleinere Handwerksbetriebe, ein Hotel, ein Restaurant, kleinere Ladenlokale (z.B. Sanitär, Elektro...), eine Bäckerei, ein Imbiss, ein Lager mit Büroeinheit und ein Küchencenter.

Der gesamte östliche Teil des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Daneben findet sich hier die Grundschule Windhagen und eine Kirche mit Familienzentrum und Kindertagesstätte

Die Bebauung entlang der Hückeswagener Straße ist im südlichen Teil des Plangebiets durch einen 50 bis 100 m breiten Grünzug durch die östlich angrenzenden Wohngebiete getrennt.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Hückeswagener Straße an das Stadtgebiet angeschlossen und über Burgstraße, Heiler Straße, Osternohstraße, Nächstenstraße und kleinere Nebenstraßen 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**

Zwei Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Hückeswagener Straße in maximal 750 m Entfernung. Der Gummersbacher Hauptbahnhof sowie der zentrale Busbahnhof sind maximal 3500 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 keine erheblichen Immissionen ein.

5.6 Emissionen

Im Plangebiet, insbesondere entlang der Hückeswagener Straße, befinden sich für ein Mischgebiet typische Nutzungen, von denen keine für ein Mischgebiet untypischen Emissionen ausgehen.

5.7 Altlasten

Das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises weist keine entsprechenden Flächen im Geltungsbereich der 133. Änderung des Flächennutzungsplans aus. Es liegen keine weiteren Erkenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen 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 weitgehend bebaute Fläche, die durch menschlichen Einfluss vollständig verändert ist. In der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplans sind zwei Grünflächen dargestellt, die in vielen Teilbereichen mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut sind bzw. als Privatgärten genutzt werden.

- **Tiere/Pflanzen**

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

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

Laut Karte des LANUV NRW sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine Biotop/Biotoptypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich Geschützte Biotop“) 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 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 49111 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 11.01.2017).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadrant 1 des Messtischblatts 4911 aufgeführt:

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4911

(Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach Lebensraumtypen)

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Feucht- und Nasswiesen und -weiden.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	FlieG	KIGehoeel	Gaert	Gebaeu	FeuW
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name							
Säugetiere								
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G		X	X	(WQ)	(X)
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U			X	(X)	WS/WQ X
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	XX	XX	WS/WQ	(X)
Vogel								
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G			X		(X)
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G			X		(X)
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	sicher brütend	G	XX				
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	U↓					(X)
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	XX		(X)		
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U		XX	X		
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G		X			(X)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U			X	XX	(X)
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G		X	X		
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G		X			
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G		X	X	X	(X)
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U↓	X		X	XX	X
Milvus milvus	Rotmilan	sicher brütend	U		X			(X)
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U		X	X		X
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U		X			
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	sicher brütend	G		X			
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G		X	X	X	
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	(X)	X	X	X	X

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen (im Wesentlichen Gärten, Gebäude sowie Kleingehölze, Gebüsche, Bäume und Hecken sowie der Gummersbach als Fließgewässer innerhalb der Grünfläche) werden durch die FNP-Änderungen nicht beeinträchtigt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Eingriffe in die Lebensräume planungsrelevanter Arten vorbereitet. Die im Plangebiet zulässige bauliche Nutzung war auch schon vor der FNP-Änderung zulässig. Die Reduzierung der dargestellten Grünflächen erfolgt um Flächen, die bereits bebaut oder intensiv als private Gartenflächen genutzt sind. Somit sind die geänderten Darstellungen eine Anpassung an den Bestand und stellen keine Verschlechterung der Lebensraumsituation planungsrelevanter Arten dar.

Die im Nordosten geänderte Darstellung von Wald- bzw. Grünfläche in Wohnbaufläche erfolgt in Anpassung an das geltende verbindliche Planungsrecht durch die Bebauungspläne 1 und 1a. Zu einem späteren Zeitpunkt ist beabsichtigt, auch das verbindliche Planungsrecht zu ändern und den einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB durch einen Qualifizierten Bebauungsplan zu ersetzen. In diesem Rahmen wird der Artenschutz für diesen Bereich erneut untersucht und ggf. konkretisiert.

Im Geltungsbereich der 133- FNP-Änderung können die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

- Boden

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

- Wasser

Durch das Plangebiet, in etwa parallel zur Hückeswagener Straße verläuft der Gummersbach. Im Norden des Geltungsbereichs verläuft er teilweise verrohrt, im Süden verläuft er innerhalb der dargestellten Grünfläche. Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

- Luft

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- 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.

5.10 Denkmalschutz/Baukultur

Das Doppelwohnhaus Burgstraße 3 und 5 ist als eins der drei ehemaligen Burghäuser von Windhagen die in die Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragen. Es gilt als gutes Beispiel für einen profanen Bruchsteinbau.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Änderung ist in erster Linie die Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand, an die veränderten Rahmenbedingungen im Umfeld der Planung sowie teilweise an das bestehende verbindliche Planungsrecht.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Korrekturen der Grenzen zwischen unterschiedlichen Flächendarstellungen hinsichtlich der Nutzungen.
- Korrektur der beiden dargestellten Grünflächen und Reduzierung um bebaute, bzw. intensiv genutzte Flächen.
- Anpassung der Wohnbaufläche im Nordosten des Plangebiets an das rechtswirksame verbindliche Planungsrecht in den Bebauungsplänen 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“.

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.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden im Nordosten des Plangebiets neue Bauflächen dargestellt. Diese Flächen sind jedoch aufgrund der verbindlichen Bauleitplanung aus dem Jahr 1964 schon lange bebaubar. Die Flächennutzungsplanänderung stellt somit eine Anpassung und keine Neuausweisung von Flächen dar. Durch die vorhandene Erschließung in der heute lediglich einseitig bebauten Nächtenstraße stellt diese Fläche in jedem Fall eine sinnvolle Nachverdichtungsmaßnahme dar.

Der Bodenschutzklausel ist somit entsprechend Rechnung getragen worden.

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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden im Nordosten des Plangebiets neue Bauflächen dargestellt, die bisher als Flächen für Wald bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren. Wie in Pkt. 6.2 bereits erläutert sind diese Flächen bereits heute bebaubar. Die geänderte Darstellung ist somit eine Korrektur der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans und keine Umwidmung im Sinne des § 1a(2) Satz 2 BauGB.

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

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bauleitplanverfahren 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 der vorbereitenden Bauleitplanung sind daher keine besonderen Darstellungen erforderlich. Das Plangebiet ist Bestandteil des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Gummersbach.

- Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

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

- Altlasten

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Die mit den Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen möglichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ausgeglichen werden. Die Darstellung von Ausgleichsflächen verbunden mit einer Zuordnung ist nicht erforderlich.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch die 133. Änderung des Flächennutzungsplans für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht. Regelungen sind erst auf der Bebauungsplanebene (soweit erforderlich) zu treffen.

7. Flächennutzungsplaninhalt

Wesentliche Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

1. Korrektur der dargestellten Grünflächen

Die bisher dargestellten Grünflächen innerhalb des Plangebiets umfassen neben ungenutzten bzw. extensiv genutzten Freiflächen auch mit Wohngebäuden bebaute Bereiche sowie intensiv genutzte Gartenflächen mit zahlreichen Nebenanlagen wie Gartenhäusern und Schuppen, etc. . Diese Flächen sind vom Wesen her keine Grünflächen sondern den Wohnbauflächen zuzuordnen.

Der westliche Grünzug, der parallel zur Hückeswagener Straße den Gummersbach begleitet, wird deshalb um diese intensiv genutzten Flächen reduziert. Die neuen Grenzen der Grünfläche entsprechen den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets in der neuen Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Die Grünfläche im Bereich der Grundschule Windhagen wird ebenfalls um intensiv genutzte, private Gartenflächen, bzw. um bereits bebaute Grundstücke reduziert. Auch der in dieser Grünfläche dargestellte Bolzplatz existiert nicht und lässt sich innerhalb privater Gartenflächen kaum umsetzen. Als Grünflächen verbleiben die städtischen und öffentlich nutzbaren Flächen mit Fußweg und Kinderspielplatz. Der Bolzplatz wird zukünftig nicht mehr dargestellt.

(Änderung Grünfläche in Gemischte Bauflächen bzw. Wohnbaufläche: ca. 30.340 m²)

2. Erweiterung der Wohnbaufläche im Nordosten

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden im Nordosten des Plangebiets neue Bauflächen dargestellt. Diese Flächen sind aufgrund der verbindlichen Bauleitplanung durch die rechtswirksamen Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ seit 1964 Bauland. Durch die vorhandene Erschließung in der heute lediglich einseitig bebauten Nächtenstraße stellt diese Fläche in jedem Fall eine sinnvolle Nachverdichtungsmaßnahme dar. Die bisher dargestellte Fläche für die Landwirtschaft ist heute bereits bebaut. Die als Fläche für Wald dargestellte Fläche ist bisher noch unbebaut. Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist gemäß Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen aufgrund der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich. Zukünftig sollen diese Flächen als Wohnbaufläche dargestellt werden, ebenso wie die Baulücken nördlich der Nächtenstraße. Die Flächennutzungsplanänderung stellt somit eine Anpassung an verbindliches Planungsrecht und keine Neuausweisung von bisher nicht als Baugebiet festgesetzten Flächen dar.

(Änderung Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen: ca. 5.760 m²)

(Änderung Fläche für Wald in Wohnbauflächen: ca. 7.300 m²)

(Änderung Grünfläche in Wohnbauflächen: ca. 4.870 m²)

3. Korrektur der Grenzen zwischen Wohnbaufläche und Gemischter Baufläche

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird die Grenze zwischen Wohnbaufläche und Gemischter Baufläche geringfügig geändert. Hierbei handelt es sich um Anpassungen an die tatsächlich vorhandene bzw. angestrebte Nutzung. So wird die vorhandene Tierarztpraxis in der Nächtenstraße Bestandteil der Gemischten Baufläche, während die freie, von Wohngebäuden umgebene Fläche am nördlichen Ende des Sandwegs, die noch eine Baulücke darstellt, als Wohnbaufläche dargestellt wird.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von rund 43 ha auf.

	Bisherige Darstellung	Geplante Darstellung
Wohnbaufläche	23,86 ha	27,94 ha
Gemischte Baufläche	7,42 ha	8,71 ha
Gewerbliche Baufläche	0,07 ha	0,00 ha
Grünfläche	9,61 ha	6,09 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,39 ha	0,65 ha
Fläche für Wald	1,04 ha	0,00 ha
Gesamt	43,39 ha	43,39 ha

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diese Änderung des Flächennutzungsplans nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 12. Juli 2017

i.A.

Backhaus
FB 9 Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 beschlossen, die vorstehende Begründung zur 133. Änderung des Flächennutzungsplanes „Windhagen – Ost“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter