

# **Begründung**

**Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21**

**„Niederseßmar – Aggerverband“**

**der Stadt Gummersbach**



**Stadt Gummersbach**

## 1. Planungsanlass:

Mit Schreiben vom 24.03.2017 hat der Aggerverband einen Antrag gemäß § 12 BauGB zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt nachstehend beschriebenes Vorhaben zu realisieren.

Umnutzung des bestehenden Wohngebäudes Eichenweg Nr. 32 in ein Bürogebäude. Die geplante Umnutzung betrifft ca. 120 qm Wohnfläche. Die notwendigen Stellplätze sollen westlich des bestehenden Gebäudes errichtet werden.

## 2. Verfahren:

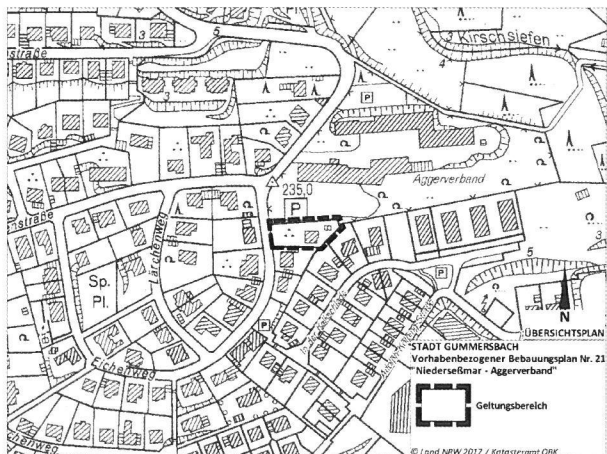
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat über diesen Antrag in seiner Sitzung am 09.05.2017 beraten und den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Niederseßmar – Aggerverband" gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefasst. Gem. § 13a (1) BauGB handelt es sich um eine „andere Maßnahme“ der Innenentwicklung, in Form der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes und der damit verbundenen Neuanlage einer Stellplatzanlage. Die Nutzung des Gebäudes als Bürogebäude wäre auf der Grundlage der bestehenden Festsetzung eines reinen Wohngebietes unzulässig. In gleicher Sitzung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den Offenlagebeschluss 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 31.05. bis 14.06.2017 (einschließlich) im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 05.07. bis 07.08.2017 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 13.06.2017 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

## 3. Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Gummersbach – Niederseßmar. Es umfasst das Grundstück „Eichenweg 32“ mit einer Größe von 789 qm.



## **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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art der baulichen Nutzung“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

### **4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Schutzausweisungen festsetzt.

## **5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines durch überwiegend Wohnnutzungen geprägtes Siedlungsgebiet. Nördlich grenzt das Verwaltungsgebäude mit den dazugehörigen Stellplätzen an.

### **5.2 Nutzungen**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus.

### **5.3 Verkehr**

- **Personen- und Güterverkehr**

Das Plangebiet ist über die Sonnenstraße 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**

In einer Entfernung von ca. 750m befinden sich Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

#### 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 Krummenohl zugeordnet.

#### 5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine wesentlichen Immissionen ein.

#### 5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen jeglicher Art aus. Wesentliche Emissionen sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

#### 5.7 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor und sind auf Grund der Vornutzung nicht wahrscheinlich.

#### 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 teilweise durch das Gebäude versiegelte Fläche. Die nicht versiegelten Flächen werden als Gartenfläche und als ca.- 375 qm Stellplatzfläche genutzt.

- 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 05.01.2017).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden in den Messtischblättern 49113 und 49114 aufgeführt:

Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Myotis myotis	Großes Mausohr
Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus

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, 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 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 jedoch nicht verpflichtet, eine lückenlose 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Niederseßmar – Aggerverband“ im Wesentlichen nur um die planungsrechtliche Absicherung einer Folgenutzung auf heute bereits bebauten Flächen 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.

- Flächen

Es werden keine neuen Bauflächen in Anspruch genommen.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert (s. oben).

- 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 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**

Infrastruktureinrichtungen sind von der Planung nicht betroffen. Ansprüche an Infrastruktureinrichtungen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

## **5.10 Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe**

Es sind weder Baudenkmale noch Bodendenkmale vorhanden. Der Belang „kulturelles Erbe“ ist nicht berührt.

## **5.11 Sachgüter**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Grundstücksfläche, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "Niederseßmar – Aggerverband" ist die Umnutzung eines Wohngebäudes in ein Verwaltungsgebäude.

### **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 ein bebautes Grundstück. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Damit berücksichtigt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 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

Unmittelbare Auswirkungen durch die beabsichtigte bauliche Nutzung auf die bestehenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

- Nutzungen

Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden nicht beeinträchtigt.

- Verkehr

Durch die zulässige Art der baulichen Nutzung ist nicht von einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Sonnenstraße auszugehen. Belange des Personen- und Güterverkehrs der Mobilität und des Personennahverkehr sind nicht betroffen.

- Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

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.

Besondere Abfälle sind durch die zulässige Nutzung nicht zu erwarten. Die Abfallentsorgung ist gewährleistet.

- Immissionen / Emissionen

Wesentliche Immissionen und Emissionen sind auf Grund des Umfangs der zulässigen Nutzung nicht zu erwarten.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 bereitet keine erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild vor. Unabhängig hiervon gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 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

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Auswirkungen, die auf Grund der zulässigen Nutzungen für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind hinsichtlich möglicher betroffener Belange nicht erkennbar.

Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Die Inhalte sind durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

## **7. Bebauungsplaninhalt**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Weitere Arten von baulichen Nutzungen sind über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Verwaltungsgebäude) nicht zulässig.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Bestandsgebäude.

### **7.3 Überbaubare Flächen / Stellplätze**

Die überbaubare Flächen sowie die Flächen für Stellplätze orientieren sich am Bestand.

## **8. Flächenbilanz**

Es werden 789 qm Reines Wohngebiet in Anspruch genommen.

## **9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung**

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Niederseßmar – Aggerverband“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

## **10. Abwägungsmaterialien**

Es sind keine besonderen Abwägungsmaterialien erforderlich.



## 11. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Niederseßmar – Aggerverband“. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gummersbach und dem Vorhabenträger geregelt.

Vorhabenträger: Der Aggerverband  
Sonnenstr.40  
51645 Gummersbach

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Architekt  
Karl-Heinz Ahl  
Altenothe 13a  
51702 Bergneustadt

Bergneustadt, den 14.09.2017



Stadt Gummersbach  
Fachbereich Stadtplanung  
i.A.

Backhaus

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Niederseßmar – Aggerverband" beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter