

Begründung

**zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a
„Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Großenohl)**

der Stadt Gummersbach



1. Planungsanlass:

Der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzt im Geltungsbereich dieses Aufhebungsverfahrens Gewerbegebiete und Mischgebiete fest. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1964 rechtswirksam. Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechen weder den in der Örtlichkeit ausgeübten Nutzungen noch den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat bereits in seiner Sitzung am 13.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Derschlag - Gewerbegebiet Großenohl“ bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a beschlossen. Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist, neben der Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, auch die Anpassung des Planungsrechtes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung an den Bestand im Einmündungsbereich der Großenohlstraße.

Große Bereiche, die im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a als Gewerbegebiet festgesetzt sind, werden in der Örtlichkeit durch Wohnnutzungen und nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt.

Aktueller Anlass für die Aufhebung des alten Planungsrechtes ist der Antrag einer Nutzungsänderung eines Anwohners, die zwar städtebaulich erwünscht, auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes aber nicht genehmigungsfähig ist.

Die Bebauungspläne haben ihren Regelungsgehalt heute weitgehend verloren und sind nicht mehr geeignet, die städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sollen deshalb im dargestellten Geltungsbereich aufgehoben werden. Nach Aufhebung der Bebauungspläne richtet sich die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet derzeit ausreichend. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 126 „Derschlag - Gewerbegebiet Großenohl“ und zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (Derschlag – Gewerbegebiet Großenohl) werden beibehalten.

2. Verfahren:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 29.03.2017 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zur Aufhebung der Bebauungspläne (BP) Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Großenohl) gefasst.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 26.04. bis 10.05.2017 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.04.2017 beteiligt. Über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung hat der bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 28.06.2017 beraten und die Offenlage beschlossen.

Da das Bauleitplanverfahren keine besondere inhaltliche Problematik aufweist, ist eine Verlängerung der Offenlage nicht erforderlich.

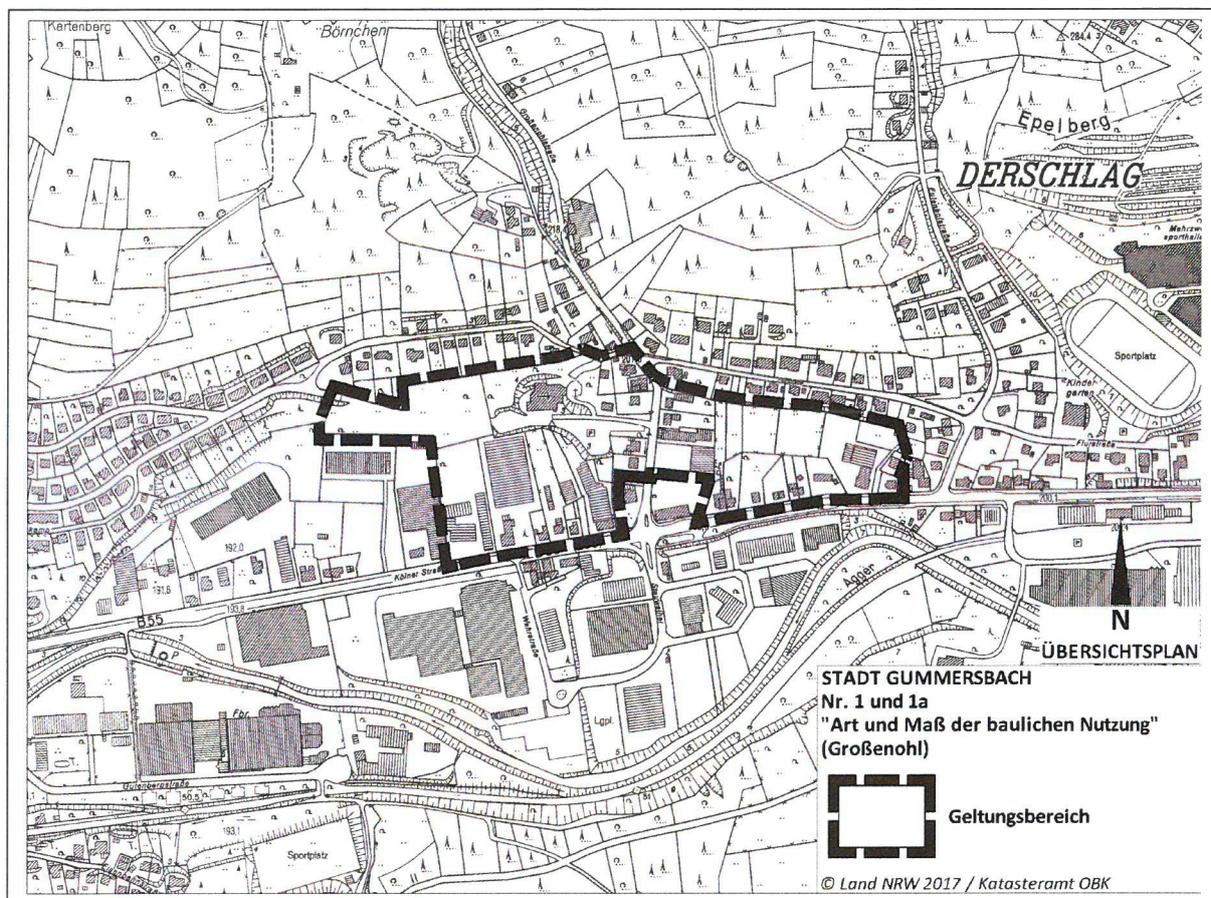
Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 08.11. bis 08.12.2017 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 25.10.2017 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 28.06.2017 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Großenohl) umfasst einen Bereich nördlich der Kölner Straße zwischen den Ortsteilen Rebbelroth und Derschlag.

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



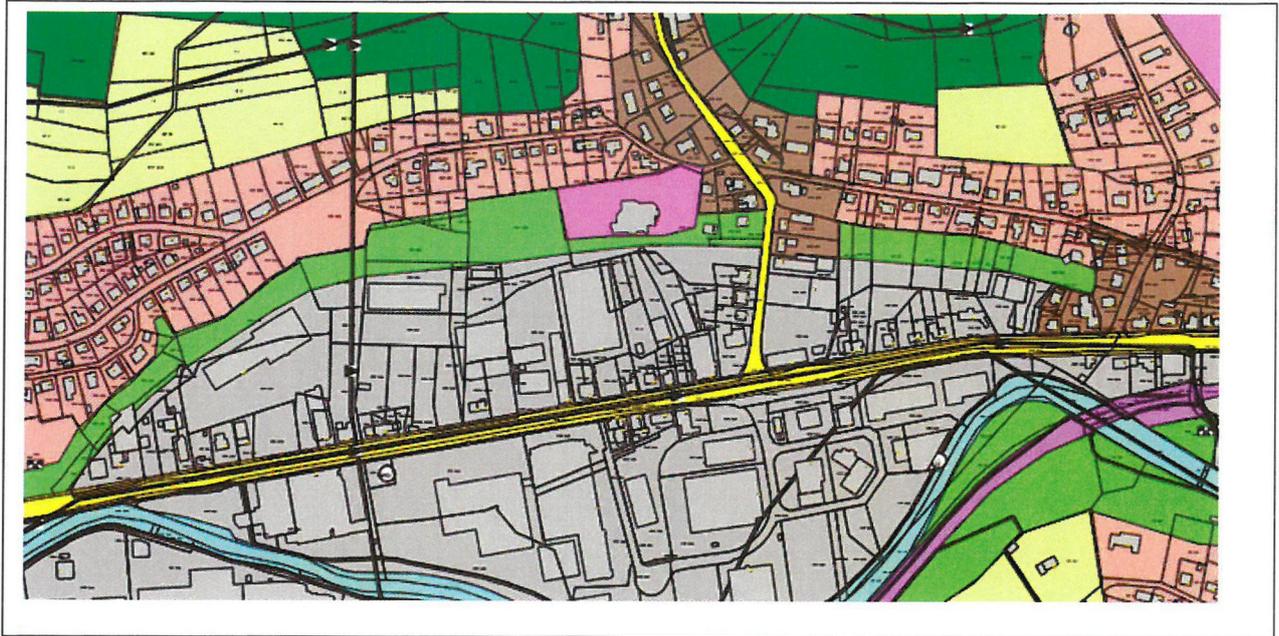
4. Planungsrechtliche Situation:

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

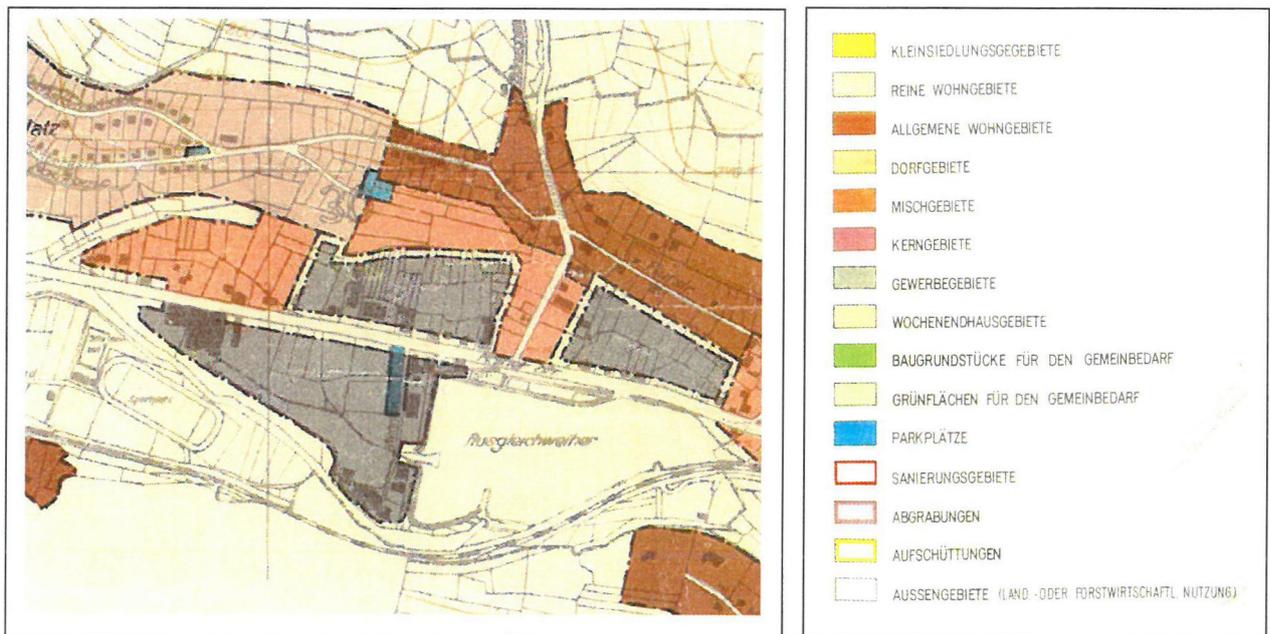
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gammersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs entlang der Kölner Str. als gewerbliche Baufläche dargestellt. Als Übergang und trennender Bereich zu den nördlich angrenzenden Wohnbauflächen ist eine größere Grünfläche dargestellt. Innerhalb des Planbereiches liegen eine kleinere Mischbaufläche und eine Fläche für den Gemeinbedarf.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1:7500

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzen den überwiegenden Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet fest. Ein Teilbereich entlang der Großenohlstr. ist als Mischgebiet festgesetzt.



Auszug Bebauungsplan Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a im Bereich Großenohl ist kein Landschaftsschutz festgesetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich Süden des Gummersbacher Stadtgebietes, und umfasst einen baulich genutzten Bereich zwischen den Ortsteilen Rebbelroth und Derschlag. Das städtebauliche Umfeld ist von heterogenen Nutzungen geprägt.

Das Plangebiet liegt in der Tallage der Agger. Im Norden grenzen an die Wohnbebauung größere Waldflächen an.

5.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist geprägt durch eine gemischte Nutzungsstruktur. Entlang der Kölner Str. befinden sich gewerbliche Nutzungen und verschiedene Wohngebäude. Entlang der Großenohlstr. überwiegt eine Wohnbebauung. Im nördlichen Planbereich befindet sich ein Gemeindezentrum mit den entsprechenden Parkplätzen.

Insgesamt ist der Planbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a durch eine sehr stark gemischte bauliche Nutzung geprägt.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Kölner Straße und die Großenohlstr. 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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs.

5.4 Ver- und Entsorgung / Abfälle und Abfallentsorgung

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.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a hat keine Auswirkungen auf die Abfallerzeugung bzw. Entsorgung.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der Kölner Straße ein.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine erheblich störenden Emissionen jeglicher Art aus.

5.7 Ver- und Entsorgung / Abfälle und Abfallentsorgung

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.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a hat keine Auswirkungen auf die Abfallerzeugung bzw. Entsorgung.

5.8 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor.

5.9 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. 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 49114 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 20.03.2017).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Messtischblatt 49114 aufgeführt:

| | |
|---------------------------|------------------|
| Myotis daubentonii | Wasserfledermaus |
| Myotis myotis | Großes Mausohr |
| Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus |

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 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a aufgrund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen sowohl für geeignete Brutplätze als auch für die Nahrungssuche nicht betroffen.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich Großenohl 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 das Aufhebungsverfahren 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 der Planung nicht um eine Angebotsplanung handelt, sondern um die Aufhebung einer Planung in einem bebauten Bereich, wird das Plangebiet quasi auf die vorhandene Bebauungsstruktur begrenzt. Da 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 Aufhebungsbebauungsplanes 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 der Aufhebung ist gewährleistet.

- Fläche

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a ist keine weitere Flächeninanspruchnahme verbunden.

- Boden

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

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Mittelstebecke als teilweise offenes Gewässer. Durch die Aufhebung der Bebauungspläne werden keine Auswirkungen auf die Überschwemmungsgebiete erwartet. Im Genehmigungsverfahren zusätzlicher Vorhaben innerhalb der bestehenden Baugebiete 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.

5.10 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen.

5.11 Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Gebäude das als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragen ist. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Großenohl. Wie in Punkt 1 der Begründung „Planungsanlass“ dargelegt, entspricht die Art der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist heute weitgehend bebaut, der Bebauungsplan hat seinen Regelungsgehalt weitgehend verloren. Die Umsetzung der „gewerblichen Baufläche“ des Flächennutzungsplanes ist nicht mehr städtebauliches Ziel. Es besteht daher ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Das Plangebiet ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, ein Gemeindezentrum sowie Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden Vorhaben zukünftig auf der Grundlage von § 34 (1) BauGB beurteilt. Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, sind die Möglichkeiten und Grenzen des „Einfügens“ gemäß § 34 BauGB ausreichend genau vorgegeben.

In bestehende Baurechte wird durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ nicht eingegriffen. Entschädigungsansprüche gem. § 42 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor.

Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Durch die vorhandene Bebauungsstruktur und Nutzungsmischung ist der durch das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB gesetzte Rahmen für An-, Um und Neubauten ausreichen eindeutig. Die wenigen Möglichkeiten der Nachverdichtung sind städtebaulich sinnvoll und erwünscht und werden für die jetzigen Bewohner des Gebiets als vertretbar erachtet.

Der zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. 126 „Derschlag - Gewerbegebiet Großenohl“ dient im Wesentlichen zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich der Steuerung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.

- 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/ Abfälle und Abfallentsorgung

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.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Mit der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a 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 die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich Großenohl für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter
- Schwere Unfälle oder Katastrophen

Für den Geltungsbereich der Aufhebung 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

An die Stelle der verbindlichen Bauleitplanung in Form der Bebauungspläne Nr.1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ treten die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und § 35 BauGB „Außenbereich“.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7,52 ha auf.

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

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

10. Abwägungsmaterialien

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind keine besonderen Abwägungsmaterialien in Form von Gutachten, Untersuchungen, ... zu erstellen.

Stadt Gummersbach
Fachbereich Stadtplanung
i.A.

Backhaus

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.02.2018 beschlossen, die vorstehende Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Großenohl) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter