

# Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zur

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“,  
17. Änderung**



**Stadt Gummersbach**

## **1. Planungsanlass**

Die 17. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Bernberg“ setzt im Geltungsbereich dieses Aufhebungsverfahrens überwiegend ein Kerngebiet fest. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1976 rechtswirksam, der westliche Teilbereich wurde mit der 17. Änderung im Jahr 1993 aufgehoben und überplant.

Das heute vollständig bebaute Stadtzentrum des Gummersbacher Stadtteils Bernberg entspricht den damals definierten Festsetzungen hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung.

Aktueller Anlass für die Aufhebung des alten Planungsrechts ist es, die städtebauliche Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtteil Bernberg planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das Zentrum betreffende Maßnahmen sind:

- Barrierearme Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums im Ladenzentrum als attraktiver Aufenthalts- und Kommunikationsraum.
- Erweiterung, Umbau und energetische Sanierung des Jugend- und Altenzentrums inkl. neuem Nutzungs- und Raumkonzept („Begegnungs-Quartier-Bernberg“)

Nach der Aufhebung der 17. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Bernberg“ richtet sich die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Diese Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung reicht für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im bereits bebauten Zentrum aus.

## **2. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.03.2017 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“, 6. Änderung, gefasst.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“, 6. Änderung, hat in der Zeit vom 11.10.2017 bis 25.10.2017 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2017 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“, 6. Änderung, gefasst.

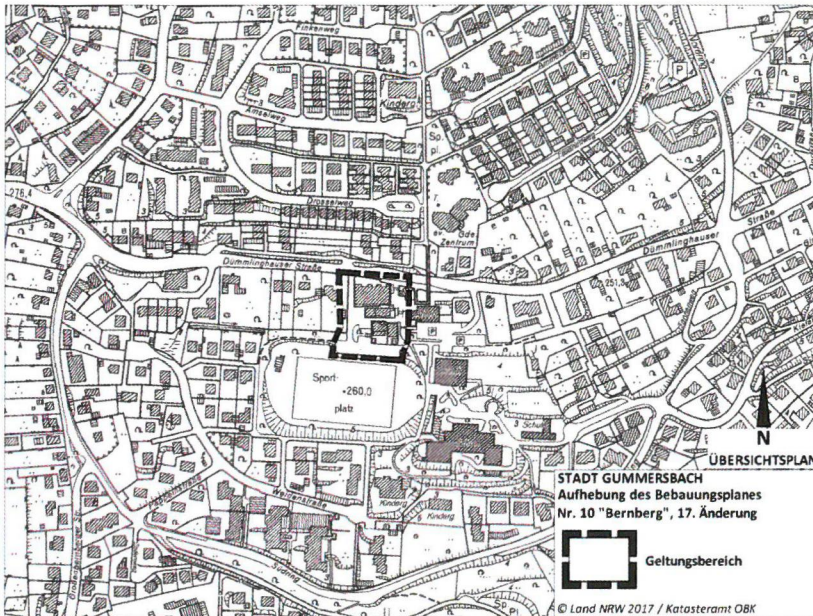
Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 07.03.2018 bis 09.04.2018 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.02.2018 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.05.2018 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

## **3. Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung, umfasst den westlichen Zentrumsbereich des Stadtteils Bernberg südlich der Dümmlinghauser Straße. Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung

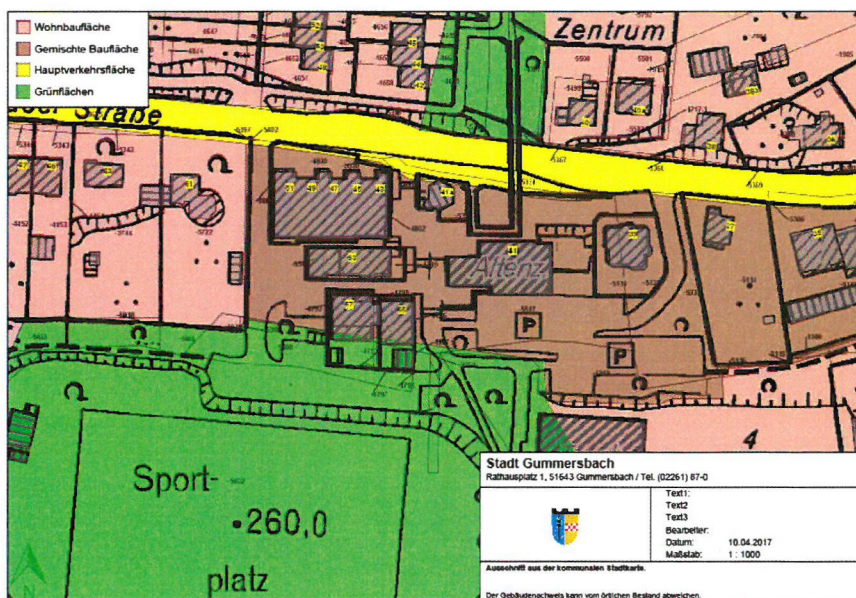
#### 4. Planungsrechtliche Situation

##### 4.1 Regionalplan

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

##### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs als gemischte Baufläche dargestellt. Den Übergang zu den nördlich angrenzenden Wohnbauflächen stellt die als Hauptverkehrsfläche ausgewiesene Dümmlinghauser Straße dar. Zudem grenzen westlich des Planbereichs weitere Wohnbauflächen an. Südlich befindet sich der Sportplatz der Gemeinschaftsgrundschule Bernberg, welcher als Grünfläche dargestellt ist.

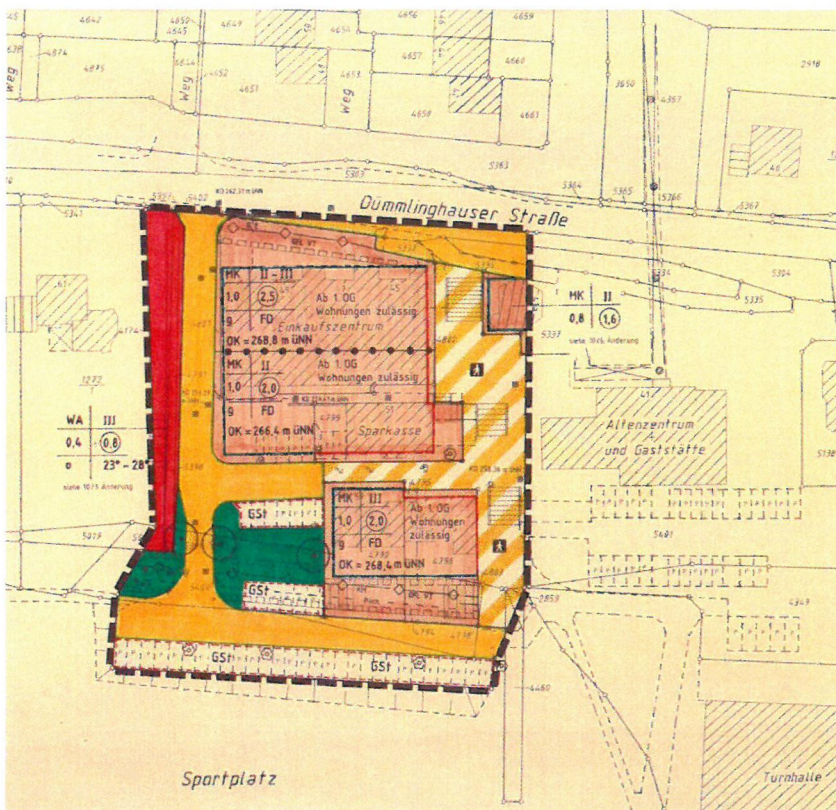


Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

#### 4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung, ist ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB. Er setzt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Kerngebiet (MK) fest. Der Geltungsbereich wird im Norden über die Verkehrsfläche Dümmlinghauser Straße erschlossen. Darüber hinaus befindet sich im westlichen Bereich eine weitere Verkehrsfläche, welche in südlicher Richtung verläuft und eine öffentliche Parkfläche erschließt. Westlich dieser Planstraße ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Bereich der Parkflächen befindet sich auch eine öffentliche Grünfläche. Im östlichen Abschnitt ist ein Fußgängerbereich ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Zentrum ist durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien, einer Grundflächenzahl von 1,0; einer Geschossflächenzahl von 2,0 und 2,5 sowie einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit der Bebauung ist auf bis zu drei Vollgeschossen begrenzt, Dachflächen sind als Flachdach festgelegt. Ab dem 1. OG sind Wohnungen zulässig.



Auszug Bebauungsplan Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung, ohne Maßstab

#### 4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach - Marienheide“, welche am 15.11.2016 in Kraft getreten ist. Innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebung des BP 10 „Bernberg“, 17. Änderung, ist kein Landschaftsschutz festgesetzt.

### 5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

#### 5.1 Städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Osten des Gummersbacher Stadtgebietes im Stadtteil Bernberg, welcher sich zentral zwischen den benachbarten Städten Gummersbach und Bergneustadt

befindet. Die Aufhebung umfasst den westlichen Zentrumsbereich, welcher im direkten Umfeld von heterogenen Nutzungen und Baustrukturen umgeben ist.

## **5.2 Nutzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein Lebensmittelmarkt, eine Bank, eine Apotheke und eine Arztpraxis. In den meisten Obergeschossen der genannten Nutzungen befinden sich darüber hinaus Wohnnutzungen. Zudem ist im nordöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches eine aktuell leerstehende Immobilie verortet.

In unmittelbarer Nähe sind soziale und sportliche Nutzungen wie das „Alten- und Jugendzentrum Bernberg“, eine Grundschule, eine Turnhalle und ein Sportplatz vorhanden.

## **5.3 Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Dümmlinghauser Straße ausreichend für den Personenverkehr erschlossen.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bauleitplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs. Von dort aus ist jede halbe Stunde der drei Kilometer entfernte Busbahnhof im Stadtzentrum Gummersbach sowie der Ortsteil Derschlag innerhalb von zehn Minuten zu erreichen.

## **5.4 Ver- und Entsorgung / Abfälle und Abfallentsorgung**

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit der Aufhebung verbundenen Anforderungen erfüllen. Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Krummenohl zugeordnet.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung, hat keine Auswirkungen auf die Abfallerzeugung bzw. Entsorgung.

## **5.5 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der Dümmlinghauser Straße ein.

## **5.6 Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine erheblich störenden 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 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 08.05.2017).

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 Sperber, den Mäusebussard, den Kleinspecht, den Schwarzspecht und den Turmfalke begrenzt werden. Die übrigen durch das LANUV NRW definierten „planungsrelevanten Arten“ sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10, 17. Änderung, aufgrund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen sowohl für geeignete Brutplätze als auch für die Nahrungssuche, nicht betroffen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung, 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 Um-

setzung 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 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10, 17. Änderung, 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 befinden sich keine Gewässer, Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimateinfluss 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, Ver- und Entsorgungsanlagen, Einzelhandel- und Dienstleistungen sowie Wohnnutzung. Zudem ist ein kleiner Teilbereich des Bernberger Sportplatzes im Geltungsbereich vorzufinden.

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine in die Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler.

## **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 ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung, im Zentrum des Stadtteils Bernberg. Wie in Punkt 1 der Begründung „Planungsanlass“ dargelegt, soll im Gebiet die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes ermöglicht werden. Im Geltungsbereich ist vor allem die Maßnahme „Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums im Stadtteilzentrum als Aufenthalts- und Kommunikationsraum“ vorgesehen. Hierfür ist es städtebaulich sinnvoll, die bisherigen Festsetzungen aufzuheben, um die baulichen Veränderungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die zukünftige Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums ist ohne Aufhebung nicht möglich. § 34

BauGB als Grundlage für die zukünftige planungsrechtliche Beurteilung reicht für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im bereits bebauten Zentrum aus.

#### **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. Die übrigen Flächen können entsprechend der Bodenschutzklausel sinnvoll nachverdichtet werden.

#### **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 Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung sowie Wohnnutzung geprägt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden Vorhaben (hier: Veränderungen des Bestands) 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 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung, 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 das Plangebiet umgebende Bebauungsstruktur und Nutzungsmischung ist der durch das Einfügebots gemäß § 34 BauGB gesetzte Rahmen für An-, Um und Neubauten ausreichend eindeutig. Die wenigen Möglichkeiten der Nachverdichtung sind städtebaulich sinnvoll und erwünscht.

- 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 des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung, sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Die Darstellung von Ausgleichsflächen verbunden mit einer Zuordnung ist deshalb nicht erforderlich.

Für alle sonstigen Schutzgüter sind keine unmittelbaren Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung, bekannt.

Für den Geltungsbereich der Aufhebung sowie für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtendes städtebauliches Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Hier ist das Zentrum von Bernberg als perspektivisches Grund- und Nahversorgungszentrum dargestellt. Dies stimmt mit den Zielen und Maßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept Bernberg (IHK) überein. Die heutigen Versorgungsfunktionen sollen erhalten, entwickelt und gestärkt werden. Mittelfristig kann die Funktion eines Grund- und Nahversorgungszentrums übernommen werden. Dem entspricht die Aufhebung des Bauleitplanverfahrens, es werden weitere Entwicklungen im Zentrum ermöglicht.

## **7. Bebauungsplaninhalt**

An die Stelle der verbindlichen Bauleitplanung in Form des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung“, treten die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

## **8. Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,57 ha auf.

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

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

Gummersbach, den 14.02.2018

Backhaus  
Ressortleiter Stadtplanung

s. nächste Seite

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 beschlossen, die vorstehende Begründung der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bernberg“, 17. Änderung beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter