

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung / 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)



Stadt Gummersbach

1 Planungsanlass

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung aus dem Jahre 2003. Dieser Bebauungsplan trifft für das Plangebiet Festsetzungen, die für eine Bebauung oder Nutzung des Grundstückes unzureichend sind und nicht mehr der städtebaulichen Zielvorstellung entsprechen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung umfasst eine bisher ungenutzte und brachliegende Fläche im Gummersbacher Ortsteil Niederseßmar. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung sollen in erster Linie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise entsprechend der bereits vorhandenen Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete festgesetzt werden. Es wird eine Baugrenze festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Änderungen des bestehenden Planungsrechtes werden nicht getroffen.

Da sich die für die Umsetzung der Planung benötigten Flächen im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH befinden, ist die Realisierung der Planung grundsätzlich gewährleistet.

2 Verfahren

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung 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 15.05.2019 den Aufstellungs- und den Offenlagebeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, erfolgte in der Zeit vom 04.06.2019 bis 19.06.2019 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Gummersbach.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung hat in der Zeit vom 10.07.2019 bis 12.08.2019 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2019 beteiligt.

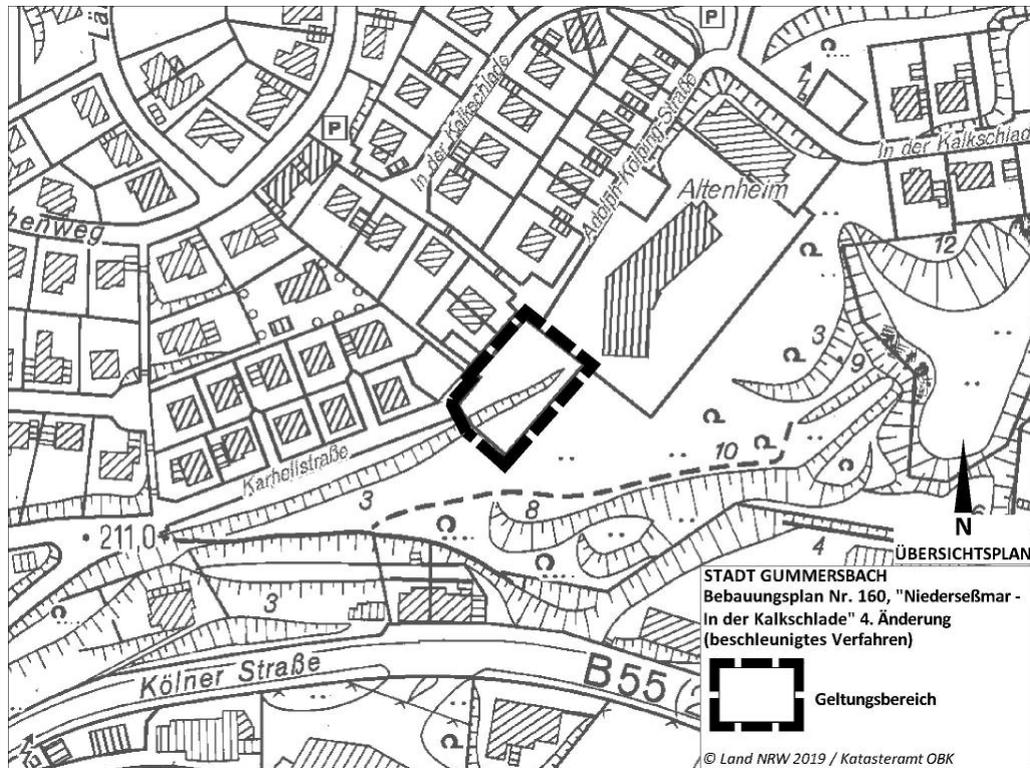
Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 26.09.2019 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung liegt im Ortsteil Niederseßmar und umfasst das Flurstück Nr. 3430.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan – Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160, 3. Änderung

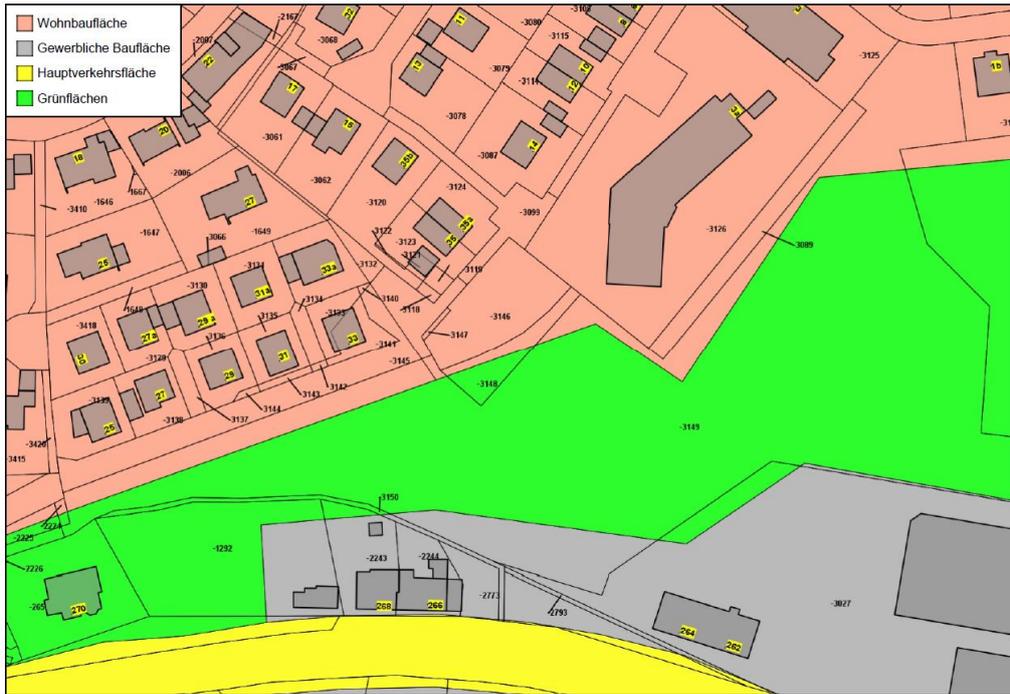
4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als „Wohnbau-
fläche“ und zum Teil als „Grünfläche“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“ aus dem Jahre 1997 setzte für den Planbereich ursprünglich „Flächen für Gemeinschaftsanlagen“ fest. Auf diesen waren „Gemeinschafts-Garagen (GGa)“, „Gemeinschafts-Carports (GCp)“ und „Gemeinschafts-Stellplätze (GSt)“ zulässig, die den angrenzenden Wohngebieten zugeordnet waren.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“

Das Plangebiet liegt heute innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 2003 setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Bezeichnung „C“ fest. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder den überbaubaren Grundstücksflä-

chen wurden bisher nicht getroffen. Im Südwesten der festgesetzten Planfläche „C“ ist ein Pflanzgebot „PG 1“ als Fläche zum „Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 sind in der Planfläche „C“ und „an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten [...] breite freiwachsende Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen.“ Die Arten und die Pflanzqualität sind der festgesetzten Pflanzliste „C“ in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 160, 3. Änderung zu entnehmen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung

4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Gummersbacher Stadtgebietes und umfasst das Flurstück Nr. 3430 an der Straße „Karhellstraße“. Im Norden schließen sich Wohnbauflächen an und im Nordwesten befindet sich das Alten- und Pflegeheim „Haus Nadler“. Südlich des Geltungsbereiches verlaufen die Straße „Kölner Straße“ und die Agger. Insgesamt befindet sich der Planbereich innerhalb des baulich genutzten Siedlungsraumes in Gummersbach.

5.2 Nutzungen

Das Flurstück Nr. 3430 ist nicht bebaut und im Plangebiet befinden sich bisher keine baulichen Anlagen. Südlich der geplanten Wohnbaufläche befinden sich Flächen mit gewerblichen Nutzungen, derzeit ein Autohaus und ein Möbellager eines örtlichen Möbelhandels. Der Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“ aus dem Jahre 1997 setzt für den Bereich „Gewerbegebiete“

fest. Die Zulässigkeit von Betrieben ist durch Ausschluss bestimmter Anlagen gemäß dem Abstandserlass NRW von 1990 geregelt.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Karhellstraße“ erschlossen. Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- Mobilität

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

- Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Niederseßmar Betriebshof“ und „Niederseßmar Post“ mit der Buslinie 301 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

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 Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden Straße „Kölner Straße – L 136“ ein. Bei der „Kölner Straße“ handelt es sich um eine Landesstraße. Des Weiteren wirken Immissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Lagerhalle und Autohaus mit Verkauf sowie Werkstattbetrieb) auf das Plangebiet ein.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus. Südlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160, 3. Änderung befinden sich die Straße „Kölner Straße“ und gewerbliche Nutzungen von denen Verkehrs- und Gewerbeemissionen ausgehen (s. Punkt 5.5).

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt.

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 Fläche, die durch menschlichen Einfluss 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.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung für schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope bzw. gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG aus. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich das geschützte Biotop „Bachtalabschnitt des Hallmickssiefen südlich Bernberg“ (Bezeichnung: BK-4911-103).

Im Südosten des Plangebietes befinden sich Gehölze unterschiedlicher Art. Die Fläche ist in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 als Fläche „zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Diese Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben trotz der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160, 3. Änderung weiterhin bestehen. Planungsrelevante Pflanzenarten sind aufgrund der Standortverhältnisse im Plangebiet mit sehr großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadranten 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 10.04.2019):

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	KIGehoeel	Gaert
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
Säugetiere						
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G		Na	Na
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U		Na	(Na)
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G		Na	(Na)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G		Na	Na
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G		FoRu, Na	Na
Vögel						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(FoRu), Na	Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(FoRu), Na	Na
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G			(Na)
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(FoRu)	
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.		FoRu	(FoRu), (Na)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U			Na
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na	Na
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(Na)	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(FoRu)	Na
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓		(Na)	Na
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		(FoRu)	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		(Na)	Na
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na	
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(FoRu)	
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.			FoRu!, Na
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na	Na
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.			Na

Auszug Quadrant 1 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW

Hinsichtlich der planungsrelevanten Säugetiere werden im Messtischblatt 4911 aufgeführt:

<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr

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 planungsrelevanten Vögel kann aufgrund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen auf den Sperber, den Mäusebussard, den Kleinspecht, den Schwarzspecht und den Turmfalken begrenzt werden. Die übrigen durch das LANUV NRW definierten „planungsrelevanten Arten“ sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160, 3. Änderung, aufgrund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen sowohl für geeignete Brutplätze als auch für die Nahrungssuche, nicht betroffen.

Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Krebse und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

Generell sind somit keine Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten und es kann keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten eintreten.

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 20.01.2009 (7 D 11/08.NE) zu praktischen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes 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 der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 160, 3. Änderung um einen bereits beplanten Bereich 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.

- Fläche

Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung anthropogen verändert. Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden, Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- **Wasser/Luft**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160, 3. Änderung sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebietes 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**

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss überformt und es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes. Entlang der Straße „Kölner Straße – L 136“ befindet sich der zentrale Versorgungsbereich von Niederseßmar, der den Stadtteil mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie einer Reihe von Dienstleistungen versorgt. Die Gummersbacher Innenstadt mit weiteren wesentlichen Infrastruktureinrichtungen liegt in etwa 3 km Entfernung.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen.

5.11 Wirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine bestehenden Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind. Südlich der geplanten Wohnbaufläche befinden sich Flächen mit gewerblichen Nutzungen, wie ein Autohaus und ein Möbellager.

5.12 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten. Sonstige Sachgüter, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bestehen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB keine bei der Planung zu beachtenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Von dem Plangebiet werden derzeit keine schweren Unfälle oder Katastrophen jeglicher Art erwartet.

6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Nutzung des Plangebietes zu schaffen.

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.

Die Belange der Bodenschutzklausel werden nicht berührt.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung beschränkt sich auf die Anpassung der bestehenden Festsetzungen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum.

- **Städtebauliches Umfeld**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden.

- **Nutzungen**

Das Bauleitplanverfahren passt die Art der Nutzung entsprechend der zukünftigen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ an. Die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt.

- **Verkehr**

Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr. Bauliche Veränderungen sowie das damit verbundene Verkehrsaufkommen können sich im gleichen Umfang wie vor der Planung verändern.

- **Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung**

Dieses Bauleitplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit der geplanten Nutzung verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen. Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das bestehende Abfallwirtschaftssystem.

- **Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden Straße „Kölner Straße – L 136“ ein. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung ist kein

neues Heranrücken an die „Kölner Straße“ verbunden, das nicht hinsichtlich der Art der Nutzung bereits zulässig ist. Das Plangebiet ist heute als Allgemeines Wohngebiet ohne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Zur Beurteilung möglicher Gesundheitsgefährdungen für Bereiche durch Lärm (hier Verkehrs- und Gewerbelärm), die zum Wohnen genutzt werden, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses beurteilt die Verkehrs- und die Gewerbelärmimmissionen unter Einhaltung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach der DIN 18005. Obwohl in der Gesetzgebung oder in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob aufgrund der zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen auf der geplanten Wohnbaufläche gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen.

Es ist erkennbar, dass selbst bei Durchführung der Planung die Immissionswerte deutlich unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Die Werte von 70 dB(A) bzw. 60 dB(A) stellen keine bindenden Grenzwerte dar. Sie sind als „kritische Toleranzwerte“ zu verstehen, bei deren Annäherung oder Überschreitung es einer besonderen Prüfung bedarf, ob eine weitere Erhöhung noch hinnehmbar ist. Ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ führt nicht zwingend zur Lärmvorsorge oder zur Unzulässigkeit der Planung. Die im Beiblatt 1 der DIN 18005 angeführten schalltechnischen Orientierungswerte sind keine rechtlich bindenden Vorgaben, deren Überschreiten zwangsläufig die Festsetzung von aktivem oder passivem Schallschutz erfordert:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

(...)

Überschreitungen der Orientierungswerte (...) und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes (...) sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.“

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht im Plangebiet die Festsetzung einer Baugrenze vor, die sich im nördlichen Teil des Flurstückes befindet. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die in einem Allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im südlichen Bereich des Plangebietes um jeweils 1 dB(A) tags unterschritten und 2 dB(A) nachts überschritten werden. Die zu erwartenden Beurteilungspegel werden im Plangebiet nach Norden hin deutlich geringer und nehmen um ca. 7 dB(A) ab. Am Tag erreichen die Werte 48 dB(A) und in der Nacht 40 dB(A).

Bei einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) nachts ist keine natürliche Fensterlüftung möglich ist. Um eine hohe Wohnqualität zu erreichen, sind an den Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen vorzusehen, z.B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

Die Außenwohnbereiche werden nicht unzumutbar belastet. Während der Tagzeit ist ihre angemessene Nutzung nur gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Auf der gesamten Grundstücksfläche werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten.

Ein Vorhabenträger ist im Rahmen der Einhaltung der DIN 4108 „Schallschutz im Hochbau“ als „allgemein anerkannte Regeln der Technik“ zur Einhaltung zum Schutz gegen Straßenlärm verpflichtet. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Angebotsplanung handelt, können im Genehmigungsverfahren die Anforderungen des Immissionsschutzes durch passive Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung umgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen wie massive u. schwere Außenwandbauteile, entsprechende Dachkonstruktionen, geschlossene Fenster, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen und vergleichbare Maßnahmen. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB oder entsprechende Regelungen sind daher nicht erforderlich. Die Planung genügt hier dem Anspruch der planerischen Zurückhaltung, da davon ausgegangen werden kann, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf der Vollzugsebene in den entsprechenden Genehmigungsverfahren umgesetzt werden können.

Die Immissionswerte der gewerblichen Nutzungen (Autohaus und Möbellager) südlich des Plangebietes wurden in dem schalltechnischen Gutachten ebenfalls betrachtet. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) werden nicht überschritten. Der Immissionsrichtwert beträgt 38 dB(A) und wird somit um 17 dB(A) unterschritten. Eine Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel ist aufgrund der vorhandenen Abstände nicht zu erwarten.

In Abwägung der konkurrierenden Belange Immissionsschutz und der städtebaulichen Zielsetzung wird das stärkere Gewicht auf die städtebauliche Zielsetzung gelegt. Dem Interesse nach „Wohnruhe“ stehen hier die städtebaulichen Ziele von Nachverdichtung, Schaffung von Wohnraum und der flächenschonende Umgang mit Grund und Boden sowie eine gesamtstädtische Entwicklung des Standortes entgegen. Jegliche andere wohnliche Art von Nutzung wäre auch mit einer Verkehrszunahme und weiteren Verkehrsimmissionen verbunden gewesen. Der Verzicht auf eine Nachverdichtung eines untergenutzten Grundstückes würde dem Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie einer Schonung des Außenbereiches (Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen) widersprechen.

Die schalltechnische Gutachten (ACCON Köln GmbH) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt.

- Emissionen

Mit einer geplanten baulichen Nutzung sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich (Verkehrsbewegungen, Stellplätze oberirdisch). Nachteilige Auswirkungen sind zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind keine erheblichen Emissionen erkennbar, die eine Steigerung auslösen.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Ebenso wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Bereits vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160, 3. Änderung sind Eingriffe, welche durch den Bebauungsplan Nr. 160 begründet wurden, im Bauleitplanverfahren ausgeglichen worden. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

- Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen

- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- Sachgüter
- Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Es sind keine Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar, die von dem Bauleitplanverfahren ausgehen.

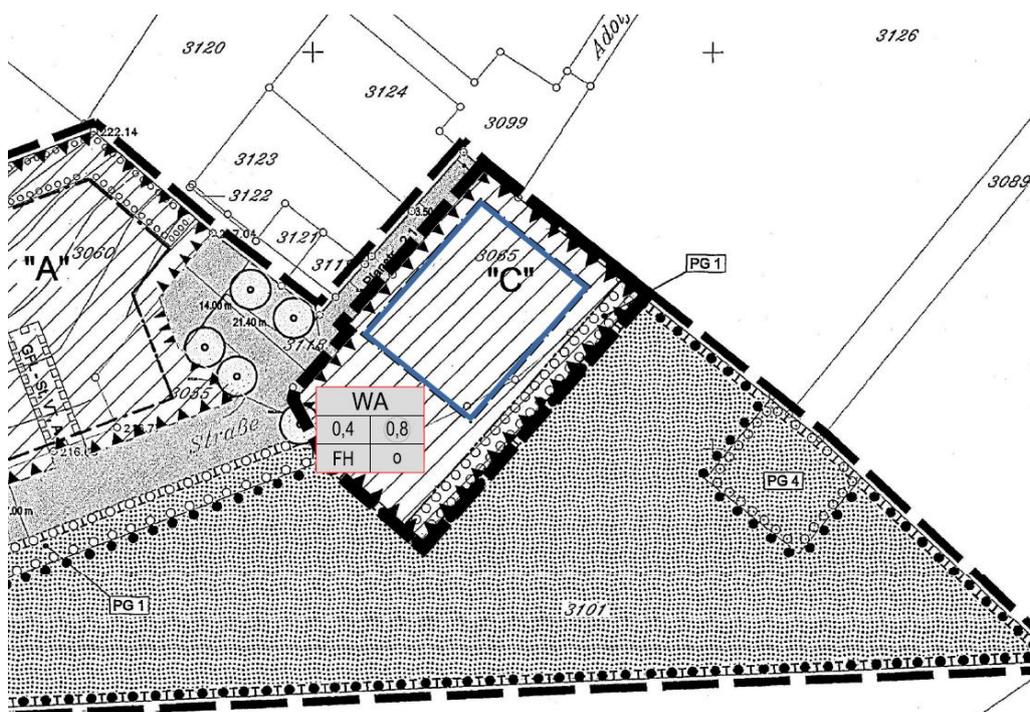
7 Bebauungsplaninhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung ist eine bauliche Nutzung des Grundstückes für eine Wohnbebauung geplant. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der an dieser Stelle bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung aus dem Jahre 2003 überplant.

Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung und der zukünftigen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ aus dem Bebauungsplan Nr. 160, 3. Änderung übernommen.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Des Weiteren wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit einer Fassadenhöhe (FH), gemessen im Mittel (i. M.) auf 6,75 m bergseits und auf 8,25 m talseits begrenzt. Diese Höhen orientieren sich an den vorhandenen Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung (WA-Baugebiete „A“ und „C“).

Die neuen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160, 3. Änderung beziehen sich weiterhin auf die Bauweise, welche als offen festgesetzt wird. Mit einer Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt.



Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Derschlag – Mitte“, 3. Änderung

Da die Voraussetzungen nach § 13a BauGB erfüllt sind, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160, 3. Änderung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160, 3. Änderung durch diesen überplant.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 980 m² auf.

Nutzung	Flächen BP 160 3. Änderung im Geltungsbereich der 1. Änderung (in m²)	Flächen 1. Änderung BP 160, 3. Änderung (in m²)
Allgemeines Wohngebiet	980	980
Gesamt	980	980

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160, 3. Änderung nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne den Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

11 Abwägungsmaterialien

Es ist kein gesondertes Abwägungsmaterial erforderlich.

Stadt Gummersbach
Ressort Stadtplanung
i.A.

Backhaus
Ressortleitung Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 beschlossen, die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Niederseßmar – In der Kalkschlade“, 3. Änderung beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter