

# **Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum**

**Bebauungsplan Nr. 256  
„Gummersbach – Schüttenhöhe - Nord“  
der Stadt Gummersbach**

**und**

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a  
„Art und Maß der baulichen Nutzung“  
in diesem Geltungsbereich**

## 1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe – Nord“ setzt in seinem Geltungsbereich überwiegend Allgemeines Wohngebiet fest. Bisher liegt ein Großteil des Plangebietes in dem Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und ist als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet und ein geringer Teil als Mischgebiet festgesetzt. Bebaute Grundstücke welche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ liegen werden gem. § 34 oder § 35 BauGB beurteilt.

Planungsziel hierbei ist es, das zurzeit überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Gebiet an heutige Nutzungsanforderungen anzupassen. Neben Wohnen sollen auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gem. § 4 (2) und (3) Bau NVO ermöglicht werden.

Um die in der Vergangenheit aufgetretenen Unklarheiten in der Beurteilung der gem. § 34 oder § 35 BauGB bebauten Grundstücke abschließend zu klären, werden diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe – Nord“ aufgenommen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Wesen des Plangebietes befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen welche im festgesetzten Mischgebiet im Bestand gesichert werden.

Das Plangebiet ist bis auf wenige Baulücken bebaut. Es werden keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, so dass alle übrigen planungsrechtlichen Belange gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe – Nord“ wird der Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aufgehoben.

## 2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.05.2010 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe – Nord“ sowie zur Aufhebung des Bebauungsplanes 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe – Nord“ gefasst.

Der Aushang im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07.07. bis 21.07.2010 (einschließlich). Mit Schreiben vom 02.07.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden informiert und um Stellungnahme gebeten.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.01.2011 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe - Nord“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 09.02.2011 bis 09.03.2011 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.01.2011 und 21.02.2011 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.06.2011 beraten und eine Änderung der Planung sowie die erneute Offenlage beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe - Nord“ sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 04.04.2012 bis zum 04.05.2012 (einschließlich) erneut offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2012 von der Offenlage unterrichtet.

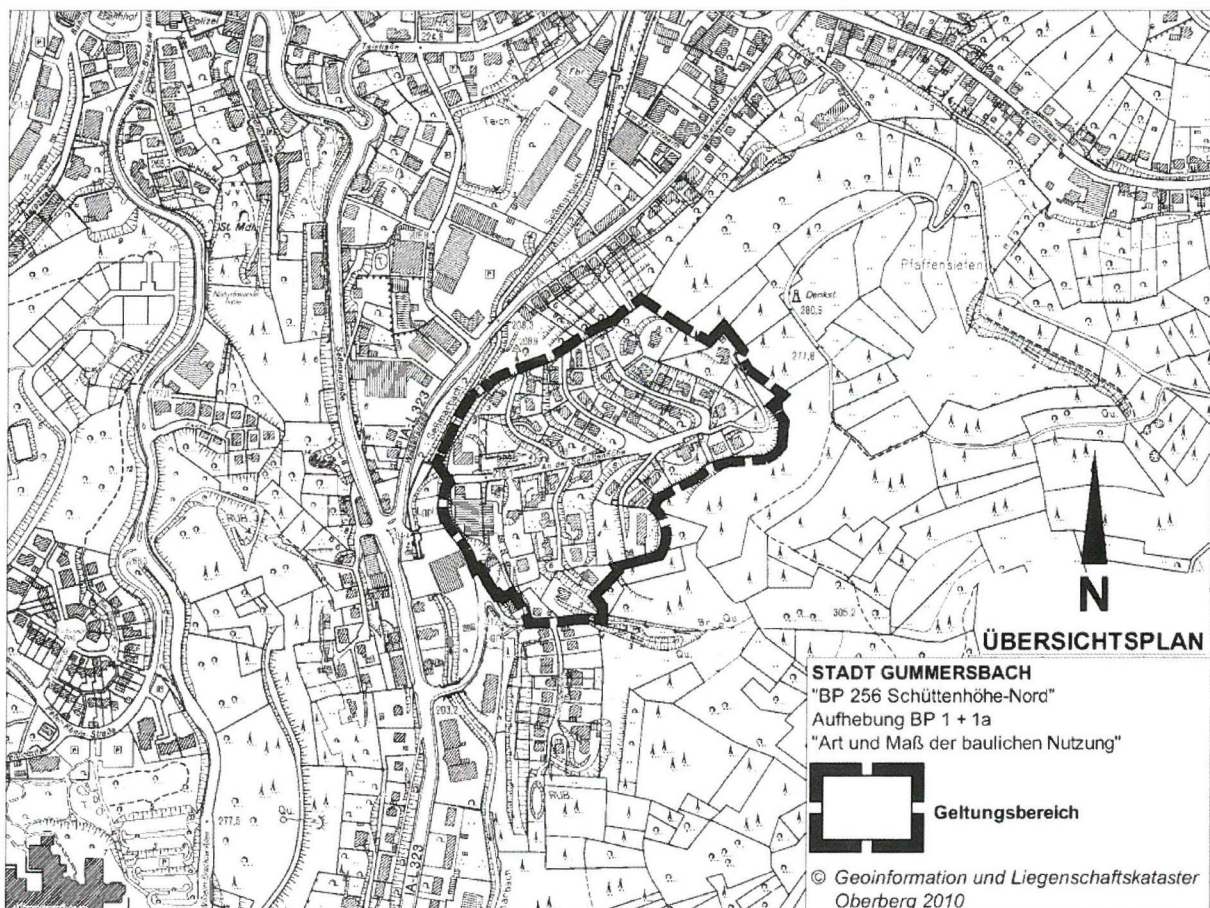
Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.05.2012 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

### 3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Baugebiet befindet sich südöstlich der Gummersbacher Innenstadt. Es umfasst überwiegend die Bebauung der Straße „An der Schüttenhöhe“ und der „Dörnenstraße“.

Im Westen wird das Plangebiet durch den Seßmarbach und die Wiesen- sowie der Seßmarstraße begrenzt. Südlich ist das Baugebiet „Zum Silbersiefen“ entstanden. Von Nordosten bis Südosten grenzt das Gebiet an Waldflächen welche in Landschaftsschutzgebieten liegen.

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



### 4. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 1.Auflage 2001) stellt für das Gebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich ist ein kleiner Teil „Gemischte Baufläche“ und östlich „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Landschaftsplanes Nr. 1 „Marienheide – Lieberhausen“ bzw. der Landschaftsschutzverordnung.

Der Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzt für den größten Teil des Plangebietes Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet und einen geringen Teil als Mischgebiet fest.

Bebaute Grundstücke, welche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ liegen, beurteilen sich bisher gem. § 34 oder § 35 BauGB.

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

### **Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Gummersbacher Innenstadt.

Im Westen und Norden verläuft die L 323 von Niederseßmar in Richtung Becke mit Misch- und Gewerbegebietsverträglichen Nutzungen. Östlich und südöstlich grenzt die freie Landschaft in Form von Wald an das Plangebiet. Ganz im Süden liegt das Wohngebiet „Schüttenhöhe-Süd“.

### **Nutzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265 „Gummersbach-Schüttenhöhe-Nord“ wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Im Westen befinden sich einige gewerbliche Nutzungen.

### **Verkehr**

- **Personen- und Güterverkehr**

Der Planbereich ist über die „Seßmarstraße“, die Straße „An der Schüttenhöhe“ und deren Anliegerstraßen ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- **Mobilität**

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

- **Personennahverkehr**

Die Linien des öffentlichen Personennahverkehrs sind max. 600 m entfernt. Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Hauptbahnhof sind ca. 1500 m entfernt.

### **Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich ist bereits heute an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

### **Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen.

### **Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine – für eine Wohn- bzw. Mischnutzung – unüblichen Emissionen aus.

## **Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

## **Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

- **Allgemeine Angaben**

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild.

- **Tiere / Pflanzen**

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1 und 2.

- **Boden**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung beinahe vollständig anthropogen verändert; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- **Wasser / Luft**

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 4 Wasser.

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 5 Luft.

- **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; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- **Landschaft**

Das Plangebiet liegt an einem Südwesthang. Von Norden nach Westen wird das Gebiet durch den Seßmarbach und das Misch- bzw. Gewerbegebiet an der Wiesen- und Seßmarstraße begrenzt. Es ist im Osten von bewaldeten Hängen eingefasst, welche sich bis in südliche Richtung ausdehnen. Ganz im Süden liegt das Baugebiet „Zum Silbersiefen“.

## **Infrastruktureinrichtungen**

In einer Entfernung von ca. 1000 m in nordwestliche Richtung befindet sich die Innenstadt mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und dem Bahnhof, zwei städtische Gymnasien, die Jakob - Moreno – Schule, die Grundschule, das Rathaus, die Kreisverwaltung, eine Bücherei sowie verschiedene Verwaltungseinrichtungen wie z.B. eine Krankenkasse. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1500 m Entfernung das Finanzamt, die Theodor - Heuss – Akademie und einige Geschäfte. In 800 m Richtung Westen befindet sich das Kreiskrankenhaus.

## **Denkmalschutz / Baukultur**

Innerhalb des Plangebietes ist kein Gebäude unter Denkmalschutz gestellt.

## **6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

### **Ziel und Zweck der Planung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe - Nord“ sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Hierbei kommt es gegenüber den bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 und 1a zu geringfügigen Verschiebungen der Grenzen zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet. Für das Reine Wohngebiet und die Bebauung welche bisher gem. § 34 (2) BauGB als Reines Wohngebiet beurteilt wurde, wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da das gesamte Plangebiet bis auf wenige Lücken bebaut ist, sollen außer der Art der Nutzung keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Zum Schutz der zentralen Bereiche, hier der Innenstadt, werden sortiments-spezifisch Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen

Der Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe - Nord“ aufgehoben.

### **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. Die Bodenschutzklausel findet in diesem Bauleitplanverfahren keine Anwendung, da keine Inanspruchnahme des Bodens erfolgt, die nicht auch schon vorher rechtlich möglich gewesen wäre.

### **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.

### **FFH- und Vogelschutzgebiete**

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **Auswirkungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe - Nord“ hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf nachfolgende Teilaspekte städtebaulicher Planungen:

- städtebauliches Umfeld
- Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Immissionen / Emissionen
- Altlasten
- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz/Baukultur
- Wirtschaft.
- Sachgüter

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte liegen für den Planbereich und für das städtebauliche Umfeld nicht vor.

## 7. Bebauungsplaninhalt

Das Plangebiet ist im BP 1 und 1a bisher als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe - Nord“ sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Hierbei kommt es gegenüber den bisherigen Festsetzungen zu geringfügigen Verschiebungen zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet. Die Gebäude An der Schüttenhöhe 2, 3 und 4 lagen bisher im Allgemeinen Wohngebiet und werden wegen der vorhandenen gewerblichen Nutzung (Sanitär- und Heizungsinstallationen, Veranstaltungsservice etc.) als Mischgebiet festgesetzt.

Ein Großteil des Plangebietes war bisher als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Wohngebäude (An der Schüttenhöhe 36 a, b, c und f) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wurden bisher gem. § 34 (2) BauGB beurteilt. Diese Bereiche werden entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Des Weiteren wird die private Zufahrt zu den Gebäuden An der Schüttenhöhe 36 a, b, c und f durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Im Osten des Planbereiches steht etwas Abseits ein nur über eine lange private Zufahrt erreichbares Wohnhaus. Die unbebauten Grundstücke zwischen dem Wohngebiet und diesem Wohnhaus (Auf der Schüttenhöhe 41) waren bisher als Reines Wohngebiet festgesetzt. Ursprünglich sollten diese unbebauten Flächen als Private Grünfläche festgesetzt werden. Der Eigentümer hat jedoch im Rahmen der Offenlage Bedenken hierzu geäußert, denen in der Abwägung gefolgt wurde. Der Bereich wird nun ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gebäude An der Schüttenhöhe 41 und die private Erschließung werden durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bestand gesichert.

In den festgesetzten Wohn- und Mischgebieten gelten weitgehend die Nutzungskataloge aus den §§ 4 und 6 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet werden jedoch die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen. Darüber hinaus werden auch Vergnügungstätten gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Festsetzungen, da sich diese Nutzungen nicht in die Nutzungsstruktur im Plangebiet einfügen und unerwünschte Störungen hervorrufen würden.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ werden sortimentspezifische Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Gummersbach – aufbauend auf den gutachterlichen Bewertungen und Empfehlungen zu einem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Gummersbach durch das Büro Junker und Kruse – Stadtforschung+Planung, Dortmund - ist die Funktion des Innenstadtzentrums folgendermaßen definiert: „Das Innenstadtzentrum dient der Versorgung des gesamten Stadtgebiets sowie des Umlandes mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regiona-

len Ausstrahlung durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten“

Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept definiert darüber hinaus eine Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten die nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen.

Die Entfernung zwischen dem Plangebiet zum Innenstadtzentrum macht den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich.

Durch die Einschränkung der zulässigen Arten von Anlagen bzw. Betrieben außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche soll dem Ziel einer starken, intakten und damit attraktiven Innenstadt entsprochen werden.

Es ist nicht Ziel der Stadt Gummersbach, Einfluss auf die Marktsituation zu nehmen. Bei der Steuerung der unterschiedlichen Arten der zulässigen Nutzungen und Sortimente geht es ausschließlich darum, der Abwanderung von Nutzungen, die für die Attraktivität der Innenstadt bedeutsam sind, mit den planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln entgegenzuwirken. Der betroffene Innenstadtbereich ist durch das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt eindeutig bestimmt.

Gerade im großräumigen Randbereich der Innenstadt – zu dem das Plangebiet zu zählen ist, ist die Gefahr einer Verlagerung von Nutzungen extrem groß, so dass es zu einer schleichenden Verödung der Innenstadt und damit dem Verlust an Attraktivität und Aufenthaltsqualität kommen kann. Einer solchen Entwicklung soll durch den Ausschluss der im Gutachten als „innenstadtrelevant“ definierten Sortimente im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Die im Bebauungsplan 1 und 1a enthaltenen, relativ restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. zwingende I – bzw. II – Geschossigkeit, Regelungen zu Dachformen und Sockelhöhen etc.) entfallen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut – zukünftige Bauvorhaben müssen sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Das Einfügungsgebot ist als Regelungselement in diesem Fall vollkommen ausreichend.

Aus diesem Grund sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Baugrenzen) für die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe – Nord“ aufgehoben.

## 8. Flächenbilanz

<b>Festsetzungen</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Allgemeine Wohnbaugebiete	5,84	81,9
Mischgebiete	0,69	9,7
Straßenverkehrsflächen	0,60	8,4
<b>Gesamt</b>	<b>7,13</b>	<b>100</b>

## 9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 256 „Gummersbach – Schüttenhöhe – Nord“ und die die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nut-



zung“ in diesem Geltungsbereich entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 05.07.2012

  
Risken

FB Stadtplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.07.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

  
Bürgermeister  
121712



  
Stadtverordneter