

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 250

„Niederseßmar-Sonnenstraße“

Begründung

1. Planungsanlass

Im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ aus dem Jahr 1991 ist südlich der Sonnenstraße / westlich der Straße Im Schlenkerhof eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, der jedoch nicht realisiert wurde. Die neben dem städtischen Eigentum im Privatbesitz befindlichen Flächen wurden nicht durch die Stadt erworben.

Im Jahr 2007 ist von den Eigentümern nachgefragt worden, ob die bestehende Planung noch umgesetzt werden solle oder eine bauliche Nutzung der Grundstücke denkbar sei. Nach Feststellung, dass die Errichtung eines Spielplatzes an dieser Stelle nicht mehr der aktuellen Spielplatzkonzeption der Stadt entspricht und ersten Abstimmungen mit von der Planung wesentlich betroffenen Behörden ist eine bauliche Ergänzung im Bereich der Sonnenstraße für sinnvoll erachtet worden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat im Frühjahr 2008 im Rahmen des Wohnbaulandprogramms hierüber beraten und in seiner Sitzung am 24.06.2008 eine Bebauung der Fläche befürwortet. Die im Bebauungsplan Nr. 120 festgesetzte öffentliche Grünfläche soll zu Gunsten eines Baugebiets an der Straße und privater Grünflächen für den Bereich der Gärten aufgegeben werden.

Nachdem eigentumsrechtliche und planerische Fragen geklärt waren, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.05.2009 die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens beschlossen.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat nach Vorliegen eines Bebauungsplankonzepts in seiner Sitzung am 12.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 „Niederseßmar-Sonnenstraße“ beschlossen. Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach der Definition des § 13a BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 24. 06. bis 08.07.2009 im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2009 beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.07. bis 24.08. 2009 einschließlich stattgefunden.

Über die vorgetragenen Stellungnahmen hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 07.09.2010 beraten und hierzu die Abwägungsbeschlüsse dem Rat der Stadt empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 4500qm große Fläche im Dreieck der Straßen Im Schlenkerhof, Gummersbacher Straße und Sonnenstraße. Erschlossen ist die neu zu nutzende Grünfläche durch die Sonnenstraße. Westlich grenzt die Bebauung an der Gummersbacher Straße und östlich der Seßmarbach an.

4. Planungsrechtliche Situation

Im Bebauungsplan Nr. 120 ist für das gesamte Plangebiet öffentliche und private Grünfläche festgesetzt, durch die der Seßmarbach von Nord nach Süd verläuft. Nördlich und östlich schließen sich Sonnenstraße und Straße Im Schlenkerhof als Öffentliche Verkehrsflächen an. Westlich befindet sich das die Bebauung an der Gummersbacher Straße enthaltende Mischgebiet.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Sonnenstraße ist teilweise Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Hofwiesenstraße festgesetzt.

Südöstlich befindet sich das als Sondergebiet festgesetzte Gelände des seit einigen Monaten geschlossenen EXTRA-Marktes.

Der Flächennutzungsplan der Stadt, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche darstellt, wird im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Einbeziehung der relativ kleinen Fläche in die umliegenden Bauflächen im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung wäre möglich.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die gewerbliche Nutzung im Sinne Handel und Dienstleistung an der Gummersbacher Straße und den Bau des Verbrauchermarktes einerseits und Wohnen nördlich sowie östlich entlang der Sonnenstraße geprägt. Der Seßmarbach mit seiner beidseitigen Bepflanzung stellt eine markante Linie von Nord nach Süd dar.

Nutzungen

Die Fläche des Bebauungsplanes ist überwiegend als Wiesenbereich genutzt. Am östlichen Rand verläuft der Seßmarbach mit beidseitiger Bepflanzung, die nur im Einmündungsbereich der Straße Im Schlenkerhof in die Sonnenstraße durch einen zu Wohnzwecken genutzten Baukörper unmittelbar am Bachlauf unterbrochen ist. An der Sonnenstraße ist die Wiesenfläche durch eine Strauchbepflanzung abgegrenzt.

Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die Sonnenstraße ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

-Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

-Personennahverkehr

Der Planbereich ist durch Buslinien auf der Gummersbacher Straße ausreichend angebunden.

Ver – und Entsorgung

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

Immissionen

Auf das Plangebiet wirkt aufgrund der umliegenden Straßen lediglich Verkehrslärm ein.

Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Naturhaushalt, Ökologie, Landschaft

- allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild.

- Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt auf.

- Boden

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen verändert.

- Wasser, Luft

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Seßmarbach mit beidseitiger Bepflanzung. Da für den Wiesenbereich die Festlegung eines Überschwemmungsgebietes nach altem preußischen Recht gilt, war vor einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche zu prüfen, welche Flächen bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis tatsächlich überflutet würden. Auf der Grundlage der Untersuchung eines Ingenieurbüros hat die Stadt bereits 2007 dem Oberbergischen Kreis einen Antrag nach § 113 Landeswassergesetz vorgelegt mit dem Ergebnis , dass eine Befreiung vom festgelegten Überschwemmungsgebiet erteilt wurde.

Die Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigen diese Ergebnisse.

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100-1200mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche und südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf.

- Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wiesengelände mit Bachlauf, das vollständig von Straßen und Bebauung umgeben ist und das nicht zuletzt aufgrund der geringen Größe landschaftlich keine Bedeutung besitzt.

Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

Denkmalschutz, Baukultur

Baudenkmale und sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und deren wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 250 „Niederseßmar-Sonnenstraße „ verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung anstelle der bisher festgesetzten Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, im Sinne einer Nachverdichtung zu schaffen.

Bodenschutzklausel gemäß §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.

Die Bodenschutzklausel findet in diesem Bauleitplanverfahren keine Anwendung, da keine neue Inanspruchnahme des Bodens erfolgt.

Umwidmungssperre gemäß §1a(2) Satz 2 BauGB

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperreklausel 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

- städtebauliches Umfeld

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Sie stellt lediglich eine Ergänzung bzw. Lückenschließung der bestehenden Bebauung dar. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine Anpassung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an den Bestand sichergestellt.

- Nutzungen

Durch die Planung wird die überwiegende Nutzung als Brachfläche zu Gunsten einer Bebauung aufgegeben.

- Emissionen

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ein. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 erstellte Immissionsabschätzung hat ergeben, dass die Baugebiete unmittelbar an der Gummersbacher Straße aufgrund der starken Verkehrsbelastung Lärm vorbelastet sind. Eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan ist erfolgt. Für Bereiche jenseits der Bebauung an der Gummersbacher Straße waren die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nur geringfügig überschritten. Für das hier entwickelte Mischgebiet werden die Orientierungswerte eingehalten. Neue Erschließungsanlagen werden nicht hergestellt.

- Naturhaushalt, Ökologie, Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird anstelle der möglichen Realisierung eines Spielplatzes ein Baugebiet festgesetzt, das sich auf einen ca. 25m breiten Geländestreifen an der Sonnenstraße beschränkt. Im übrigen werden Grünflächen festgesetzt und Pflanzbindungen, wie sie für weite Teile des Seßmarbaches gelten übernommen.

Unter diesen Bedingungen wird der Verlust eines Teils des Wiesengeländes und der Strauchpflanzung an der Straße als vertretbar angesehen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Keine unmittelbaren Auswirkungen hat der Bebauungsplan Nr. 250 auf nachfolgende Teilaspekte städtebaulicher Planung:

- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Immissionen
- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

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

7. Bebauungsplaninhalt

Aufgrund der Baugebiete im Umfeld ergibt sich die Festsetzung eines Mischgebietes. Da dem neuen Baugebiet wegen seiner geringen Größe kein eigenständiger Charakter zukommt, wird auch das zulässige Maß der Nutzung aus den angrenzenden Gebieten an der Gummersbacher Straße abgeleitet. Die dort zulässige Geschosshöhe wird im Bebauungsplan Nr. 250 jedoch um ein Geschoss auf 2-3 Geschosse reduziert. Die Gesamthöhe der Baukörper ist auf 200m über NN begrenzt, was bei einer Geländehöhe von ca. 186-187m bedeutet, dass Gebäude einschließlich Dach maximal 13 bis 14m hoch sein dürfen. Da die Sonnenstraße im wesentlichen auf 188m über NN liegt, werden von hier aus maximal 12m Gebäudehöhe sichtbar sein.

Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise soll ermöglicht werden, dass die festgesetzte überbaubare Fläche insgesamt durch einen Gebäudekomplex von maximal 58m genutzt wird. Gebäudekubaturen im vergleichbaren Umfang sind im direkten Umfeld des Baugebietes vorhanden.

Eine Festlegung der Baukörpergestaltung wird nicht für erforderlich gehalten.

Auch bestehen für eine Gliederung des Baugebiets nach der Art der zulässigen Nutzung keine städtebaulichen Gründe. Das festgesetzte Baugebiet weist für gewerbliche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten keine Eignung auf, weshalb eine entsprechende Regelungsnotwendigkeit nicht gesehen wird.

Neben der Festsetzung des Mischgebietes werden alle weiteren Flächen bis auf den Seßmarbach als Wasserfläche als private Grünflächen festgesetzt. Das unmittelbar am Bachlauf stehende, ältere Wohnhaus kann wie bisher im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt werden. Beidseits des Bachlaufes wird die schon nach altem Planungsrecht existierende Erhaltungsbindung für die Bach begleitende Bepflanzung beibehalten.

8. Flächenbilanz

Flächenaufstellung ALT BP120 > NEU BP 250

Festsetzung der Nutzung	BISHER BP 120 Fläche in qm	NEU BP 250 Fläche in qm	NEU Flächenanteil in %
Mischgebiet	250	1.890	41 %
Öffentliche Verkehrsfläche	115	0	0 %
Wasserfläche	416	416	9 %
Private Grünfläche	0	2.261	50 %
Öffentliche Grünfläche	3.786	0	0 %
			100 %
Gesamtfläche in qm:	4.567	4.567	

EGG – Re – 22.06.2009

N:\02-EGG\04-PRO-Projekte\22-Sonnenstrasse (GWG)\Schriftverkehr\090622-re_Flächenaufstellung ALT-Neu BP120-BP250.doc

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung, Bodenordnung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht ausgelöst.

10. Abwägungsmaterial

Gutachten des Ingenieurbüros Schmidt zum Überflutungsbereich Seßmarbach


Risken

Fachbereich 9

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 28.10.2010 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 250 „Niederseßmar – Sonnenstraße“ beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter