



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 253
„Gummersbach – Grotenbachstraße“
der Stadt Gummersbach**

und

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

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 253 „Gummersbach - Grotenbachstraße“ setzt die durch den Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet fest. Das Plangebiet liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und ist zum großen Teil als reines Wohngebiet festgesetzt.

In dieser zentrumsnahen Lage haben sich jedoch im Laufe der Zeit auch andere, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen etabliert, die im Plangebiet städtebaulich durchaus sinnvoll sind. Ohne Befreiung von den Festsetzungen des BP 1 und 1a oder einer Überplanung der Fläche (wie z.B. durch den VEP Nr. 15) sind diese jedoch bisher im Plangebiet nicht genehmigungsfähig.

Durch den Bebauungsplan Nr. 253 „Gummersbach - Grotenbachstraße“ soll das Plangebiet an heutige Nutzungsanforderungen angepasst werden. Neben Wohnen sollen auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO ermöglicht werden. Das Plangebiet wird deshalb (bis auf die vorhandenen Grünflächen) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Darüber hinaus werden im Plangebiet überbaubare Flächen festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich noch einige, wenige potentielle Baulücken. Da es in der Vergangenheit teilweise zu Unklarheiten bzgl. der Überbaubarkeit dieser Flächen kam, soll diese Fragestellung durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan gelöst werden. Weitere Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Schaffung einer eindeutigen städtebaulichen Situation ist der „Alte Friedhof“ ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 253 „Gummersbach – Grotenbachstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aufgehoben.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 18.02.2010 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 253 „Gummersbach – Grotenbachstraße“ sowie zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 253 „Gummersbach – Grotenbachstraße“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 253 „Gummersbach – Grotenbachstraße“ und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 31.03.2010 bis zum 14.04.2010 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2010 beteiligt.

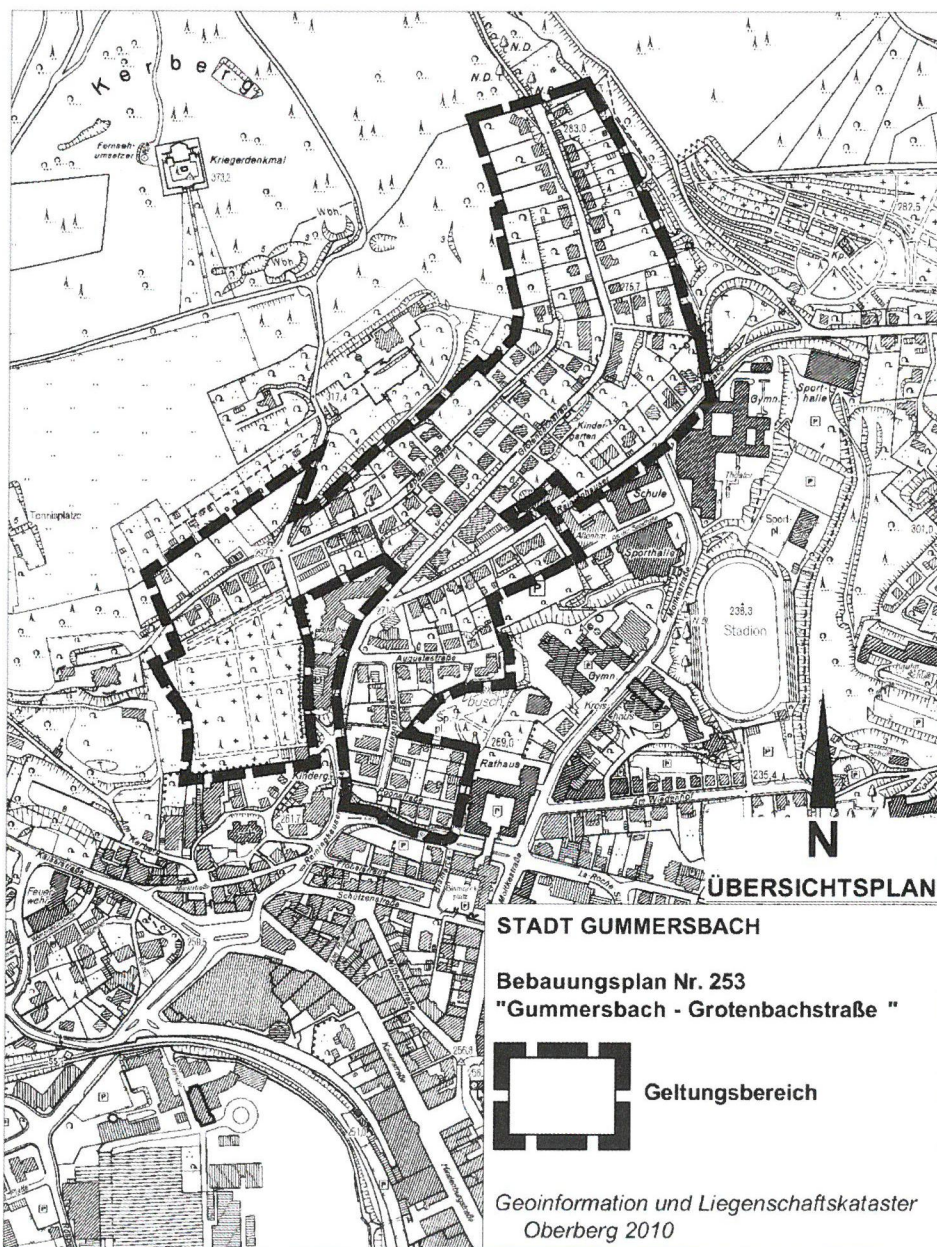
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.05.2010 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 253 „Gummersbach – Grotenbachstraße“ und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 07.07.2010 bis zum 04.08.2010 (einschließlich) offengelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2010 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.09.2010 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Gummersbacher Innenstadt. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Grotenbachstraße, die Zeppelinstraße, Teile der Reininghauser Straße sowie die Bebauung an Roonstraße, Luisestraße und Augustastraße. Der „Alte Friedhof“ ist ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan Nr. 164 „Gummersbach – Reininghauser Straße“ sowie der VBP Nr. 15 „Gummersbach – Reininghauser Straße“ sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. 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 „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Fläche des „Alten Friedhofs“ ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Die jeweils hinteren Gartenbereiche der Bebauung im nördlichen Teil der Grotenbachstraße sind als „Grünfläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzt für den Geltungsbereich überwiegend Reines Wohngebiet fest. Der „Alte Friedhof“ ist als Grünfläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und die Wohngebäude Grotenbachstraße 47 bis 49a sind als „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ festgesetzt.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Gummersbacher Innenstadt.

Östlich des Plangebiets verläuft eine „Infrastrukturschiene“ mit Rathaus, Moltkegymnasium, Eugen – Haas - Halle, Seniorenwohnheim, Jakob – Moreno - Schule, Grotenbachgymnasium / Theater und im Nordosten dem Grotenbachfriedhof.

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft, in der sich noch die Villa Kerberg und das Haus Waldfried befinden. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an Altstadt und Innenstadt

Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.253 „Gummersbach – Grotenbachstraße“ wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Innerhalb des Wohngebiets befindet sich ein Kindergarten, ein Kinderheim, sowie verschiedene, mit der Wohnnutzung verträgliche, gewerbliche und freiberufliche Nutzungen.

Im Westen befinden sich der „Alte Friedhof“.

Verkehr

- **Personen- und Güterverkehr**

Der Planbereich ist über die Reininghauser Straße, die Grotenbachstraße, die Zeppelinstraße und die im Plangebiet liegenden Anliegerstraßen 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**

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

Ver- und Entsorgung

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

Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine - für eine Wohnnutzung 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 u. 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

Das Plangebiet zieht sich mit der Bebauung beidseits der Grotenbachstraße in einen sanft eingeschnittenen Siefen hinein. Die bewaldeten, mäßig geneigten Hänge dieses Siefens sind durch ihre forstwirtschaftliche Nutzung geprägt und von ihrer Funktion her wichtige Flächen für Frischluft- und Kaltluftproduktion. Das Plangebiet dient dabei als Transportgebiet für diese Luftmassen hin zu innerstädtischen Bereichen. Da die Bebauung nicht von großdimensionierten Baukörpern geprägt ist, ist der Transportweg nur wenig gestört.

Die in der Nähe der Bebauung gelegenen Wälder und Talräume (Grotenbachtal) tragen vor allem auf lokaler Ebene zum Frischluftaustausch und zur Auskämmung von Schadstoffen bei, so dass sie wesentliche Funktionen für einen ausgeglichenen Klimahaushalt erfüllen.

Durch die relativ geringe Oberflächenversiegelung, bedingt durch große Grundstücke und überwiegend gut strukturierte Gärten ohne nennenswerte versiegelte Flächen, wird die lufthygienische und wärme-klimatische Belastung gering gehalten. Zudem wird hierdurch zur Erhaltung von Verdunstungsflächen zur Regulation von Lufttemperatur und Luftfeuchtigkeit beigetragen; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

Landschaft

Das Plangebiet erstreckt sich in seiner länglichen Ausdehnung von Südwest nach Nordost. Es zieht sich mit der Bebauung beidseits der Grotenbachstraße in einen sanft eingeschnittenen Siefen hinein.

Das Plangebiet ist eingefasst von bewaldeten Hängen unterschiedlichster Ausprägung, dem Innenstadtbereich der Stadt Gummersbach von Süden, dem Lochwiesental mit seinen Infrastruktureinrichtungen im Osten und dem „Sandberg“, einem geschlossenem Waldgebiet größerer Ausdehnung, dass sich an den Kerberg anschließt, von Nordwest.

Infrastruktureinrichtungen

Im Plangebiet selbst befinden sich ein Kindergarten sowie ein Kinderheim. Die beiden städtischen Gymnasien, die Jakob – Moreno – Schule sowie weitere öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kreisverwaltung, Bücherei etc. befinden sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Südlich an das Plangebiet grenzt die Innenstadt mit Fußgängerzone und weiteren Ladengeschäften in den Nebenstraßen.

Denkmalschutz/Baukultur

In der Zeppelinstraße ist das Wohnhaus Nr. 5, in der Grotenbachstraße die Wohngebäude Nr. 29, 31 und 33 sowie in der Luisenstraße das Gebäude Nr. 3 unter Denkmalschutz gestellt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel und Zweck der Planung

Primäres Ziel der Planung ist die Ausweisung der im Geltungsbereich liegenden Wohngebiete als „Allgemeine Wohngebiete“. Das Plangebiet liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und ist zum großen Teil als reines Wohngebiet festgesetzt. In dieser zentrumsnahen Lage haben sich jedoch im Laufe der Zeit auch andere, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen etabliert, die im Plangebiet städtebaulich durchaus sinnvoll sind. Ohne Befreiung von den Festsetzungen des BP 1 und 1a oder einer Überplanung der Fläche (wie z.B. durch den VEP Nr. 15) sind diese jedoch bisher im Plangebiet nicht genehmigungsfähig.

Durch den Bebauungsplan Nr. 253 „Gummersbach - Grotenbachstraße“ soll das Plangebiet an heutige Nutzungsanforderungen angepasst werden. Neben Wohnen sollen auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO ermöglicht werden. Das Plangebiet wird deshalb (bis auf die vorhandenen Grünflächen) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Darüber hinaus werden im Plangebiet überbaubare Flächen festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich noch einige, wenige potentielle Baulücken. Da es in der Vergangenheit teilweise zu Unklarheiten bzgl. der Überbaubarkeit dieser Flächen kam, soll diese Fragestellung durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan gelöst werden.

Weitere Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Zur Schaffung einer eindeutigen städtebaulichen Situation ist der „Alte Friedhof“ ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 253 „Gummersbach – Grotenbachstraße“ 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 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

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Gummersbach – Grotenbachstraße“ 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

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der Nutzung“ aus dem Jahr 1964 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Zu diesem Zeitpunkt war die Festsetzung eines reinen Wohngebiets durchaus sinnvoll. Es siedelten sich neben dem Wohnen kleinere Läden und Handwerksbetriebe sowie sozialen, sportlichen, kulturellen und sonstigen Zwecken dienende Einrichtungen an, die den Bewohnern des Gebietes dienten.

Strukturelle Veränderungen in vielerlei Hinsicht haben jedoch dazu geführt, dass es den kleinen Laden „um die Ecke“ in der Regel nicht mehr gibt, ebenso wenig, wie die vielen kleineren Handwerksbetriebe wie Schuster und Schneider, die damals auch in Wohngebieten typisch waren.

So findet sich heute in vielen als Reine Wohngebiete festgesetzten Bereichen tatsächlich nur noch Wohnnutzung.

Daneben herrscht auf diesem zentrumsnahen Gebiet ein recht großer Druck durch mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen (Büro, Verwaltung). Diese sind jedoch i.d.R. im Reinen Wohngebiet nicht genehmigungsfähig, in dieser Lage im Stadtgebiet jedoch städtebaulich durchaus sinnvoll und gewollt.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll dieser Entwicklung Rechnung getragen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Genehmigungsvoraussetzungen weniger eng und es sind weitere – mit dem Wohnen verträgliche – Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen usw. ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ sind jedoch nicht Bestandteil der Festsetzung, da das Plangebiet für diese Nutzung keinen geeigneten Standort bietet.

Die im B-Plan 1 und 1a als „Altenheim“ festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf an der Grotenbachstraße wird zukünftig – entsprechend der tatsächlichen Nutzung - als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Darüber hinaus werden im Plangebiet überbaubare Flächen festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich noch einige, wenige potenzielle Baulücken. Größere Lücken befinden sich nördlich der Bebauung Bornerhof 3a bis 3d sowie zwischen den Gebäuden Zepelinstraße 11 und 17 und zwischen Grotenbachstraße 36 und 44. Da es in der Vergangenheit teilweise zu Unklarheiten bzgl. der Überbaubarkeit dieser Flächen kam, soll diese Fragestellung durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan gelöst werden. Um eine städtebaulich eindeutige Rechtslage zu schaffen, wurden auch für die bestehende Bebauung überbaubare Flächen festgesetzt. Diese umfassen den Gebäudebestand und erlauben in den meisten Fällen großzügige Erweiterungsmöglichkeiten i.d.R. in die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Die Parzellen 1067/28, 1068/28 und 1069/28 der Flur 13 in der Gemarkung Gummersbach, (westlich der Gebäude Grotenbachstraße 51 bis 57) wurden als Private Grünfläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan 1 und 1a waren diese Flächen als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Grundstücke liegen jedoch nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche und sind somit nicht erschlossen. Darüber hinaus ist eine Siedlungserweiterung an dieser Stelle städtebaulich wenig sinnvoll. Im Plangebiet selbst befinden sich noch einige Baulücken und in Zentrumsnähe sind weitere Wohngebiete geplant. Die Flächen werden deshalb als Private Grünflächen festgesetzt.

Der im Plangebiet liegende „Alte Friedhof“ wird entsprechend seiner Nutzung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

Weitere Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253 „Gummersbach – Grotenbachstraße“ aufgehoben.

8. Flächenbilanz

Festsetzungen	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	12,09	74
Private Grünfläche	0,29	2
Öffentliche Grünfläche „Friedhof“	2,05	13
Verkehrsflächen	1,85	11
Gesamt	16,28	100

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Gummersbach – Grotenbachstraße“ und die die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 28.10.2010


Risken
FB Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 28.10.2010 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter