

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 312 „Wasserfuhr – Im Broich“
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**



Stadt Gummersbach

1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 312 „Wasserfuhr – Im Broich“ wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten. Durch die Festlegung einer Baugrenze soll für den südlichen Bereich, in dem früher die baulichen Anlagen eines kleinen Tierparks standen, die Möglichkeit zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern geschaffen werden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 312 umfasst ein Gebiet nach § 34 BauGB und trifft lediglich Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Durch den Bebauungsplan wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt nicht wesentlich verändert. Somit kann das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Digitalisierung und Infrastruktur hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 den Aufstellungsbeschluss sowie den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan Nr. 312 „Wasserfuhr – Im Broich“ gefasst. Die Offenlage hat in der Zeit vom 19.01.2022 bis 21.02.2022 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die Träger der sonstigen öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.2022 beteiligt. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung in seiner Sitzung am 14.03.2022 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 des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Strombach, Flur 4, Flurstücke 430, 431, 432, 433 und 449 im Ortsteil Wasserfuhr. Die Grundstücke liegen südlich an der Straße „Im Broich“.

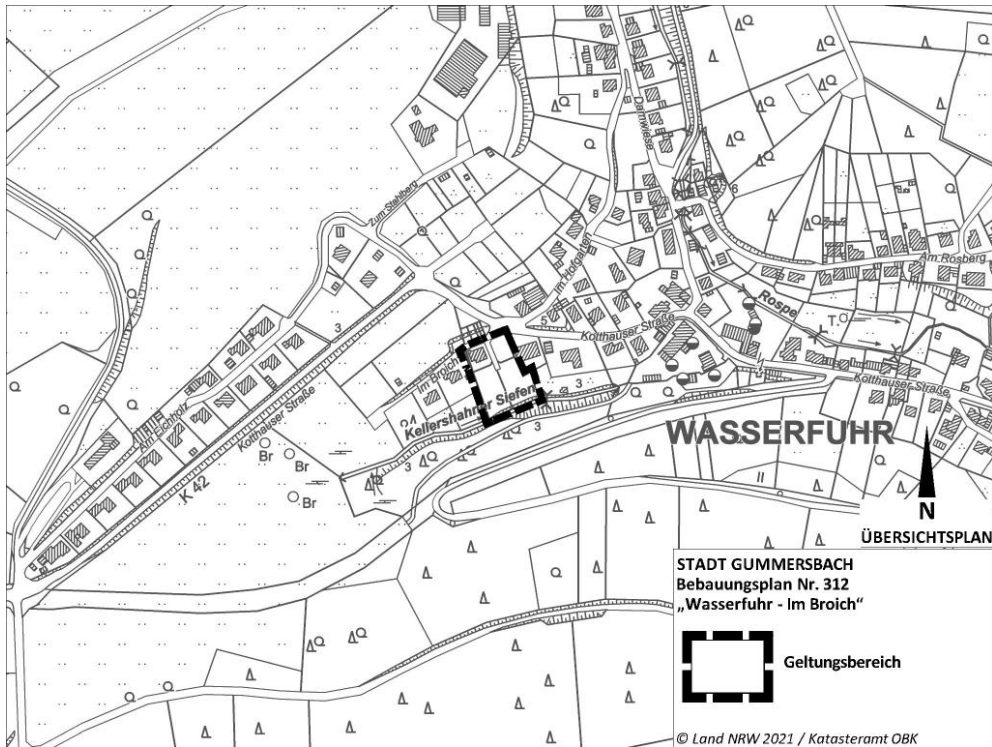


Abb. 1: Übersichtsplan – Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 „Wasserfuhr – Im Broich“

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Köln, wird der Geltungsbereich als ‚Agrarbereich‘ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet im nördlichen Teil als ‚Dorfgebiet‘ dargestellt. Der südliche Teil des Plangebietes ist als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.



Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

4.3 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wasserfuhr“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wasserfuhr“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3. Die Klarstellungssatzung setzt fest, dass es sich bei den Flurstücken im Plangebiet um Grundstücke im nicht beplanten Innenbereich handelt.

4.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 „Wasserfuhr – Im Broich“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Gummersbach – Marienheide“, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wasserfuhr, südlich der Straße „Im Broich“, im Einmündungsbereich zur Kotthäuser Straße. Bei der Straße „Im Broich“ handelt es sich um eine Sackgasse. Westlich des Plangebietes befinden sich lediglich noch zwei Wohnhäuser entlang der Straße „Im Broich“. Östlich grenzt die Wohnbebauung der Kotthäuser Straße an das Plangebiet an. Die Wohnhäuser westlich und östlich des Plangebietes stehen in unterschiedlicher Distanz zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen 'Im Broich' und Kotthäuser Straße. Eine eindeutige Bauflucht lässt sich nicht ablesen.



Abb. 4: Luftbild des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 312 „Wasserfuhr – Im Broich“

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich ein Wohnhaus. Die restlichen Flächen liegen brach. Der Bereich wurde früher zur Tierhaltung genutzt und war mit einigen baulichen Anlagen versehen. Im Westen und Osten des Plangebietes stehen weitere Wohnhäuser. Südlich des Plangebietes befinden sich Land- bzw. Forstwirtschaftsflächen. Die Umgebung ist insgesamt geprägt von Nutzungen, die einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Straße 'Im Broich' erschlossen. Diese führt auf die Kotthäuser Straße, die das Gebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr anbindet.

- Mobilität

Die nächste ÖPNV-Haltestelle „Gummersbacher Wasserfuhr“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m Fußweg an der Kotthäuser Straße.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) angeschlossen. Die Schmutzwässer im Plangebiet werden im Trennsystem entwässert und können schadlos der Kläranlage Rospe zugeleitet werden.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die verkehrsbedingten Immissionen der Straße 'Im Broich' sowie der Kotthäuser Straße ein. Die benachbarten Bereiche sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Konflikte, die auf eine unzumutbare Belastung mit Verkehrsimmissionen hindeuten, sind nicht bekannt und nicht ersichtlich. Von einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist nicht auszugehen.

5.6 Emissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

5.7 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Das Plangebiet liegt zum Großteil brach und ist mit einer Schotterfläche versehen, auf welcher sich in den letzten Jahren ein geringwertiger Bewuchs mit Pflanzen eingestellt hat.

- Tiere/Pflanzen/Artenschutz

Der Bereich weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Es liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie („FFH-Arten“), die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind, vor. 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 Plangebiet noch im Bereich des Messtischblattes 49913 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 29.11.2021).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden in den Messtischblättern 49113 und 49114 aufgeführt:

Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Myotis myotis	Großes Mausohr
Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Plecotus auritus	Braunes Langohr

Von den vorgenannten Arten könnte aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen lediglich die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* betroffen sein, da die Art im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) jagend anzutreffen ist. Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere fehlen im Plangebiet.

- **Boden**

Das Plangebiet ist durch frühere Nutzungen anthropogen beeinflusst und zum Großteil verdichtet.

- **Wasser/ Luft**

Südlich des Plangebietes verläuft ein kleineres Gewässer. Besonderheiten im Hinblick auf die Qualität oder Temperatur der Luft sind nicht ersichtlich.

- **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 hat keine Bedeutung für das örtliche und überörtliche Landschaftsbild.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet und in seinem Nahbereich.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

Baudenkmale und sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind weder im Plangebiet noch in seinem Nahbereich vorhanden.

5.11 Wirtschaft

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind.

5.12 Sachgüter

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

5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 bestehen keine gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept), welches ohne Einfluss auf das Bauleitplanverfahren bleibt.

5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen

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

6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 312 ist die Bebauung des Plangebietes mit drei weiteren Einfamilienhäusern, die neben das bereits vorhandene Wohnhaus im Plangebiet treten. Durch frühere Nutzungen ist der Bereich bereits anthropogen vorgeprägt. Der Bebauungsplan setzt lediglich die überbaubare Fläche abschließend fest. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich weiterhin nach § 34 BauGB.

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. Durch den Bebauungsplan Nr. 312 „Wasserfuhr – Im Broich“ wird die überbaubare Fläche in einem Bereich festgesetzt, der durch die Klarstellungssatzung Wasserfuhr bereits eindeutig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet wurde. Der Bebauungsplan verstößt somit nicht gegen die Bodenschutzklausel.

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

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 312 wird nicht auf solche Flächen zugegriffen. Es wird nicht gegen die Umwidmungssperre verstoßen.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 gehen folgende Auswirkungen einher:

- Städtebauliches Umfeld

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Wasserfuhr – Im Broich“ ist voraussichtlich die Errichtung von drei Einfamilienhäusern verbunden. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht absehbar.

- Nutzungen

Die Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen ist zukünftig weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

- Verkehr/Mobilität

Eine merkliche Vermehrung des Verkehrs ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die Erschließung über die Straße 'Im Broich' ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- 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.

- **Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft**

Durch den Bebauungsplan Nr. 312 sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Ökologie und das Landschaftsbild zu erwarten.

- **Immissionen/Emissionen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine vermehrten Lärmemissionen im Plangebiet zu erwarten, durch welche die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung an den angrenzenden Wohnhäusern überschritten würde. Eine Veränderung der Immissionen auf das Plangebiet über das bislang bestehende Maß (s. o.) hinaus ist ebenfalls nicht absehbar.

- **Sonstige Aspekte**

Unmittelbare Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 312 auf die nachfolgenden Schutzgüter sind nicht ersichtlich:

- Wirtschaft
- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Altlasten
- Boden/Wasser/Luft
- Infrastruktureinrichtungen
- Sachgüter
- Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

Es ist außerdem nicht ersichtlich, dass durch den Bebauungsplan die Wahrscheinlichkeit schwerer Unfälle oder Katastrophen im Plangebiet oder in der Nähe des Plangebietes zunimmt.

7 Bebauungsplaninhalt

Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,34 ha auf. Das Gebiet war bereits durch die Klarstellungssatzung „Wasserfuhr“ planungsrechtlich als Innenbereich zu bewerten und bebaubar. Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind bauliche Anlagen lediglich auf einer Fläche von 0,13 ha des Plangebietes zulässig. Die absolute Ausnutzbarkeit des Gebietes ist weiterhin nach § 34 BauGB zu bewerten.

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Wasserfuhr – Im Broich“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Der Bebauungsplan Nr. 312 „Wasserfuhr – Im Broich“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne den Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung 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 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 312 „Wasserfuhr – Im Broich“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter