

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach - Steinmüller-
gelände Nordwestabschnitt“**

3. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Die 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ dient der Erweiterung der überbaubaren Fläche um eine geplante Ansiedlung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zu ermöglichen. Städtebaulich bestehen hiergegen keine Bedenken.

2. Verfahren

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

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 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 daher in seiner Sitzung am 09.05.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Offenlage durchzuführen.

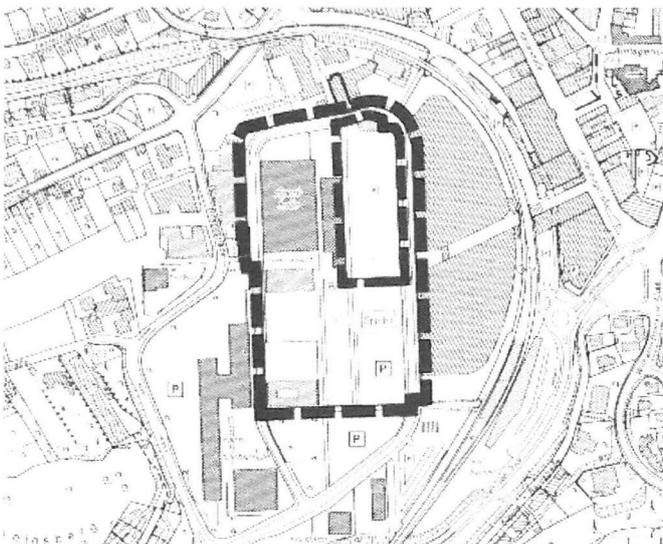
Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 31.05. bis 03.07.2017 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehängt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 15.05.2017 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 über das Ergebnis der Offenlage 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 261 liegt in der Stadtmitte von Gummersbach.

Die genaue Lage des Plangebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan – Geltungsbereich 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplans Nr. 261)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ setzt im Geltungsbereich der 3. Änderung (vereinfacht) ein Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von III – IV bzw max IV, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 fest. Die festgesetzte überbaubare Fläche hat einen Abstand von ca. 1,5 m zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzgebietsverordnung ohne dass diese hier Schutzausweisungen festsetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet wird durch ein Einkaufszentrum, eine Multifunktionshalle, eine weitere Veranstaltungshalle und verschiedene Bürogebäude geprägt. Westlich des Plangebietes befindet sich der Campus Gummersbach der Technischen Hochschule Köln. Insgesamt befindet sich der Planbereich innerhalb des baulich genutzten Siedlungsraumes.

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich ein Bürogebäude und eine größere Brachfläche.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Steinmüllerallee erschlossen.

- Mobilität

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

- Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über den in ca. 500 Meter entfernt liegenden Bahnhof und den zentralen Busbahnhof an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

5.4 Ver- und Entsorgung

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 Rospe zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der angrenzenden Nutzungen (s. Oben), insbesondere auch die des Einkaufszentrums ein.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

5.7 Altlasten

Auf Grund der industriellen Vornutzung des Planbereiches wurden bei der Aufarbeitung des Altgewerbstandortes die Bodenverunreinigungen unter gutachterlicher Begleitung saniert.

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 überwiegend um eine Brachfläche, die temporär als Fläche für eine Baustelleneinrichtung genutzt wurde.

- 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.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt.

- Fläche

Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser / Luft

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets 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

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur/ Baukultur

Im Plangebiet befinden sich keine prägenden Bauten.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.

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.

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 (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 Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 beschränken sich auf die Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

- **Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden. Durch den Erhalt der bestehenden Festsetzungen, beispielsweise in Bezug auf die Geschosse und die Geschossflächenzahl, bleibt das Maß der baulichen Nutzung bestehen.

- **Verkehr**

Mit der Planung ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- **Ver- und Entsorgung**

Das Änderungsverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit derzeitigen und zukünftigen Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- **Immissionen**

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- **Emissionen**

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Mit der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 261 sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

- Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 im Bereich für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 261 bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

7. Bebauungsplaninhalt

Inhalt der Änderung ist eine Verschiebung der Baugrenze bis an die festgesetzte Verkehrsfläche heran sowie die Änderung der zulässigen Vollgeschosszahl von III – IV auf II – IV. Die sonstigen Festsetzungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,93 ha auf.

9. Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

10. Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird mit diesem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Stadt Gummersbach
 Fachbereich Stadtplanung
 i.A.

Backhaus

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 beschlossen, die vorstehende Begründung der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter