

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 73

„Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“

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

Teil 1 – Allgemeiner Teil



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 umfasst eine gewerbliche Fläche im Siedlungsbereich des Gummersbacher Ortsteils Derschlag, auf welcher heute gewerbliche Nutzungen wie Autohändler, Elektrogroßhandel oder KFZ- Reparatur und Wartung angesiedelt sind. Die Nutzung des Gebäudes im westlichen Bereich der Fläche (Flurstück 1788, 1789) und an die Bundesstraße B55 (Kölner Straße) grenzend soll geändert werden. Der Antragssteller „Peter Stahlhacke GmbH“ beabsichtigt die Halle für Karosseriebau, -reparatur und Fahrzeuginstandsetzung sowie Ausstellung und Handel mit Neu- und Gebrauchtwagen zu nutzen.

Um die betreffende Parzelle der neuen Nutzung zuführen zu können, müssen die bestehende Art der Nutzung als gewerbliche Baufläche erweitert und die Grünfläche auf einen etwa 5,00 m breiten Streifen verringert werden. Die bestehenden Festsetzungen für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mit der Zweckbestimmung „Immissionsschutzpflanzung“ werden geändert. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Festsetzungen der Flächen im östlichen Plangebiet ebenfalls angepasst und aufgehoben. Das Bebauungsplanverfahren dient somit der planungsrechtlichen Absicherung von zukünftigen Nutzungen des KFZ-Betriebes und der bestehenden gewerblichen Betriebe.

Wesentliche Zielsetzung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ ist die Aufhebung bestehender Festsetzungen und die Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten durch die Erweiterung des Gewerbegebietes sowie eine Verringerung der Grünflächen. Durch die Anpassung werden die bestehenden Gewerbeflächen vergrößert und eine den aktuellen Erfordernissen entsprechende Aufteilung von Gewerbe- und Grünflächen geschaffen.

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.

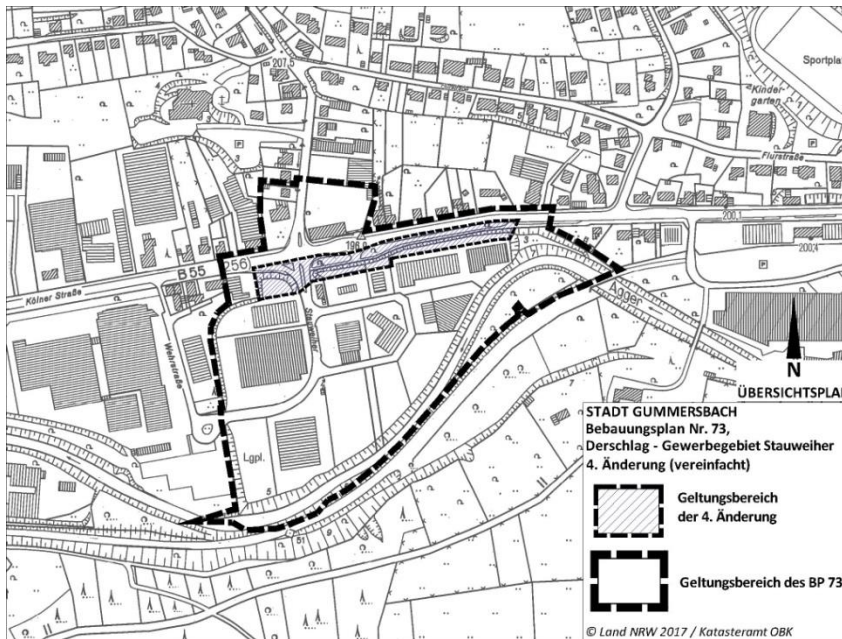
Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. 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 in seiner Sitzung am 22.11.2017 den Aufstellungs- und den Offenlagebeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ liegt in dem Ortsteil Derschlag von Gummersbach.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.



(Übersichtsplan – Geltungsbereich 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73)

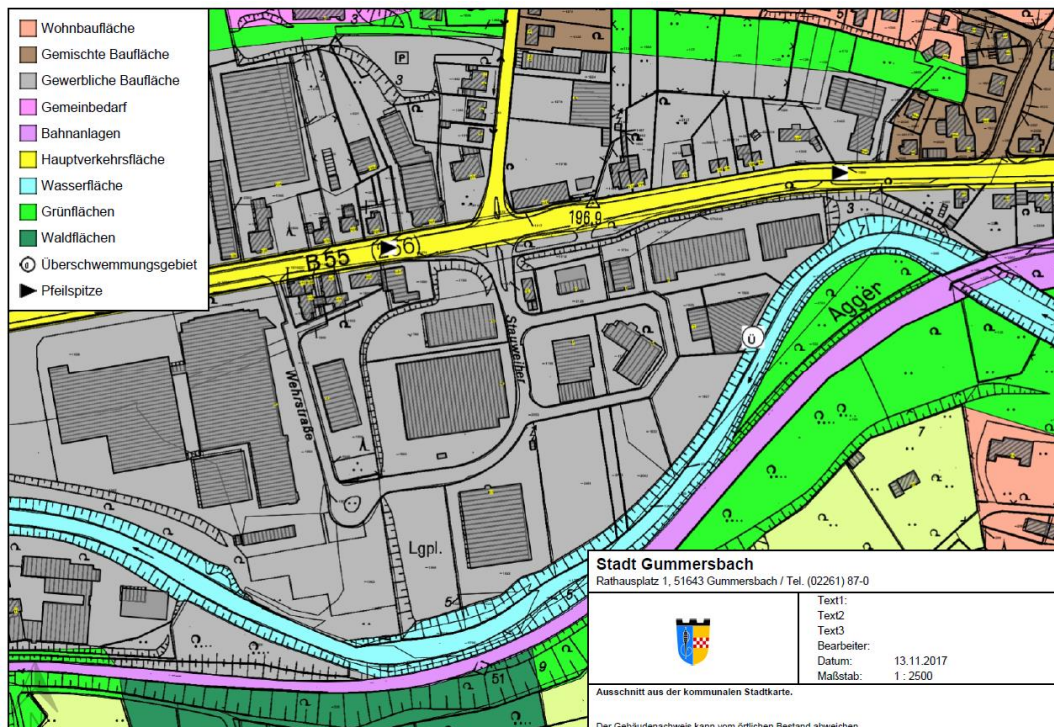
4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln), stellt das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Das etwa in 60 m Luftlinie entfernte Fließgewässer Agger ist als „Oberflächengewässer“ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach)

4.3. Bebauungspläne / § 34 u. §35 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung im Westen und im Osten ein Gewerbegebiet fest. Die Baugrenzen beschränken die überbaubaren Flächen. Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 begrenzt, für die Geschossflächenzahl ist ein Höchstmaß von 2,0 definiert. Gebäude im Gewerbegebiet können bis zu dreigeschossig ausgeführt werden. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan im Geltungsbereich der 4. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Diese ist zudem als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung (ISP) bestimmt.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“)

4.4. Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Südlich des Plangebietes grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“. Im Plangebiet selbst liegen keine Landschaftsschutzgebiete.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1. Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Gummersbacher Stadtgebietes und im Südwesten des Ortsteils Derschlag. Nördlich grenzt die Kölner Straße (B 55) an das Gebiet an und verbindet den Standort im Westen mit der Westtangente (B 256) sowie im Osten mit der Autobahn (A 45). Nördlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Flächen (z.B. Ley Krane GmbH). Südlich des Plangebietes befinden sich die Agger, ehemalige Bahnflächen, die heute Teilstück des Alleenradweges sind, und landwirtschaftliche Flächen.

Die Baustruktur ist an dieser Stelle von gewerblichen Hallen und vereinzelt Wohngebäuden entlang der Kölner Straße geprägt. Insgesamt befindet sich der Planbereich innerhalb des baulich genutzten Siedlungsraumes von Gummersbach.

5.2. Nutzungen

Im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ befinden sich gewerblich genutzte Gebäude und Hallen inklusive untergeordneter Nebengebäude. Der überwiegende Planbereich ist geprägt von Stellplätzen, welche der Ausstellung und dem Handel

der gewerblichen Nutzungen dienen. Die sonstige umgebende Nutzungsstruktur entlang der Kölner Straße ist geprägt von gewerblichen Nutzungen, vereinzelt sind Wohngebäude vorhanden.

5.3. Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Kölner Straße angebunden und ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

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

- Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Großenohl“ der Buslinie 301 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

5.4. Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

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 Krummenohl zugeordnet.

Die Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

5.5. Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der angrenzenden Nutzungen (s. oben) ein, insbesondere Verkehrsimmissionen der Kölner Straße (B 55) und die der angrenzenden Gewerbebetriebe.

5.6. Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

5.7. Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt.

5.8. Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild. Es handelt sich weitgehend um Flächen, die durch menschlichen Einfluss verändert sind, wie beispielsweise private Grünflächen, befestigte Wege und Stellflächen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Mögliche Eingriffe auf den Flächen durch bauliche Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld gem. § 16 BNatSchG durch den Bebauungsplan Nr. 73 ausgeglichen.

- 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.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadranten 4 des Messtischblattes 4911
 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 15.11.2017):

Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4911

- Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach
- Vorliegende Auswahl planungsrelevanter Arten im

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Vogel			
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Bubo bubo	Uhu	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁
Milvus milvus	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Pernis apivorus	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Picus canus	Grauspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G

Die hier genannten Säugetiere sind aufgrund nicht vorhandener Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet nicht betroffen. Da Brutgebiete für die im Quadranten 4 des Messtischblattes 4911 aufgeführten planungsrelevanten Vögel auf diesen Flächen nicht vorhanden sind, sind diese ebenfalls nicht betroffen.

Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevante Arten“ ist durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ nicht betroffen. Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtendem Bereich noch im Quadranten 4 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 15.11.2017).

Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ um einen bereits beplanten Bereich handelt und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden. Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ist entbehrlich, da die Bebauungsplanänderung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglicht.

Die Vollzugsfähigkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ ist gewährleistet.

- Fläche

Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

- Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Laut Karte des LANUV NRW (Landschaftsinformationssammlung LINFOS NRW, Stand 31.07.2015) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Biotope / Biotoptypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich geschützte Biotope“) vorhanden.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen weitgehend anthropogen verändert. Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden, Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/Luft

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimateinfluss 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 ist durch menschlichen Einfluss fast vollständig überformt und hat landschaftlich keine Bedeutung. Der Planbereich gehört zum Siedlungsbereich des Ortsteils Derschlag. In etwa 60 bis 70 m östlich vom Planbereich befindet sich die von Waldstrukturen flankierte Agger.

5.9. Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes.

5.10. Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen.

5.11. Wirtschaft

Wirtschaftliche Veränderungen sind mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

5.12. Sachgüter

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

5.13. Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst 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).

5.14. Schwere Unfälle oder Katastrophen

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

6. Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen

6.1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine Nutzungsänderung zu schaffen. Dafür sind die Aufhebung bestehender Festsetzungen, eine Erweiterung der Gewerbefläche und eine Verringerung der Grünfläche entlang der Kölner Straße vorgesehen.

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.

Die 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ beschränken sich auf die Aufhebung bestehender Festsetzungen, eine Nutzungsänderung, eine Erweiterung der Gewerbefläche und eine Verringerung der Grünfläche.

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden. Durch den Erhalt der bestehenden Festsetzungen, beispielsweise in Bezug auf die Grund- und die Geschossflächenzahl, bleibt das Maß der baulichen Nutzung bestehen.

- Verkehr

Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr. Bauliche Veränderungen sowie das damit verbundene Verkehrsaufkommen können sich im gleichen Umfang wie vor der Planung verändern.

- 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.

- Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

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

- Altlasten

Es bestehen keine Auswirkungen der Planung für Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich.

- Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Ebenso wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Bereits vor der 4. Änderung sind Eingriffe, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 begründet wurden, im Bauleitplanverfahren ausgeglichen worden. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe die auf Grund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

- Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- Sachgüter

- Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst 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). Auswirkungen auf die geplanten Darstellungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 ergeben sich nicht.

- Schwere Unfälle oder Katastrophen

Es sind keine Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen von dem Bauleitplanverfahren erkennbar.

7. Bebauungsplaninhalt

Inhalt der Änderung ist die Erweiterung der gewerblichen Fläche und die Verringerung der Grünfläche im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches. Die Zweckbestimmung der Grünfläche „Parkanlage“ wird aufgehoben und durch die Festsetzung „Private Grünfläche“ ersetzt. Die Festsetzung der Grünfläche, die von Bebauung freizuhalten ist, mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung (ISP) wird aufgehoben.

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die Geschossflächenzahl (hier: 2,0), die Grundflächenzahl (hier: 0,8) sowie der Geschossigkeit (hier: max. dreigeschossig), orientieren sich an den vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ und behalten ihre Gültigkeit. Die Baulinien bleiben unverändert.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet der 4. Änderung weist eine Gesamtfläche von circa 5.400 m² auf.

Nutzung	Flächen Bestand (in m²)	Flächen nach 4. Änderung (in m²)
Gewerbegebiet (GE)	-	1.500
Straßenverkehrsfläche	3.200	3.200
Grünfläche	2.200	700
Gesamt	5.400	5.400

9. Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ nicht ausgelöst.

10. Umweltbericht

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ 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 Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Stadt Gummersbach
Fachbereich Stadtplanung
i. A.

Begründung der Stadt Gummersbach zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73
„Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ Teil 1 – Allgemeiner Teil

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.03.2018 beschlossen, die vorstehende Begründung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Derschlag - Gewerbegebiet Stauweiher“ beizufügen.

Bürgermeister

(Siegel)

Stadtverordneter