

**Bebauungsplan Nr. 261 "Gummersbach - Steinmüllergelände Nordwestabschnitt", 5. Änderung (vereinfacht); Aufstellungs- und Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
12.12.2019	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 BauGB wird für den im beigefügten Übersichtsplan durch Umrandung gekennzeichneten Bereich im Maßstab 1:2500 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ (vereinfachtes Verfahren) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ (vereinfachtes Verfahren) wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird.

Gutachten sind nicht erforderlich.

3. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ (vereinfachtes Verfahren) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen keine Informationen zu umweltrelevanten Aspekten vor.

4. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach - Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ umfasst den zentralen Bereich des Steinmüllergeländes. Im Geltungsbereich der vorgeschlagenen 5. vereinfachten Änderung soll ein Bürogebäude mit einem integrierten Parkhaus errichtet werden.

Zur Realisierung des beabsichtigten Vorhabens sind nachfolgende Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern:

Überbaubare Fläche

Der Bebauungsplan Nr. 261 setzt in Richtung Steinmüllerallee eine Baugrenze mit einem Abstand von 2,00m fest. Das Vorhaben soll, wie bereits die angrenzende Bebauung, unmittelbar an der Hinterkante des Bürgersteiges errichtet werden. Die Baugrenze ist entsprechend anzupassen.

Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan Nr. 261 setzt in seiner Ursprungsfassung eine Geschossfläche von 2,4 fest. Er enthält keine besondere Festsetzung zur Berechnung der Geschossflächenzahl für Garagen und Stellplätze innerhalb von Gebäuden (Parkhäuser). Die Baunutzungsverordnung ermöglicht hierzu in § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Möglichkeit, dass Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden. Von dieser Regelungsmöglichkeit soll Gebrauch gemacht werden.

Städtebaulich sind die Abweichungen von den bisherigen Planinhalten vertretbar. Die Verwaltung schlägt daher eine Änderung des Bebauungsplanes vor.

Da die Grundzüge der städtebaulichen Planung dieser Änderung nicht entgegenstehen und auch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden, schlägt die Verwaltung die Durchführung einer „vereinfachten Änderung“ gem. § 13 BauGB vor.

Die Inhalte der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

**Anlage/n:**

Übersichtsplan