

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach –
Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ 5. Änderung
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**



Stadt Gummersbach

1 Planungsanlass

Das Plangebiet der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261. Der Bebauungsplan enthält im Bereich der 5. Änderung unter anderem Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen und Baulinien. Für die Geschossflächenzahl soll im Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung festgesetzt werden, dass die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Im Zuge der Änderung wird die bisherige Baugrenze der überbaubaren Baufläche um ca. 2,00 m an die Vorderkante des Bürgersteiges versetzt. Somit wird hier die Errichtung eines Bürogebäudes mit integriertem Parkhaus ermöglicht.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ umfasst eine bisher größtenteils als Parkplatz genutzte Fläche und ein Gebäude in der Stadtmitte von Gummersbach. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung zu schaffen.

Durch die 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise für die zukünftige Nutzung im Plangebiet angepasst werden. Weitere Änderungen des bestehenden Planungsrechtes werden nicht getroffen.

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 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ 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 12.12.2019 den Aufstellungs- und den Offenlagebeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

Die 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ hat in der Zeit vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2019 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.06.2020 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ liegt in der Stadtmitte von Gummersbach.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan – Geltungsbereich der 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261

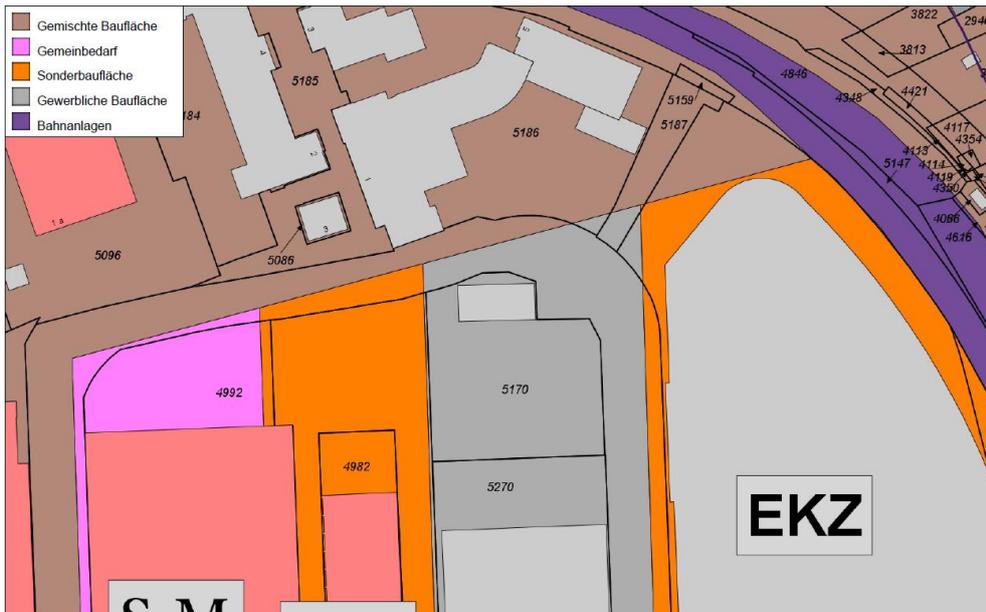
4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das gesamte Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

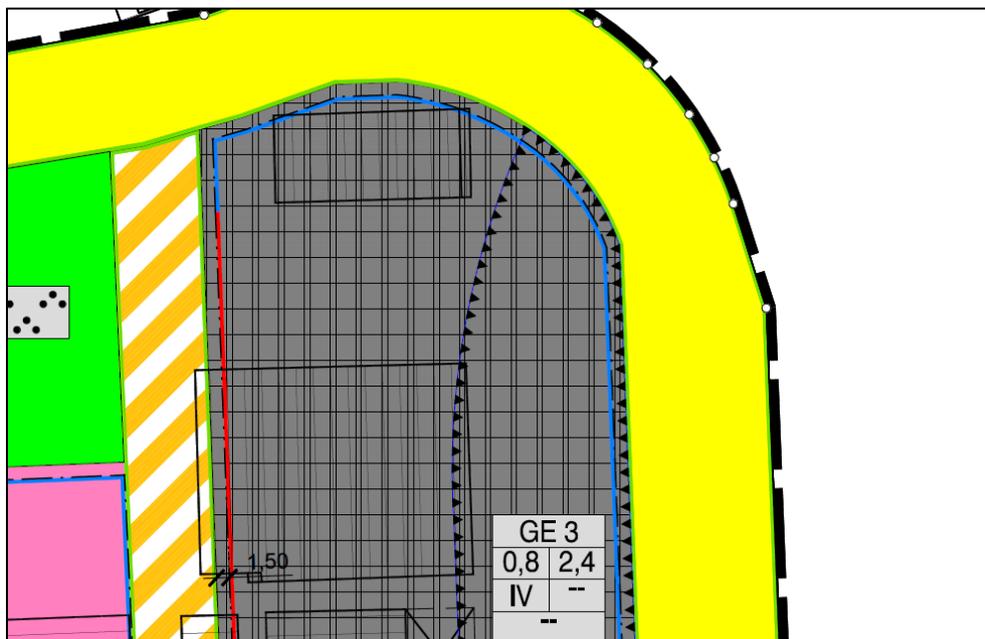


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“, setzt im Geltungsbereich der 5. Änderung (vereinfacht) ein Gewerbegebiet (GE 3) mit einer Vollgeschosszahl von maximal IV, einer Grundfläche von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 fest. Die festgesetzte Baulinie hat einen Abstand von 1,50 m zur festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ und die Baugrenze hat einen Abstand von ca. 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

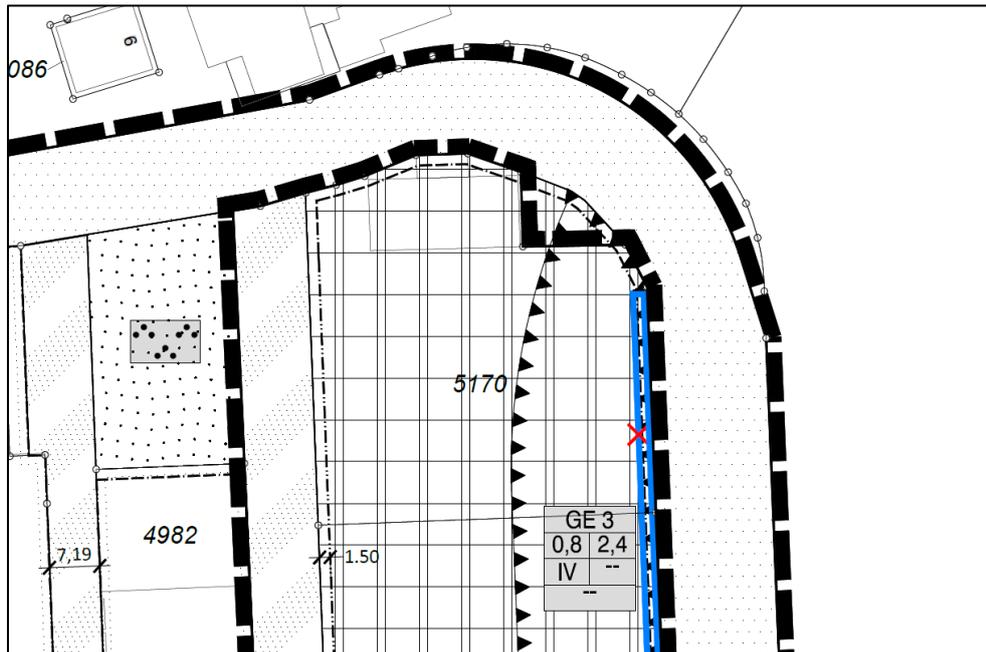
Im Plangebiet befindet sich eine Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, die ein nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderliches Bau-Schalldämmmaß (erf. R_w, res) von 35 db festsetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“

Das Plangebiet liegt heute innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“. Der Bebauungsplan setzt für den

Geltungsbereich der 5. Änderung gegenüber dem Ursprungsplan im östlichen Bereich eine Baugrenze fest, die zum Teil bis zur öffentlichen Verkehrsfläche reicht.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“, 3. Änderung

4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte von Gummersbach und umfasst im Wesentlichen das Flurstück Nr. 5170 und einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 5210. Im Norden befindet sich das Unternehmen „Steinmüller Babcock Environment GmbH“ und im Osten das Einkaufszentrum „Forum Gummersbach“. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße „Steinmüllerallee“. Westlich des Plangebietes befinden sich eine Multifunktionshalle, eine Veranstaltungshalle und verschiedene Bürogebäude sowie südwestlich der Campus Gummersbach der Technischen Hochschule Köln. Insgesamt befindet sich der Planbereich innerhalb des baulich genutzten Siedlungsraumes in Gummersbach.

5.2 Nutzungen

Das Flurstück Nr. 5170 wird überwiegend als Parkplatz genutzt und ist derzeit mit einem Gebäude bebaut, im Plangebiet befinden sich bisher keine weiteren baulichen Anlagen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 261 setzt für den Bereich „Gewerbegebiete“ fest.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Steinmüllerallee“ erschlossen und ist 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 wird über den in ca. 500 m entfernt liegenden Bahnhof und den zentralen Busbahnhof 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 Rospe zugeordnet.

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

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden Nutzungen ein (s. Punkt 5.1), insbesondere auch die des Einkaufszentrums.

5.6 Emissionen

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

5.7 Altlasten

Aufgrund der industriellen Vornutzung des Planbereiches wurden bei der Aufarbeitung des Altgewerbestandortes 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 um Flächen, die durch menschlichen Einfluss verändert sind, wie beispielsweise befestigte Stellflächen oder Gebäude.

- **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.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung für schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope bzw. gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG aus.

Durch die 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 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. 261 ausgeglichen.

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 vollständig anthropogen verändert. Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden, Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/Luft

Durch die 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebietes 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

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss vollständig überformt und es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

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

Im Geltungsbereich befinden sich keine bestehenden Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind.

5.12 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten. 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 der 5. Änderung bestehen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB keine bei der Planung zu beachtenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein 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 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Bürogebäudes mit integriertem Parkhaus zu schaffen. Die Fläche grenzt an die Straße „Steinmüllerallee“ an und wird überwiegend als Parkplatz genutzt.

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 Umwidmungssperreklause des § 1a Abs. 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 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ beschränken sich auf die Bestimmungen zu anrechenbaren Flächen für die Geschossflächenzahl und eine Verschiebung der Baugrenzen im Norden und nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches.

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Städtebauliches Umfeld
- Nutzungen
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Immissionen
- Emissionen
- Altlasten
- Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- Sachgüter
- Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

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

7 Bebauungsplaninhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit integriertem Parkhaus geplant. Durch die Änderung wird der an dieser Stelle bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 261 überplant.

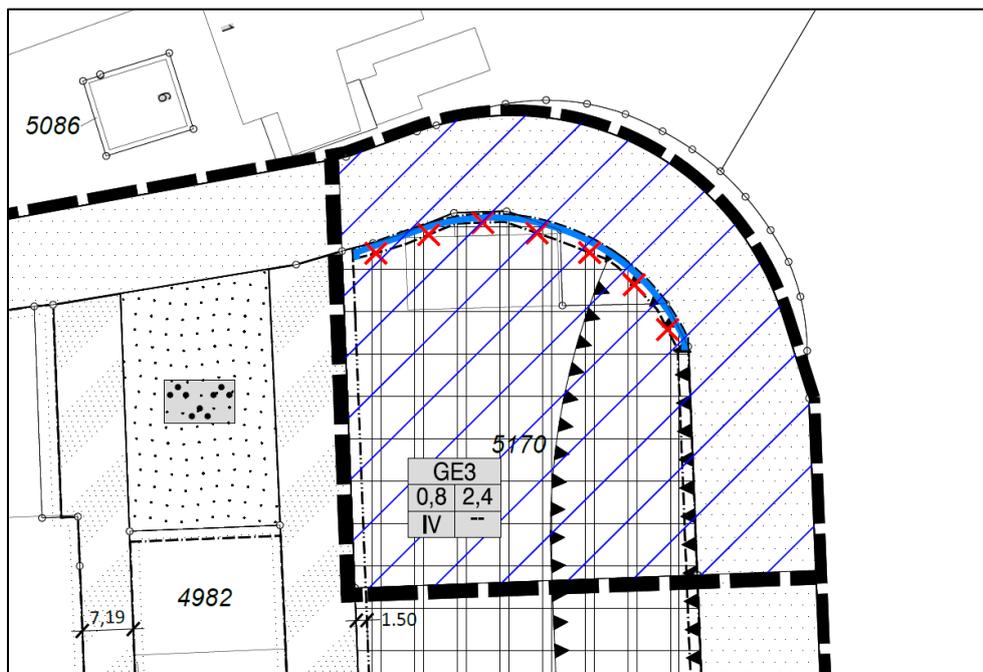
Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die Geschossflächenzahl (hier: 2,4), die Grundflächenzahl (hier: 0,8) sowie der Geschossigkeit (hier: max. viergeschossig), orientieren sich an den vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ sowie der 3. Änderung (vereinfacht) und behalten ihre Gültigkeit.

7.1 Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl)

In seiner Ursprungsfassung setzt der Bebauungsplan Nr. 261 eine Geschossflächenzahl von 2,4 fest. Er enthält keine besonderen Festsetzungen zur Berechnung der Geschossflächenzahl für Garagen und Stellplätze innerhalb von Gebäuden (z.B. Parkhäuser). Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird für den Geltungsbereich der 5. Änderung festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden.

7.2 Bauweise (Baugrenze)

Der Bebauungsplan Nr. 261 setzt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Straße „Steinmüllerallee“ eine Baugrenze mit einem Abstand von ca. 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche fest. Wie die bereits vorhandene und angrenzende Bebauung, soll ein Vorhaben (hier: Bürogebäude mit integriertem Parkhaus) unmittelbar an der Hinterkante des Bürgersteiges errichtet werden. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung wird die Baugrenze im Bereich der Straße „Steinmüllerallee“ an die öffentliche Verkehrsfläche verschoben und entlang der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ verlängert. Die weiteren Baugrenzen und die Baulinien bleiben unverändert.



Auszug 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet der 5. vereinfachten Änderung weist eine Gesamtfläche von ca. 3800 qm auf.

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ 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.

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 24.06.2020 beschlossen, die vorstehende Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ (vereinfacht) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter