

# Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“  
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**



**Stadt Gummersbach**

## **1 Planungsanlass**

Das Plangebiet der 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 und seiner 1. Änderung. Der Bebauungsplan enthält im Plangebiet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und eine mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zu Gunsten der Stadt.

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ umfasst ausschließlich Gewerbeflächen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bereits bestehenden Wohngebäude zu schaffen.

Durch die 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ soll eine textliche Festsetzung ergänzt werden, die eine geringe Erweiterung (max. 30qm Grundfläche) der Wohngebäude ermöglichen soll. Alle bestehenden Festsetzungen bleiben erhalten.

## **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. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine 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 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

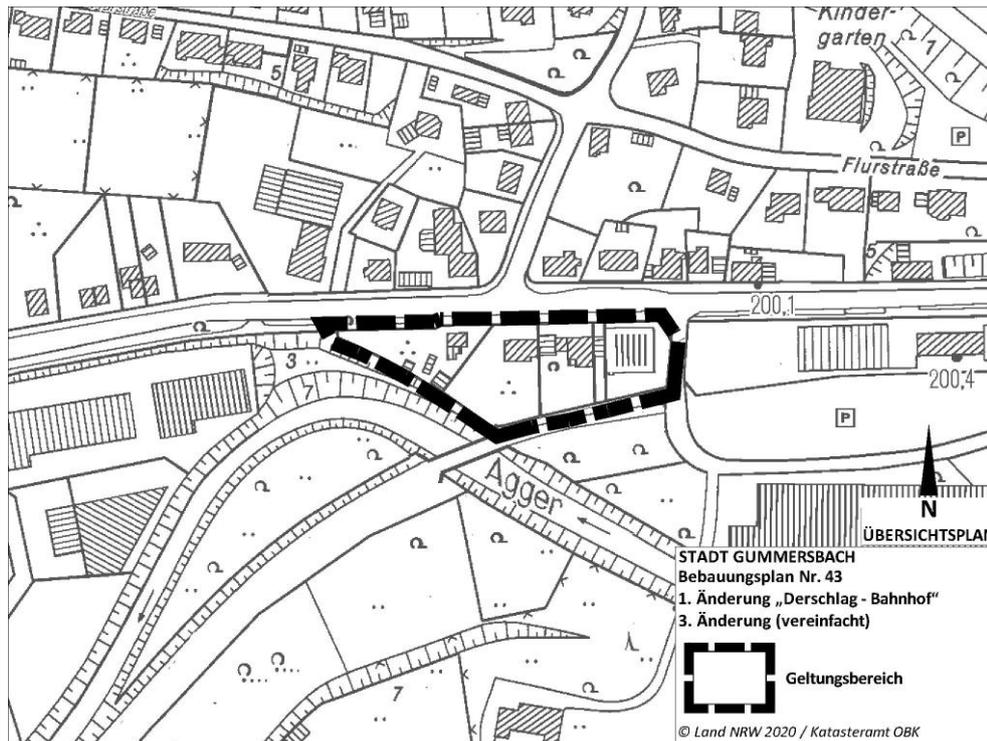
Die 3. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ hat in der Zeit vom 01.07.2020 bis 31.07.2020 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2020 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 08.09.2020 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

## **3 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ liegt im Westen des Ortsteils Derschlag am ehemaligen Bahnhof.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan – Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“

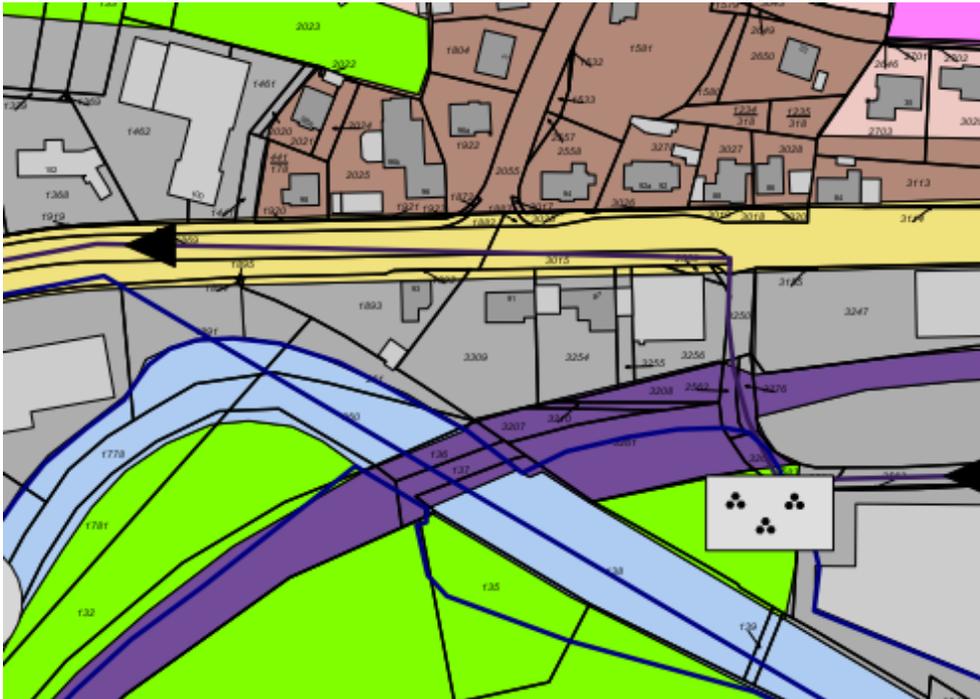
#### 4 Planungsrechtliche Situation

##### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeine Siedlungsreich“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

##### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche bzw. ein kleiner Teil als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

#### 4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 43 „Derschlag - Bahnhof“ 1. Änderung aus dem Jahr 1991.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“, 1. Änderung setzt im Plangebiet ausschließlich Gewerbegebiet fest. Es sind alle Anlagen, die im Anhang des Runderlass des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.01.1982 (MBl. NW 1982 S. 1376) aufgeführt sind sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Immissionsgrad, nicht zulässig. Die Geschossflächenzahl ist bei 1,6 und die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt. Gebäude dürfen maximal 2 Vollgeschosse haben und müssen Satteldächer mit einer Neigung von 30-45° haben. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Nachrichtlich übernommen wurde ein Denkmale sowie eine mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten des Aggerverbands.





Luftbild des Geltungsbereichs der 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“

## 5.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist mit drei Wohnhäusern mit jeweiligem Garten und einer gewerblich genutzten Immobilie bebaut.

## 5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Kölner Straße erschlossen und an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bauleitplanverfahren hat keine Auswirkung auf die bestehenden Verkehrsverhältnisse.

## 5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Das Plangebiet ist im Mischsystem entwässert.

## 5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen des angrenzenden Gewerbegebietes.

Mit der 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ ist kein neues Heranrücken einer Wohnnutzung an das Gewerbegebiet verbunden. Durch die Änderung wird lediglich festgesetzt, dass gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen von genehmigten Wohnnutzungen bis 30 qm Grundfläche allgemein zulässig sind, auch wenn diese in vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen gem. § 8 BauNVO nicht zulässig sind.

## 5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen momentan keine Emissionen aus.

## 5.7 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## 5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat eine sehr geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbildes. Das Plangebiet ist komplett bebaut, die nicht überbaubaren Flächen sind als Gärten angelegt.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine erhebliche 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 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 Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet kann auf Grund der fehlenden Biotop- und Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

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

Durch die 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ werden leichte Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die bereits bestehenden Wohnhäuser bekommen die Möglichkeit einer Erweiterung um bis zu 30 qm Grundfläche.

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 von 30qm Grundfläche je Wohnhaus ist mit dem Bauleitplanverfahren verbunden.

- Boden

Durch die neuen Festsetzungen wird kein zusätzlicher Boden verändert. Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden, Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/ Luft

Durch die 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ 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 fast vollständig überformt und es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

### **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Es befinden sich aktuell keine Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet.

### **5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe**

Im Geltungsbereich befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus.

### **5.11 Wirtschaft**

Im Geltungsbereich befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude.

### **5.12 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten sowie Gebäudebestand. 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 Bebauungsplans bestehen keine gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtenden städtebauliche Entwicklungskonzepte.

### **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 der 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung eines bereits bestehenden Wohnhauses um ein Schlaf- und Wohnzimmer (insgesamt max. 30qm) zu schaffen. Die drei Wohnhäuser des Plangebietes waren bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag-Bahnhof“ im Jahr 1985 genehmigt und gebaut. Durch die Festsetzung dieses Gebietes als Gewerbegebietes können die Wohnhäuser nicht erweitert werden. Ziel der Planung ist es den Eigentümern eine Erweiterung von max. 30 qm Grundfläche zu ermöglichen um die Gebäude an die aktuellen Anforderungen und Bedürfnisse anzupassen.

### **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.

Die Belange der Bodenschutzklausel werden nicht berührt.

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

Die 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperre 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 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ beschränkt sich auf eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Es wird festgesetzt, dass gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen von genehmigten Wohnnutzungen bis 30 qm Grundfläche allgemein zulässig sind, auch wenn diese in vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen gem. § 8 BauNVO nicht zulässig sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Baurechte für eine Wohnbebauung begründet. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen ergeben sich für die bestehenden Gewerbebetriebe nicht.

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 3. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

-Städtebauliches Umfeld

-Verkehr

-Ver- und Entsorgung

-Abfälle und Abfallerzeugung

-Immissionen/Emissionen

-Infrastruktureinrichtungen

-Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe

-Wirtschaft

-Sachgüter

-sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte.

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

## **7 Bebauungsplaninhalt**

Im Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ ist geplant die Art der baulichen Nutzung zu ändern. Es wird festgesetzt, dass Erweiterungen von genehmigten Wohnnutzungen bis 30 qm Grundfläche allgemein zulässig sind, auch wenn diese in vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen gem. § 8 BauNVO nicht zulässig sind.

## **8 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung**

Mit der 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

## **9 Umweltbericht**

Die 3. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Derschlag - Bahnhof“ 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.

## **10 Abwägungsmaterialien**

Es ist kein gesondertes Abwägungsmaterial erforderlich.

Stadt Gummersbach  
Ressort Stadtplanung  
i.A.

Backhaus  
Ressortleitung Stadtplanung