

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 291 "Gummersbach-Bünghausen";  
Bericht über das frühzeitige Beteiligungsverfahren und Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>
30.06.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

**Beschlussvorschlag:**

1. Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Gummersbach – Bünghausen“ wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird: Die Erstellung von Gutachten ist nicht erforderlich.
2. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Gummersbach – Bünghausen“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen nachfolgende umweltbezogenen Stellungnahmen vor:

- Aggerverband, Schreiben vom 16.04.2021
  - Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 26.04.2021
  - Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 05.05.2021
3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 291 „Gummersbach – Bünghausen“ setzt im Bereich des Betriebsweges ein Gewerbegebiet und eine private Grünfläche fest. In Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer wurde die zukünftige Nutzung seines Betriebes erörtert.

Um ein größeres Nutzungsspektrum gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung die Aufhebung des Bebauungsplanes für den dargestellten Planbereich vor. Planungsrechtlich werden bauliche Vorhaben nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB (Einfügungsgebot in die nähere Umgebung) beurteilt. Dieses reicht für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aus.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 291 bleibt von der Teilaufhebung unberührt.

In seiner Sitzung am 30.11.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach den Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Gummersbach – Bünghausen“ gefasst. In der Sitzung am 30.11.2020 wurden die Planungsziele beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die

frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Gummersbach – Bünghausen“ hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 21.04.2021 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 24.03.2021 beteiligt.

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die die Planungsziele unrealistisch erscheinen lassen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind folgende umweltbezogene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen worden:

- Aggerverband, Schreiben vom 16.04.2021
- Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 26.04.2021
- Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 05.05.2021

### **Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Aggerverband, Schreiben vom 16.04.2021

Der Aggerverband weist auf eine indirekte Betroffenheit des Bereiches Fließgewässer des Aggerverbandes im Zusammenhang mit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung hin. Einer Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort soll gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer Vorrang eingeräumt werden. Zur Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer müssen ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse angepasst werden. Diesbezüglich weist der Aggerverband auf das Merkblatt BWK-M3/M7 hin.

Aus Sicht der Abwasserbehandlung bestehen keine Bedenken.

#### Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Durchführung der Planung werden bauliche Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt und auf der Zulassungsebene bauordnungsrechtlich geprüft. Diese schließt die wasserrechtliche Prüfung mit ein.

Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 26.04.2021

Aus landschaftpflegerischer, hochwassertechnischer, bodenschutzrechtlicher Sicht sowie aus polizeilicher Sicht der Verkehrssicherheit bestehen keine Bedenken gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes.

Der Oberbergische Kreis weist auf die Beachtung des Artenschutzes im Baugenehmigungsverfahren sowie die ggf. erforderliche Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde hin. Aus Sicht des Umweltamtes wird auf § 78 Absatz 3 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) verwiesen, sowie im Bereich Niederschlagsentwässerung auf die rechtzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Immissionsschutzrechtlich wird empfohlen, die private Grünfläche als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe beizubehalten. Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass die Löschwassermenge sowie die Zufahrten für den Rettungsdienst und die Feuerwehr entsprechend sicherzustellen sind.

#### Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Durchführung der Planung werden bauliche Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt und auf der Zulassungsebene

bauordnungsrechtlich geprüft. Diese schließt die naturschutzrechtliche, wasserrechtliche und brandschutztechnische Prüfung mit ein.

Die Bestimmungen des § 78 Abs. 3 WHG (Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) werden berücksichtigt. Die Planung verstößt auch nicht gegen § 78 Abs.1 WHG, da keine Erkenntnisse bestehen bzw. vorgetragen worden sind, die ein Befreiungslage von dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet unmöglich machen.

Der Empfehlung bezüglich dem Erhalt der Pufferfunktion der privaten Grünflächen wird nicht gefolgt. Die Fläche führt durch ihre Größe und ihre überwiegende Nutzung als Rasenfläche nur geringfügig zu einer Immissionsreduzierung bei. Sie hat derzeit mehr die Funktion einer optischen Trennung der Nutzungen, welche jedoch durch den direkten Anschluss des nördlichen Gewerbegebietes zur Wohnnutzung im Umfeld wieder aufgehoben wird. Daher ist dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung Vorrang gegenüber der in der Realität kaum vorhandenen Pufferwirkung der Grünfläche einzuräumen. Die bestehenden Gewerbebetriebe haben die Immissionswerte für die unmittelbar an die Betriebe angrenzenden Wohnnutzungen bereits heute zu berücksichtigen.

Industrie- und Handelskammer zu Köln, Schreiben vom 05.05.2021

Die IHK äußert Bedenken gegen das Planverfahren, da es durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und anschließender planungsrechtlicher Beurteilung gem. § 34 zu einer heranrückenden Wohnbebauung kommen kann, welche die umliegenden Gewerbebetriebe in Ihrer Entwicklung erheblich einschränken könnte. Die IHK empfiehlt, den Betrieben Expansionschancen zu sichern.

#### Ergebnis der Prüfung:

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 291 rückt keine schützenswerte Wohnnutzung näher an die bestehenden Betriebe heran. Die bestehenden Gewerbebetriebe haben die Immissionswerte für die unmittelbar an die Betriebe angrenzenden Wohnnutzungen bereits heute zu berücksichtigen.

#### **Anlage/n:**

Übersichtsplan  
Offenlageexemplar