

# Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 269 „Gummersbach - Ackermann-  
gelände - Albertstraße“ 2. Änderung (beschleunigt)  
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**



**Stadt Gummersbach**

## **1 Planungsanlass**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände - Albertstraße“ umfasst den nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände - Albertstraße“. Der Bebauungsplan erhält im Plangebiet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu öffentlichen Grünflächen und zu Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 hat im Jahr 2019 ein Interessenbekundungsverfahren im Rahmen der Veräußerung des Grundstückes stattgefunden. Der eingereichte Entwurf entspricht den grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen einer verdichteten Bebauung. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Entwurfes hat sich herausgestellt, dass die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Entwurfes angepasst werden müssen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll im Plangebiet das allgemeine Wohngebiet erweitert werden, auch die Baugrenze soll nach Westen geringfügig erweitert werden. Die Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird an das erweiterte allgemeine Wohngebiet angepasst und geringfügig erweitert. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse von 3 auf 4 erhöht. Diese Änderungen sind nötig um das geplante Bauvorhaben verwirklichen zu können.

Die für die Umsetzung der Planung benötigten Flächen gehören einem privaten Eigentümer sowie der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH als 100-% Tochter der Stadt.

## **2 Verfahren**

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände - Albertstraße“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, wird die Änderung in Form eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände - Albertstraße“ 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.

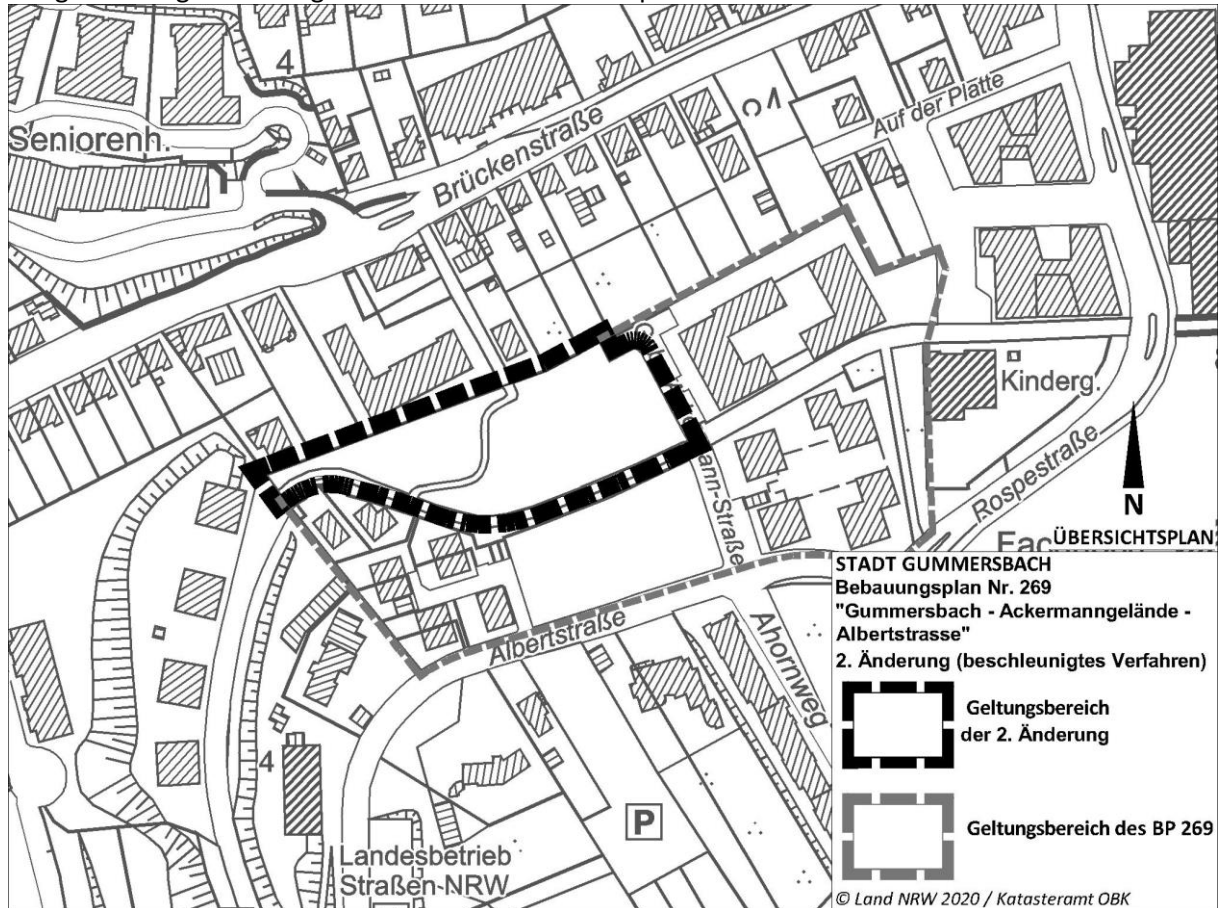
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.11.2020 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach - Ackermangelände - Albertstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Die Offenlage hat in der Zeit vom 27.01. bis 26.02.2021 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 11.01.2021 beteiligt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

### 3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach - Ackermangelände - Albertstraße“ liegt westlich des Steinmüllergeländes auf dem Ackermangelände.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan – Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände - Albertstraße“.

### 4 Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Köln, stellt den Geltungsbereich als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dargestellt.

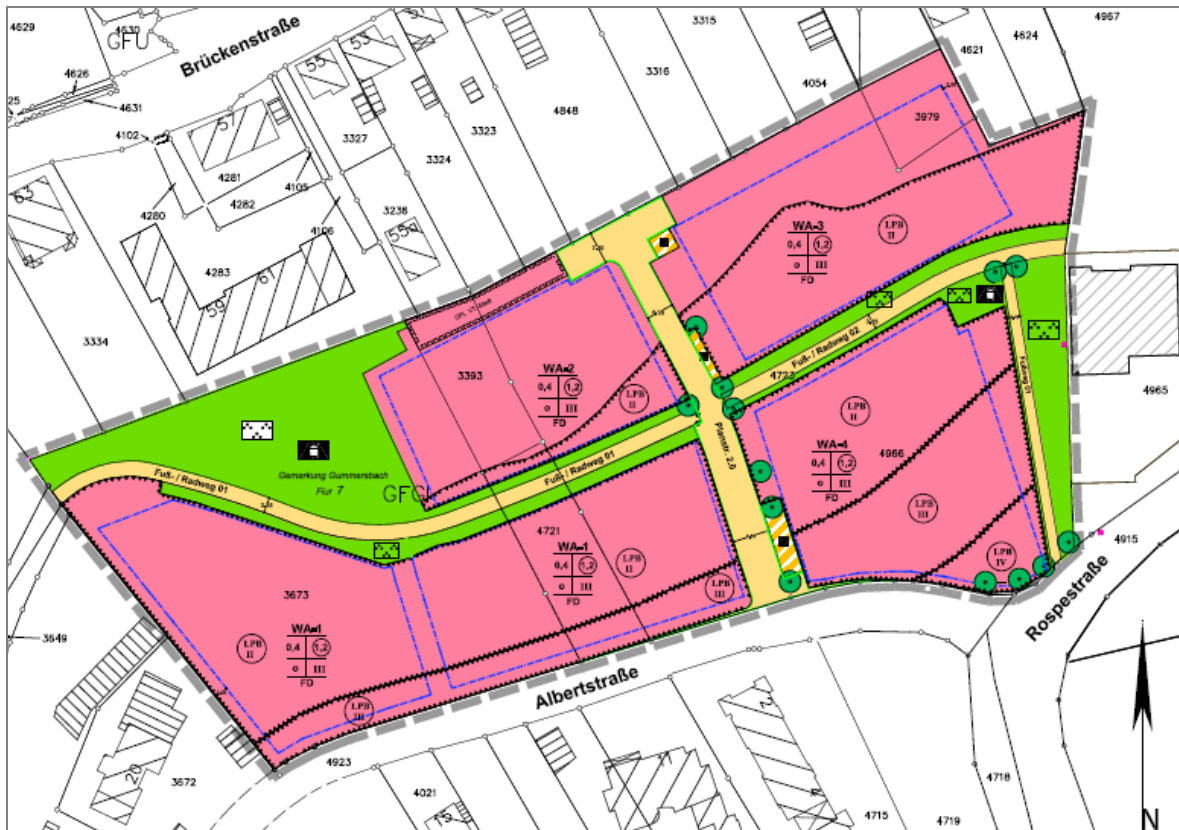


Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

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

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 269 „Gummersbach-Ackermangelände – Albertstraße“ aus dem Jahr 2012.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,2. Es ist eine offene Bebauung mit Flachdach und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Bebauung ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Fuß- bzw. Fuß-/Radwege. Neben öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Des Weiteren ist ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen gem. § 90 (1) Nr. 24 BauGB fest. Für Außenbauteilflächen (wie Dächer, Wände und Fenster) der in Richtung Albertstraße bzw. Rospestraße ausgerichteten Räumen wird ein nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderliches Bauschalldämmmaß festgesetzt. Im Plangebiet sind gem. DIN 4109 Lärmpegelbereiche von II-IV festgesetzt. Das erforderliche Bauschalldämmmaß ergibt sich je geplanter Nutzung der Räume und liegt in den einzelnen Lärmpegelbereichen zwischen 30 dB(A) und 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen in Wohnungen und 35 dB (A) in Büroräumen und ähnlichem.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 269 „Gummersbach- Ackermann-Albertstraße“

#### 4.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das gesamte Plangebiet liegt in der Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese jedoch Schutzausweisungen trifft.

### 5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

#### 5.1 Städttebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt an der Gebrüder-Ackermann-Straße. Nördlich schließen die Gärten der Einfamilienhausbebauung, bzw. eines Mehrfamilienhauses an. Im Westen befinden sich angrenzend ebenfalls Ein- und Mehrfamilienhäuser. Südlich grenzt ein weiteres unbebautes Grundstück an das Plangebiet an und im Osten schließen einige bereits errichtete Mehrfamilienhäuser an.





Luftbild des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269

## 5.2 Nutzungen

Die Nutzungen im Plangebiet haben sich seit der Bebauungsplanaufstellung nicht wesentlich geändert.

## 5.3 Verkehr

### • Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Gebrüder-Ackermannstraße erschlossen, diese führt auf die Albertstraße. Diese schließt das Plangebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr an. 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

Die Immissionen die auf das Plangebiet wirken, haben sich seit der Bebauungsplanaufstellung nicht wesentlich geändert.

## 5.6 Emissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

## 5.7 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## **5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

- **Allgemeine Angaben**

Das Plangebiet hat geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbildes. Alle an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind stark durch anthropogenen Einfluss verändert oder verändert und bebaut.

- **Tiere/Pflanzen**

Die Situation für Tiere und Pflanzen hat sich seit der Bebauungsplanaufstellung nicht wesentlich geändert.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier und Pflanzenwelt auf.

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.

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll auf einem Grundstück im Nordwesten des Plangebietes das allgemeine Wohngebiet erweitert werden, auch die Baugrenze soll nach Westen geringfügig erweitert werden. Die Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird an das erweiterte allgemeine Wohngebiet angepasst und geringfügig erweitert. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse von 3 auf 4 erhöht. Diese Änderungen sind nötig um die geplante Bebauung verwirklichen zu können.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt.

- **Fläche**

Es ist eine geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme mit der Änderung des Bebauungsplans verbunden.

- **Boden**

Es ist eine geringfügige zusätzliche Bodennutzung mit der Änderung des Bebauungsplans verbunden.

- **Wasser/ Luft**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 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 befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen.

### **5.11 Wirtschaft**

Im Geltungsbereich befinden sich keine 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 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**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll im Plangebiet das allgemeine Wohngebiet erweitert werden, auch die Baugrenze soll nach Westen geringfügig erweitert werden. Die Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird an das erweiterte allgemeine Wohngebiet angepasst und geringfügig erweitert. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse von 3 auf 4 erhöht. Durch diese Änderungen ist es möglich, dass Bauvorhaben umzusetzen. Es sind je zwei ineinander verschachtelte Gebäude geplant. Im westlichen Grundstücksbereich sind 2 quadratische, aus drei Vollgeschossen bestehende Gebäude geplant. Im östlichen Grundstücksbereich sind zwei größere Gebäude geplant. Das zur Gebrüder-Ackermann-Straße ausgerichtete Gebäude soll aus vier, das andere Gebäude aus drei Vollgeschossen bestehen. Jeweils ein Dach wird begrünt, auf dem anderen sollen Photovoltaik - Module angebracht werden.

### **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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände - Albertstraße“ nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel 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

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände - Albertstraße“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Städtebauliches Umfeld
- Nutzungen
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Abfälle und Abfallerzeugung
- Immissionen/Emissionen
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft
- 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

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll im Plangebiet das allgemeine Wohngebiet erweitert werden, auch die Baugrenze soll nach Westen geringfügig erweitert werden. Die Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird an das erweiterte allgemeine Wohngebiet angepasst und geringfügig erweitert. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse von 3 auf 4 erhöht. Diese Änderungen sind nötig um die geplante Bebauung verwirklichen zu können.

#### 8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 4546 m<sup>2</sup> auf.

<b>Nutzung</b>	<b>Flächen BP 269 (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Flächen BP 269, 2. Änderung (in m<sup>2</sup>)</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca.2553	ca. 2936
Grünfläche	ca. 1993	ca. 1610
<b>Gesamt</b>	<b>4546</b>	<b>4546</b>

#### 9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach - Ackermangelände - Albertstraße“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

## **10 Umweltbericht**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände - Albertstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a 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 01.07.2021 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 269 „Gummersbach - Ackermangelände - Albertstraße“ 2. Änderung (beschleunigt) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter