

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder
Straße / 1. Änderung“ 5. Änderung (vereinfacht)
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**



Stadt Gummersbach

1 Planungsanlass

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ umfasst eine kleine Grundstücksfläche zwischen den Ortsteilen Mühlenseßmar und Niederseßmar, südlich der Innenstadt.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird das festgesetzte Gewerbegebiet für die zukünftige Errichtung einer weiteren baulichen Anlage seitlich des Bestands vergrößert. Hierfür enthält der Bebauungsplan im Plangebiet veränderte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen und in geringfügigem Maße zur Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

2 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf Antrag des Grundstückseigentümers durchgeführt. Durch die 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Änderung wird aus vorgenannten Gründen in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

Die Offenlage hat in der Zeit vom 03.11.2021 bis 03.12.2021 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2021 beteiligt. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung in seiner Sitzung am 15.12.2021 beraten und dem Rat ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ liegt im Norden des Ortsteils Niederseßmar südlich des Gummersbacher Stadtzentrums.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

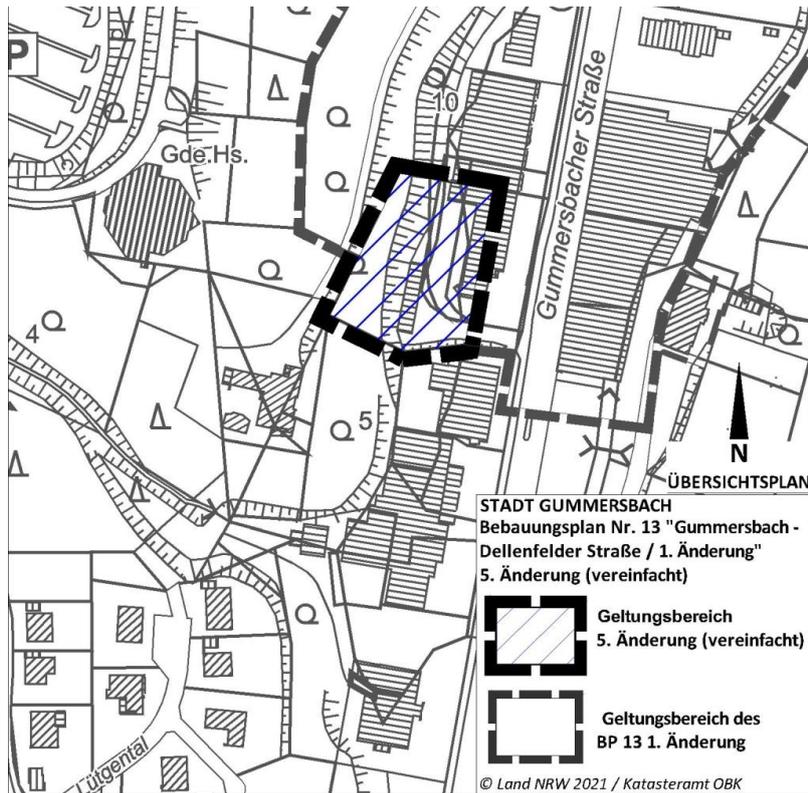


Abb. 1: Übersichtsplan – Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Köln, wird der Geltungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der östliche Planbereich als „Gewerbliche Baufläche“, der westliche Teilbereich als „Grünfläche“ dargestellt.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ setzt den Planbereich als Gewerbegebiet fest. Das durch Baugrenzen dargestellte Baufenster umgrenzt das Hauptgebäude des Gewerbebetriebes, das bestehende Nebengebäude im Westen ist ausgenommen. Für das gesamte Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die maximal zulässige Geschosshöhe ist mit II festgesetzt. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Verkehrsfläche (Gummersbacher Straße) im Osten sowie der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Westen.

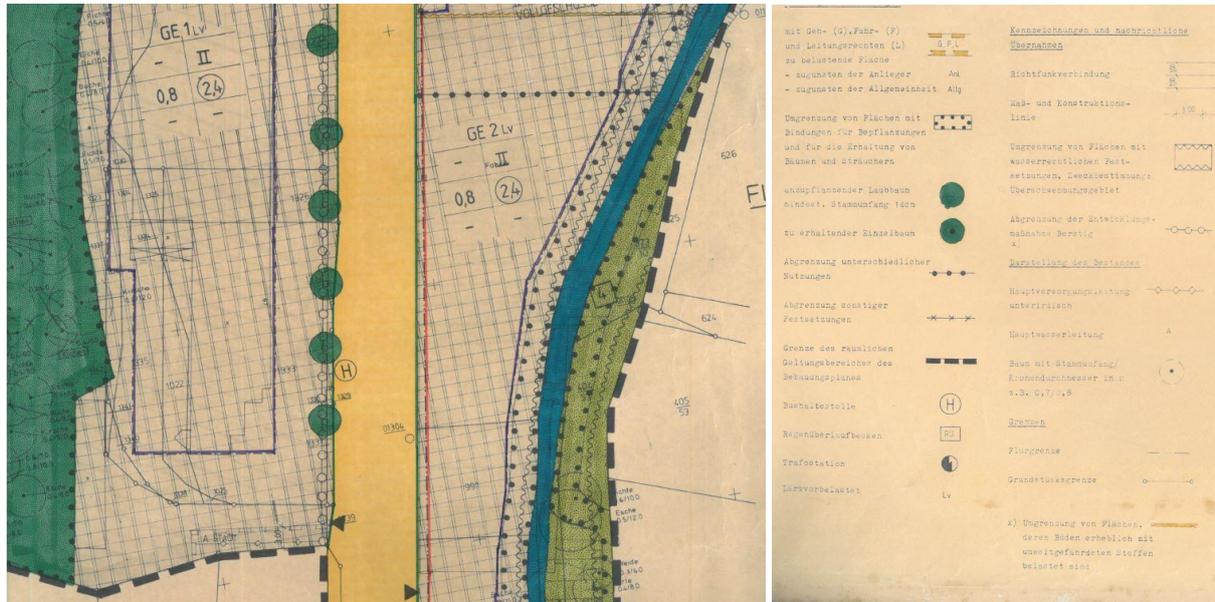


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“

4.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Gummersbach – Marienheide“, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtelbauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gummersbacher Stadtteils Niederseßmar. Entlang der im Tal liegenden Gummersbacher Straße L323 ist eine gemischt genutzte Bebauung vorhanden. Umgeben ist diese Struktur von hanglagigen Waldflächen.



Abb. 4: Luftbild des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/1.Ä. (Stand 2018)

5.2 Nutzungen

Entlang der Gummersbacher Straße L323 befindet sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe-, Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, Vergnügungsstätten sowie eine Tankstelle.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Landesstraße Gummersbacher Straße erschlossen. Diese schließt das Plangebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr an. Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- Mobilität

Die nächste ÖPNV-Haltestelle „Zum Dellenfeld Abzw“ befindet sich in 30m bzw. 100m Entfernung südlich zum Plangebiet und kann fußläufig erreicht werden.

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 wird im Mischsystem entwässert. Es ist der Kläranlage Krummenohl zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen der umliegenden Nutzungen sowie die Verkehrsimmissionen der Gummersbacher Straße ein.

5.6 Emissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine für ein Gewerbegebiet untypischen Emissionen aus.

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild. Es ist anthropogen verändert und überwiegend versiegelt.

Mit dem Bauleitplanverfahren ist der Verlust von 136 m² öffentlicher Grünfläche in Relation zum Bebauungsplangebiet als sehr geringfügig einzustufen. Das bezieht sich zum einen auf die Flächengröße selbst, zum anderen auf die Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft. Auf eine Bilanzierung der Fläche wird daher verzichtet. Es handelt sich nicht um einen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder in das Landschaftsbild. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist durch die angrenzende bauliche Nutzung bereits erheblich beeinträchtigt (Abgrabungen, Erdrutsche, etc.).

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadranten 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 13.10.2021):

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4911

- Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach
- Vorliegende Auswahl planungsrelevanter Arten im

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Laubwälder mittlerer Standorte.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	LauW/mitt
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Säugetiere				
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na
Myotis myotis	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	Na
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	FoRu, Na
Vögel				
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
Milvus milvus	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)
Pernis apivorus	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	FoRu!
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	FoRu!
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na

Abb. 5: Messtischblatt 4911 (Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Stand 10/2021))

Aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet können die in der Tabelle (s. Abb. 5) aufgeführten Säugetiere und Vögel von der Planung betroffen sein. Da für das geplante Vorhaben jedoch nur eine geringe Fläche an Lebensraum entfällt, ist von einem Ausweichen der betroffenen Tiere in die direkte Umgebung auszugehen. Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Krebse und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen

sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

Somit sind keine Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten und es kann eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht eintreten.

Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall nämlich davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

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

- Fläche

Eine Fläche von ca. 136m² der mit Gehölzen bewachsenen Böschung wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

- Boden

Das Plangebiet ist weitgehend anthropogen verändert und versiegelt. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/ Luft

Durch das Plangebiet verlaufen keine Gewässer. Besonderheiten im Hinblick auf die Qualität oder Temperatur der Luft sind ebenfalls nicht ersichtlich.

- 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 verändert und es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich bis keine relevanten Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

Im Geltungsbereich sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen.

5.11 Wirtschaft

Im Bereich des Plangebiets befinden sich viele Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, 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 Bebauungsplanes selbst 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), welches durch das Bauleitplanverfahren unbeeinflusst bleibt.

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 5. Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine weitere gewerbliche Nutzung im seitlichen Grundstücksbereich zu ermöglichen. Hierdurch ergeben sich Änderungen für die Ausmaße des Gewerbegebietes und der zugehörigen Baugrenzen sowie für die Ausmaße der angrenzenden festgesetzten öffentlichen Grünfläche und der dazugehörigen Pflanzfestsetzungen.

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 Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen der Bodenschutzklausel.

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

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ entspricht der Umwidmungssperre, da keine zuvor genannten Flächen umgenutzt werden.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.5 Auswirkungen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ beschränkt sich auf die geringfügige Anpassung der Gewerbefläche und der öffentlichen Grünfläche mit Pflanzfestsetzungen.

- **Städtebauliches Umfeld**

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden.

- **Nutzungen**

Durch die Änderung kann eine neue gewerbliche Hauptnutzung zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben errichtet werden.

- **Verkehr/Mobilität**

Eine Vermehrung des Verkehrs ist durch die vorgesehenen Änderungen nicht zu erwarten. Die bauliche Situation sowie das damit verbundene Verkehrsaufkommen können sich im gleichen Umfang wie vor der Planung verändern, da nur eine gewerbliche Nutzung von geringer Größe neu errichtet werden kann. Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr weiterhin ausreichend. Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

- **Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung**

Dieses Bauleitplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit der geplanten Nutzung verbundenen Anforderungen weiterhin erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen. Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das bestehende Abfallwirtschaftssystem.

- **Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ bereitet aufgrund von flächenmäßiger Veränderung zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und der öffentlichen Grünfläche bauliche Eingriffe in geringfügigem Maße vor. Die neu geplante Baufläche ist ca. 136m² groß und erstreckt sich parallel zum bestehenden Gewerbegebiet. Aufgrund dieser Lage und der geringen Größe der Fläche ist nicht von einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen. Ebenso wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

- **Sonstige Aspekte**

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Immissionen
- Emissionen
- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- Sachgüter
- Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

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

7 Bebauungsplaninhalt

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ wird die bestehende Gewerbefläche geringfügig vergrößert und das Baufenster, welches durch die Baugrenzen definiert wird, erweitert. Dementsprechend wird die öffentliche Grünfläche mit Pflanzfestsetzungen angepasst und geringfügig reduziert. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ bleiben bestehen.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3500 m² auf. Hiervon wird eine Fläche von 136 m² öffentlicher Grünfläche zu Gewerbegebiet.

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ 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 23.03.2022 beschlossen, die vorstehende Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gummersbach – Dellenfelder Straße / 1. Änderung“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter