

# **Begründung**

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zur

**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“**

**Teil 1 – Allgemeiner Teil**



**Stadt Gummersbach**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage des Plangebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
4.1	Regionalplan .....	3
4.2	Flächennutzungsplan .....	3
4.3	Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB .....	4
4.4	Landschaftsschutzgebietsverordnung .....	5
<b>5</b>	<b>Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation</b> .....	<b>5</b>
5.1	Städtebauliches Umfeld .....	5
5.2	Nutzungen .....	5
5.3	Verkehr .....	5
5.4	Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung .....	5
5.5	Immissionen .....	5
5.6	Emissionen .....	5
5.7	Altlasten .....	5
5.8	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft .....	6
5.9	Infrastruktureinrichtungen .....	8
5.10	Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe .....	8
5.11	Wirtschaft .....	8
5.12	Sachgüter .....	8
5.13	Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte .....	8
5.14	Schwere Unfälle oder Katastrophen .....	9
<b>6</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen</b> .....	<b>9</b>
6.1	Ziel und Zweck der Planung .....	9
6.2	Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB .....	9
6.3	Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB .....	9
6.4	FFH- und Vogelschutzgebiete .....	9
6.5	Auswirkungen .....	9
<b>7</b>	<b>Bebauungsplaninhalt</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Abwägungsmaterialien</b> .....	<b>10</b>

## 1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ trat am 09.02.2013 in Kraft. Er bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des Einkaufszentrums auf dem Steinmüllergelände. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 264 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Umfang der baulichen Nutzung.

Aufgrund anstehender planerisch notwendiger Veränderungen in Bezug auf die Verkaufsflächenobergrenzen wurde der Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ durch die Rechtsanwaltskanzlei Baumeister, Münster untersucht. Dabei wurden auch die rechtlichen Auswirkungen der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (BVerwG:2019:171019U4CN8.18.0) berücksichtigt. Das BVerwG hat in dieser Entscheidung die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage für unwirksam erklärt.

Diese Entscheidung des BVerwG hat auch Auswirkungen auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“. Der Bebauungsplan Nr. 264 ist fehlerhaft, da er die Zahl zulässiger Vorhaben auf ein Einkaufszentrum beschränkt.

Die Stadt Gummersbach beabsichtigt daher die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“.

Während des Aufhebungsverfahrens bzw. nach durchgeführtem Aufhebungsverfahren werden mögliche Baugenehmigungsverfahren gem. § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Um die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich des zur Aufhebung vorgeschlagenen Bebauungsplanes Nr. 264 langfristig zu sichern und zu steuern, wird die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes angestrebt, der mittelfristig den Bebauungsplan Nr. 264 ersetzt.

## 2 Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 über die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ beraten und den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 23.02.2021 wurde auch der Beschluss über die Planungsziele gefasst und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ hat in der Zeit vom 13.10.2021 – 02.11.2021 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2021 beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitales hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 über das Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ gefasst.

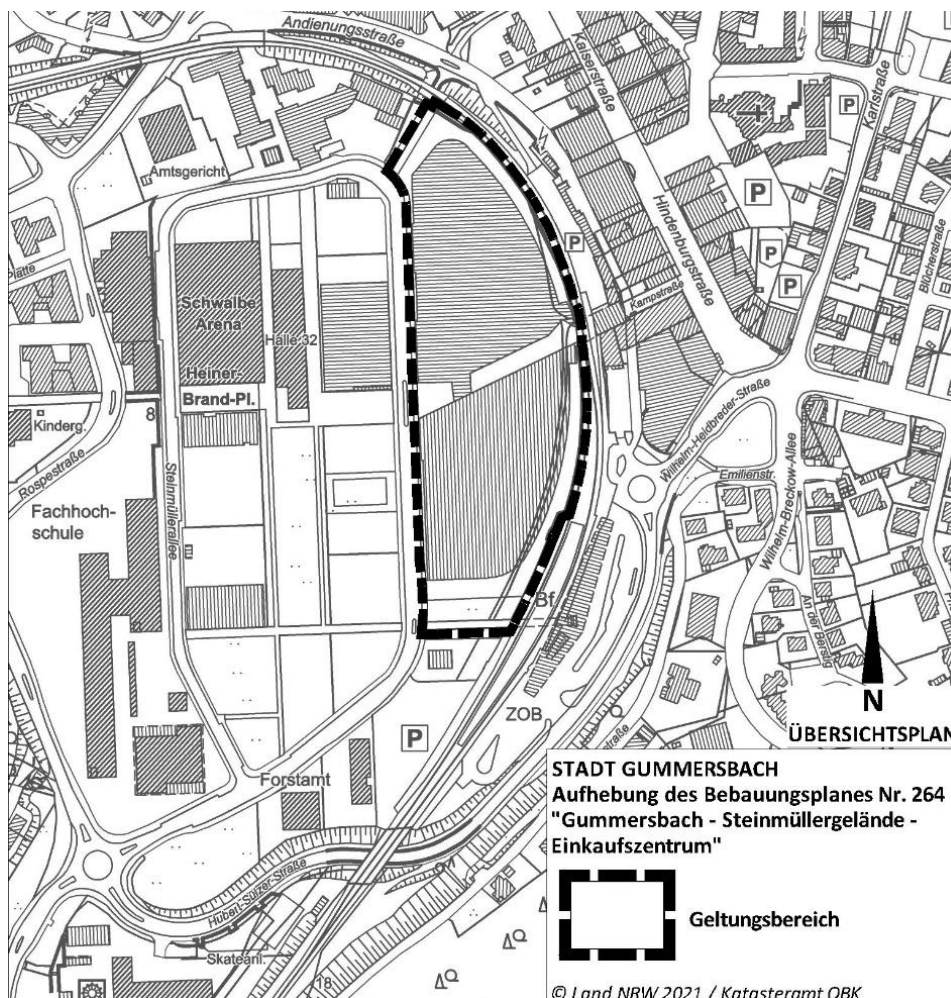
Die Offenlage hat in der Zeit vom 11.05. bis 13.06.2022 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Sachreiben vom 21.06.2022 beteiligt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 24.08.2022

über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren 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 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ liegt im Zentrum der Gummersbacher Innenstadt. Das Plangebiet wird über die Steinmüllerallee erschlossen, es umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 33.000 m<sup>2</sup>.



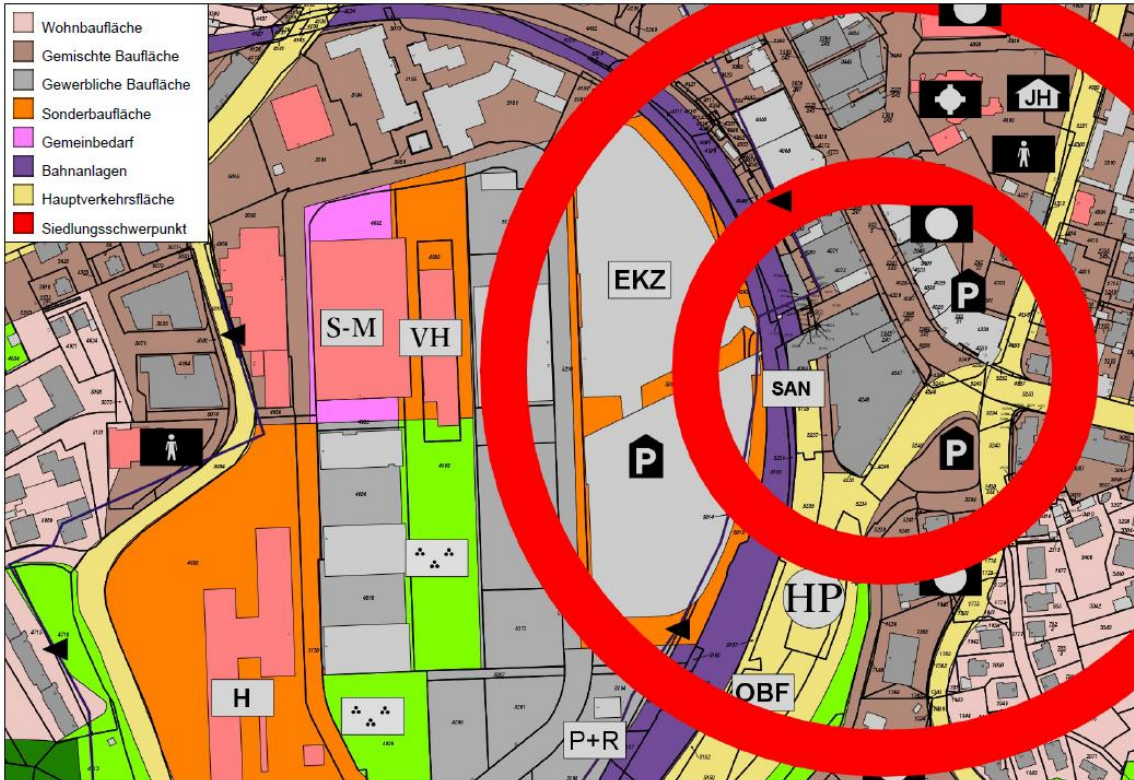
### 4 Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbe-  
reich (ASB)“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

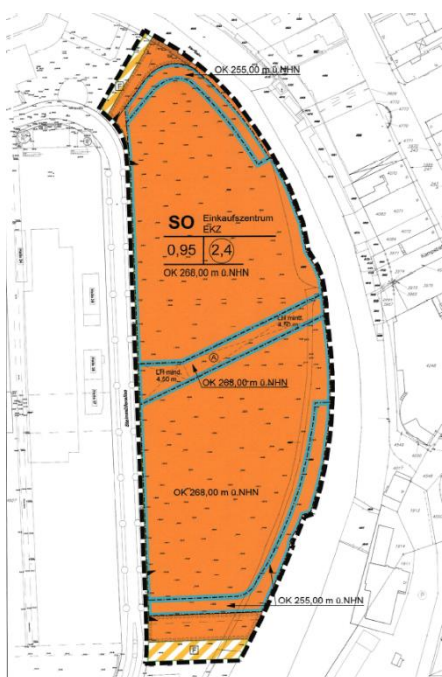
Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als Sonderbau-  
fläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und „Parkhaus“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“. Der überwiegende Teil ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Der Plan enthält unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bestimmungen zu Verkaufsflächenobergrenzen sowie weitere textliche Festsetzungen.



I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNU FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.132)	
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	— Straßenbegrenzungslinie
<b>EKZ</b> Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)	▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
<b>0,95</b> Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)	⊞ Fußweg
<b>2,4</b> Geschosflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)	▲ Ein- und Ausfahrbereich
<b>OK 266,00 m ü. NHN</b> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	<b>Sonstige Festsetzungen</b>
— Baugrenze (§ 23 BauNVO)	⊙ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
— Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie	□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
⊞ Luftgesch. 4,50 m	⊞ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände - Einkaufszentrum“

#### **4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Gummersbach - Marienheide", die für diesen Bereich keinen Landschaftsschutz festsetzt.

### **5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

#### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gummersbacher Innenstadt. Das Steinmüller-Areal sowie die umgebenden Flächen sind größtenteils bebaut. Die Innenstadt ist geprägt von Verwaltungs- und Gewerbebetrieben sowie verdichteten Wohnstrukturen.

#### **5.2 Nutzungen**

Die Innenstadt von Gummersbach ist geprägt von zentrenrelevanten Gewerbebetrieben, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen, sowie Wohnnutzungen.

#### **5.3 Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Steinmüllerallee“ erschlossen, es ist über die nahegelegene Bundesstraße B256 „Westtangente“ sowie den sich neben dem Plangebiet befindenden Bahnhof Gummersbach 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 Bebauungsplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- Personennahverkehr

Neben dem Plangebiet befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof Gummersbach sowie der Bahnhof Gummersbach.

#### **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 Trennsystem 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 keine erheblichen Immissionen ein.

#### **5.6 Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine für ein Einkaufszentrum 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

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich um bebaute Flächen, sowie Flächen, welche durch menschlichen Einfluss verändert sind, wie beispielsweise private Grünflächen, befestigte Wege und Stellflächen.

### • 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-Habitat-Richtlinie („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-Habitat-Richtlinie) aufgeführt sind.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadranten 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 20.07.2021):

### 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 , Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Fettwiesen und -weiden.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	KIGehoeel	FettW
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
<b>Säugetiere</b>					
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	(Na)
Myotis myotis	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	Na	Na
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	(Na)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	(Na)
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	FoRu, Na	Na
<b>Vögel</b>					
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu), Na	(Na)
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu), Na	(Na)
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓		FoRu!
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	Na
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	FoRu	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		(Na)
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	(Na)
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)	(Na)
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	(Na)	Na
Milvus milvus	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	Na
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	Na
Pernis apivorus	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	(Na)
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	(Na)
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na

Auszug Quadrant 1 des Messtischblattes 5011 „Wiehl“ des LANUV NRW

Hinsichtlich der planungsrelevanten Säugetiere werden im Messtischblatt 5011 aufgeführt:

Myotis daubentonii                      Wasserfledermaus  
Myotis myotis                              Großes Mausohr

Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Plecotus auritus	Braunes Langohr

Aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet könnte jedoch lediglich die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* betroffen sein. Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd sind im Plangebiet vorhanden, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist.

Das Vorkommen der aufgeführten planungsrelevanten Vögel kann aufgrund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen auf den Turmfalken, die Mehlschwalbe und den Kleinspecht begrenzt werden. Die übrigen durch das LANUV NRW definierten „planungsrelevanten Arten“ sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264, aufgrund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen sowohl für geeignete Brutplätze als auch für die Nahrungssuche, nicht betroffen.

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen (im Wesentlichen Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken, Wiesen) werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

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.

Generell sind somit 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.

Entsprechend der Klarstellungen des OVG NRW Münster in seinem Urteil vom 20.01.2009 (7 D 11/08.NE) zu praktischen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes ist die planende Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, eine lückenlose Arteninventur zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr mit der maßgeblich von den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort aber auch die Auswertung vorhandener Erkenntnisse und von Fachliteratur in Betracht. Die Anforderungen an konkrete Bestandserfassungen – etwa durch Begehungen – sind jedoch nicht zu überspannen. Häufig sind bereits vorhandene Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur deutlich aussagekräftiger. Der notwendige Untersuchungsaufwand wird auch durch den allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz begrenzt. Von daher sind im Planverfahren solche Untersuchungen nicht erforderlich, die keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen.

Da es sich bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 um einen bereits beplanten Bereich mit vorhandener Baustruktur handelt und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden. Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG mit der Umsetzung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i. S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.



- Fläche

Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden, Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/Luft

Hinsichtlich dem Schutzgut Wasser oder dem Schutzgut Luft sind keine Besonderheiten erkennbar.

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

## **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Es befinden sich Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes, welche der Daseinsvorsorge und der Wirtschaftsstruktur der Stadt Gummersbach dienen. Beispielsweise im Bereich Banken- und Postwesen, Einzelhandel und Gastronomie.

## **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 verschiedene Einzelhandelsbetriebe.

## **5.12 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten sowie Gebäudebestand. 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 Aufhebung sowie für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtendes städtebauliches Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Hier ist das Zentrum von Gummersbach als Innenstadtzentrum dargestellt, welches das gesamte Stadtgebiet und das Umland mit Waren des lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarfs versorgt. Ziel des Konzeptes ist es, die mittelzentrale Versorgungsfunktion und die regionale Ausstrahlung des Innenstadtzentrums von Gummersbach durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten zu erhalten und zu stärken.

Im Jahr 2016 wurde das „Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Gummersbach-Zentrum 2030“ (IEHK) entwickelt, welches das Plangebiet gemeinsam mit der östlich liegenden Kaiser- und Hindenburgstraße als „Kompaktes Zentrum, Schwerpunkt Einzelhandel und Gastronomie“ ausweist.

#### **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 Planung ist die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“. Wie in Punkt 1 der Begründung „Planungsanlass“ dargelegt, kann durch die Aufhebung des Bebauungsplans eine rechtlich richtige Grundlage zur zukünftigen Steuerung von Verkaufsflächenobergrenzen geschaffen 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Belange der Bodenschutzklausel werden durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

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

Die Planung 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**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ können sich Nutzungen im Plangebiet entsprechend § 34 BauGB gebietsverträglich entwickeln.

- Städtebauliches Umfeld

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden.

- Nutzungen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ sind keine Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen verbunden.

- Verkehr

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ sind keine Auswirkungen auf die vorhandenen Verkehrsstrukturen verbunden.

- Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Das Bauleitplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung sowie das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation).

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das bestehende Abfallwirtschaftssystem.

- **Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft**

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Ebenso wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt.

- **Sonstige Aspekte**

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ 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**

An die Stelle der verbindlichen Bauleitplanung in Form des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ tritt die gesetzliche Bestimmung des § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

## **8 Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 33.000 m<sup>2</sup> auf.

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

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

## **10 Umweltbericht**

Der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigelegt.

## **11 Abwägungsmaterialien**

Es ist kein gesondertes Abwägungsmaterial erforderlich.

Stadt Gummersbach  
Ressort Stadtplanung  
i.A.

Backhaus  
Ressortleitung Stadtplanung

s. nächste Seite

Begründung der Stadt Gummersbach  
zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 beschlossen, die vorstehende Begründung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter