

# Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg - Nord“ 2. Änderung (vereinfacht)  
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**

(Stand: 28.08.2023)



**Stadt Gummersbach**

## **1 Planungsanlass**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ umfasst die gesamte Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ im Norden des Stadtgebietes Gummersbach. Die 2. Änderung des Bebauungsplans enthält im Plangebiet veränderte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die Planzeichnung an die vor Ort gegebene räumliche Lage der Straßenverkehrsflächen angepasst werden. Die räumliche Lage der Planstraße 1.0 wird in der Planzeichnung an die reale Bestandssituation angepasst. Hieraus resultieren veränderte Flächenzuschnitte, weshalb auch geringfügige Änderungen an der räumlichen Lage der Gewerbeflächen vorgenommen werden. Dementsprechend werden auch die auf den Flächen vorhandenen Baugrenzen angepasst.

Die für die Umsetzung der Planung benötigten Flächen sind Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach, die als 100%-ige Tochterfirma der Stadt die Planänderung angeregt hat.

## **2 Verfahren**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ 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.

## **3 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ liegt im Norden des Stadtgebietes, östlich des Ortsteils Herreshagen und nördlich des Gewerbeparks Sonnenberg.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



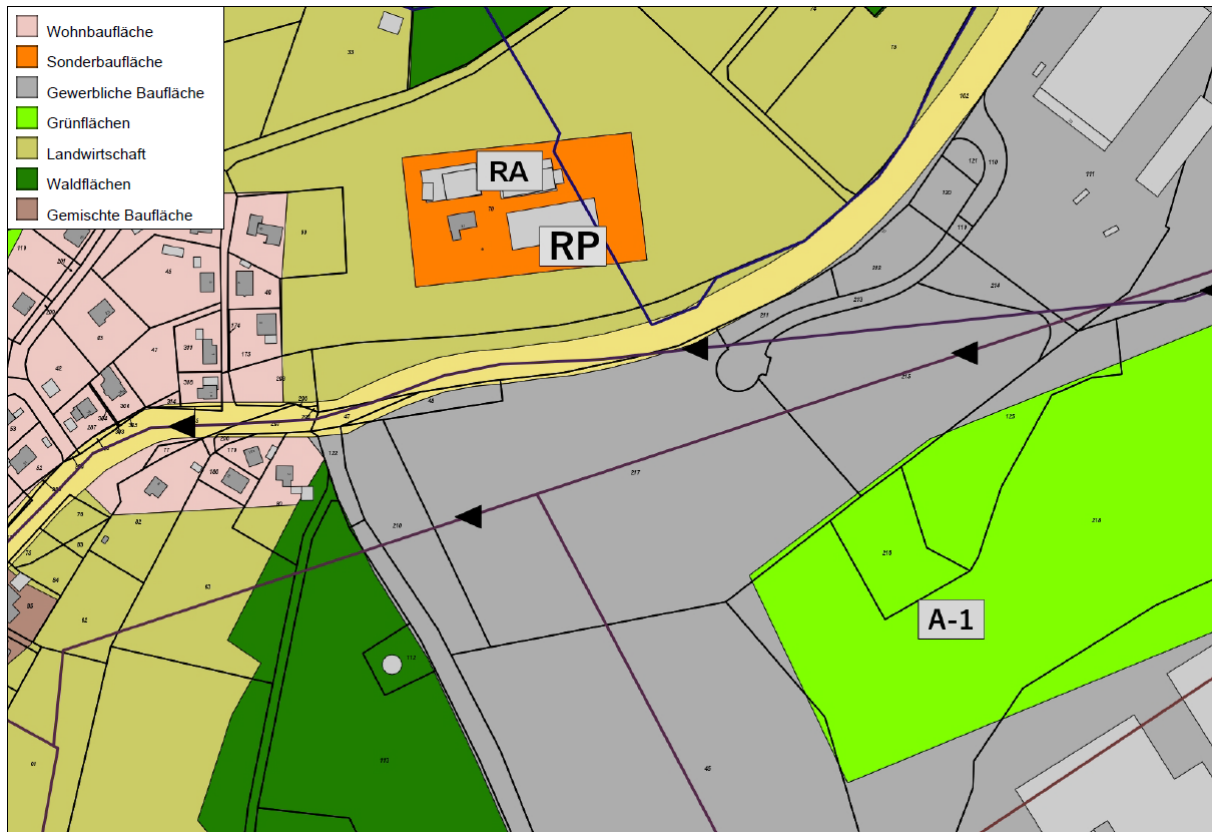


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

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

Das Plangebiet ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg - Nord“ aus dem Jahr 2012 und der 1. Änderung aus dem Jahr 2021.

Der Bebauungsplan Nr. 266 setzt im Westen des Plangebietes eine Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Im Norden des Plangebietes, entlang der Windhagener Straße, setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Im Osten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine weitere Grünfläche fest, die den Wirtschaftsweg umgibt. Im Nordwesten ist eine öffentliche Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zentral im Plangebiet sowie im Nordosten des Plangebietes legt der Bebauungsplan Flächen für ein „Gewerbegebiet“ fest, welches in die drei Abschnitte GE1, GE2 und GE3 untergliedert ist. Der Abschnitt GE3 erstreckt sich über die Planstraße 1.0 hinweg in Richtung Norden. Für das gesamte Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die maximal zulässige Geschosshöhe ist mit III festgesetzt. Im Süden des Gewerbegebietes setzt der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Das Gewerbegebiet wird über die Planstraße 1.0 erschlossen, die als Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt ist und von Nordosten in Richtung Südwesten auf das Plangebiet führt. Im Südosten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine „Fläche für Ver-/Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ fest, die über den Wirtschaftsweg erschlossen ist. Im Süden des Plangebietes, westlich des Rückhaltebeckens, setzt der Bebauungsplan „Fläche für Wald“ fest.

Begründung der Stadt Gummersbach  
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ (vereinfacht)



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ passte den Bebauungsplan an die räumlichen Gegebenheiten an. Die Veränderungen beliefen sich auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen und zu Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Planzeichnung an die vor Ort gegebene räumliche Lage der Straßenverkehrsflächen angepasst werden. Die räumliche Lage der Planstraße 1.0 wird in der Planzeichnung an die reale Bestandssituation angepasst. Hieraus resultieren veränderte Flächenzuschnitte, weshalb auch geringfügige Änderungen an der räumlichen Lage der an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden Grünflächen und Gewerbeflächen vorgenommen wurden. Dementsprechend wurden auch die auf den Flächen vorhandenen Baugrenzen sowie die Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in geringem Umfang angepasst.





Abb. 4: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“

#### 4.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ grenzt an der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Gummersbach – Marienheide“. Für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

### 5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

#### 5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gummersbacher Stadtgebietes, südlich der Windhagener Straße. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Herreshagen. Westlich schließen Waldflächen an das Plangebiet an. Nördlich des Plangebietes und der Windhagener Straße befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie ein Reiterhof. Im Westen des Plangebietes befindet sich der Betriebshof des Entsorgungsunternehmens REMONDIS. Südlich des Plangebietes befinden sich Grünflächen und in ca. 150 m Luftlinie das Gewerbegebiet Sonnenberg sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Geflügel- und Schweinezucht.



Abb. 5: Luftbild des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 (Stand 2022)

## 5.2 Nutzungen

Nordwestlich des Plangebiets, im Ortsteil Herreshagen, befinden sich Wohnnutzungen. Nördlich der Windhagener Straße befindet sich landwirtschaftliche Nutzung in Form eines Reiterhofs. Westlich und südlich des Plangebietes grenzen Wald- bzw. Grünflächen an, in einiger Entfernung befindet sich landwirtschaftliche Nutzung (Geflügel- & Schweinezucht) sowie gewerbliche Nutzung (Gewerbepark Sonnenberg). Im Nordwesten grenzt gewerbliche Nutzung an das Plangebiet an. Der Großteil des Plangebietes ist zurzeit ungenutzt, die Straßenverkehrsflächen sowie das Rückhaltebecken für Niederschlagswasser sind jedoch bereits angelegt.

## 5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Planstraße 1.0 erschlossen. Diese führt auf die Windhagener Straße (L 306), die das Plangebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr anschließt. Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- Mobilität

Die nächste ÖPNV-Haltestelle „Herreshagen“ befindet sich im Nordwesten des Plangebietes und kann fußläufig erreicht werden.

## 5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Die Schmutzwässer aus dem Plangebiet sowie des angrenzenden Entsorgungsunternehmens werden mittels Pumpsystem in Richtung Süden dem bestehenden Trennsystem des Gewerbepark Sonnenberg zugeführt. Die Schmutzwässer können schadlos der Kläranlage Rospe zugeleitet werden. Das Regenwasser wird vorgeklärt, der geklärte Anteil wird in das im Plangebiet befindliche Versickerungsbecken für Niederschlagswasser eingeleitet.

### **5.5 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen der durch die Bebauungspläne Nr. 284 und VEP1 ermöglichten industriellen und gewerblichen Nutzungen sowie die Verkehrsemissionen der Windhagener Straße ein. Auf das Plangebiet wirken ferner die Geruchsemissionen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes ein. Das Emissionsverhalten des Betriebes wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 266 im Jahr 2012 gutachterlich überprüft und blieb ohne Auswirkungen für das Bauleitplanverfahren. Aufgrund der unveränderten Situation ergeben sich keine Anzeichen für eine Verschlechterung der Situation, weshalb von einer erneuten Bewertung abgesehen werden kann.

### **5.6 Emissionen**

Vom Plangebiet gehen derzeit keine 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. Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 266 zulässigerweise vorgenommenen Erschließungs- und Aufbereitungsmaßnahmen ist das Plangebiet großräumig durch anthropogenen Einfluss verändert.

- **Tiere/Pflanzen**

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt.

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 weitere Flächeninanspruchnahme ist mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

- **Boden**

Das Plangebiet ist durch die vorgenommenen Erschließungs- und Aufbereitungsmaßnahmen weitgehend anthropogen verändert. 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**

Im Plangebiet verläuft die Fernwasserleitung „RS10“ des Aggerverbandes. Die Rohrleitung verläuft am südlichen Rand des Gewerbegebiets.

### **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 keine Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Betriebshof eines Entsorgungsunternehmens.

### **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 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Planzeichnung an die reale Bestandssituation anzupassen und den Verlauf der Planstraße 1.0 zu berichtigt. Hierdurch ergeben sich Änderungen für die Ausmaße der Gewerbegebiete GE2 und GE3 und die räumliche Lage der zugehörigen Baugrenzen sowie für die Ausmaße der angrenzenden Grünflächen und Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

### **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**

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperreklause 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg - Nord“ beschränkt sich auf geringfügige Anpassungen der Ausmaße von Straßenverkehrsflächen und Gewerbeflächen geringfügige Anpassungen der räumlichen Lage von Baugrenzen Leitungsrechten.

- Städtebauliches Umfeld

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden.

- Nutzungen

Durch die Änderung werden keine neuen Nutzungen begründet. Lediglich die räumliche Lage der einzelnen Nutzungen wird in geringem Umfang verändert. Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1.0 wird in geringem Umfang zu Lasten des Gewerbegebiets GE2 erweitert und zu Lasten des Gewerbegebiets GE3 verschoben. Der nördliche Teil des Gewerbegebiets GE3 wird kleinräumig zu Lasten der Grünfläche im Westen erweitert. Die Grünfläche nördlich der Planstraße 1.0 wird geringfügig in Richtung Süden erweitert.

- 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. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg - Nord“ bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Die flächenmäßigen Veränderungen zwischen den festgesetzten Gewerbegebieten bzw. Verkehrsflächen und den Grünflächen bzw. festgesetzten Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern heben sich gegenseitig auf. Ebenso wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

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

- Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg - Nord“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die Planzeichnung an die vor Ort gegebenen Flächenzuschnitte angepasst werden. Somit ergeben sich geringfügige Vergrößerungen und Verkleinerungen einzelner Flächen sowie Veränderungen der räumlichen Lage von Baugrenzen. Alle weiteren Festsetzungen bleiben bestehen. Im Einzelnen sind dies folgende Änderungen:

- Der Verlauf der Planstraße 1.0 wird entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Hierzu werden Teile der im Süden gelegenen „Gewerbegebiete“ GE2 und GE3 zu „Straßenverkehrsfläche“ umgewandelt
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Norden wird hin zu der neuen Straßenfläche ausgeweitet.
- Die Baugrenze des südlichen Teil des Gewerbegebiets GE3 wird in Teilen aufgehoben und entlang den neuen Straßenverlaufs sowie des neuen Geh-, Fahr und Leitungsrechts verlagert
- Die Baugrenze im Gewerbegebiet GE2 wird in Teilen aufgehoben und entlang des neuen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in nördlicher Richtung verlagert

## 8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 6,53 ha auf. Die Flächenbilanzierung für die neuen Verhältnisse folgt zur Auslage.

Nutzung	Flächen BP 266, 1. Änderung (in ha)	Flächen BP 266, 2. Änderung (in ha)
Gewerbegebiet	4,1	4,22
Öffentliche Verkehrsfläche	0,23	0,11
Fläche für Wald	0,30	0,30
Öffentliche Grünfläche	0,96	0,96
Flächen für Entsorgungsanlagen: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	0,94	0,94
<b>Gesamt</b>	<b>6,53</b>	<b>6,53</b>

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

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg - Nord“ 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. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ 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.

Winheller  
Fachbereichsleiter FB 9