

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum
**Bebauungsplan Nr. 281 "Gummersbach – Steinen-
brück", 1. Änderung**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



**Stadt
Gummersbach**

Entwurf für den Satzungsbeschluss
Stand: 08.08.2023

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Gummersbach, 2024

Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de



Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Stadt Gummersbach.

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	2
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
1.2. Lage des Plangebiets	2
1.3. Verfahren	4
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1. Regionalplan	5
2.2. Flächennutzungsplan	5
2.3. Verbindliche Bauleitplanung	6
2.4. Landschaftsplanung	7
3. Städtebauliche Ausgangssituation	7
3.1. Stadträumliche Einbindung	7
3.2. Bebauung und Nutzung	8
3.3. Verkehrserschließung und -anbindung	9
3.4. Ver- und Entsorgung	9
3.5. Natur, Landschaft, Umwelt	11
3.6. Weitere relevante Inhalte	12
3.7. Eigentumsverhältnisse	13
4. Erläuterung der Planänderung	13
5. Planinhalt und Festsetzungen	13
5.1. Art der baulichen Nutzung	13
5.2. Hinweise	14
6. Kompensation	16
7. Auswirkungen der Planung	16
7.1. Auswirkungen auf Nutzungen	16
7.2. Verkehr	16
7.3. Ver- und Entsorgung	16
7.4. Natur, Landschaft, Umwelt	17
7.5. Immissionen	17
7.6. Kosten und Finanzierung	17
8. Planungs- und Standortalternativen	17
9. Flächenbilanz	18
10. Rechtsgrundlagen	18
11. Quellenverzeichnis	18

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ ist die Absicht, das Grundstück des ehemaligen evangelischen Gemeindehauses einer neuen Nutzung zuzuführen, nachdem die evangelische Kirchengemeinde den Standort in Steinenbrück aufgegeben hat. Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück zu veräußern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 281 setzt das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Um die Fläche zukünftig einer anderen Nutzung zuführen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 281 umfasst einen Großteil des Ortsteils Steinenbrück und legt für die umliegenden Bereiche überwiegend allgemeine Wohngebiete fest. Für das Grundstück soll daher künftig ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

1.2. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ liegt westlich der Gummersbacher Innenstadt, etwa 1,5 Kilometer Luftlinie entfernt vom Zentrum. Das Plangebiet zählt zum Ortsteil Steinenbrück und befindet sich an der Bickenbachstraße. Im Bereich zwischen der Bickenbachstraße, der Hömerichstraße und der Christian-Heyn-Straße befinden sich neben dem evangelischen Gemeindehaus eine Kindertagesstätte, die Grundschule von Steinenbrück sowie ein Bolzplatz. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bickenbachstraße befinden sich Reihenhäuser mit Wohnnutzung.

Der ca. 4.500 m² große Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Gummersbach, Flur 63 das Flurstück 798.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

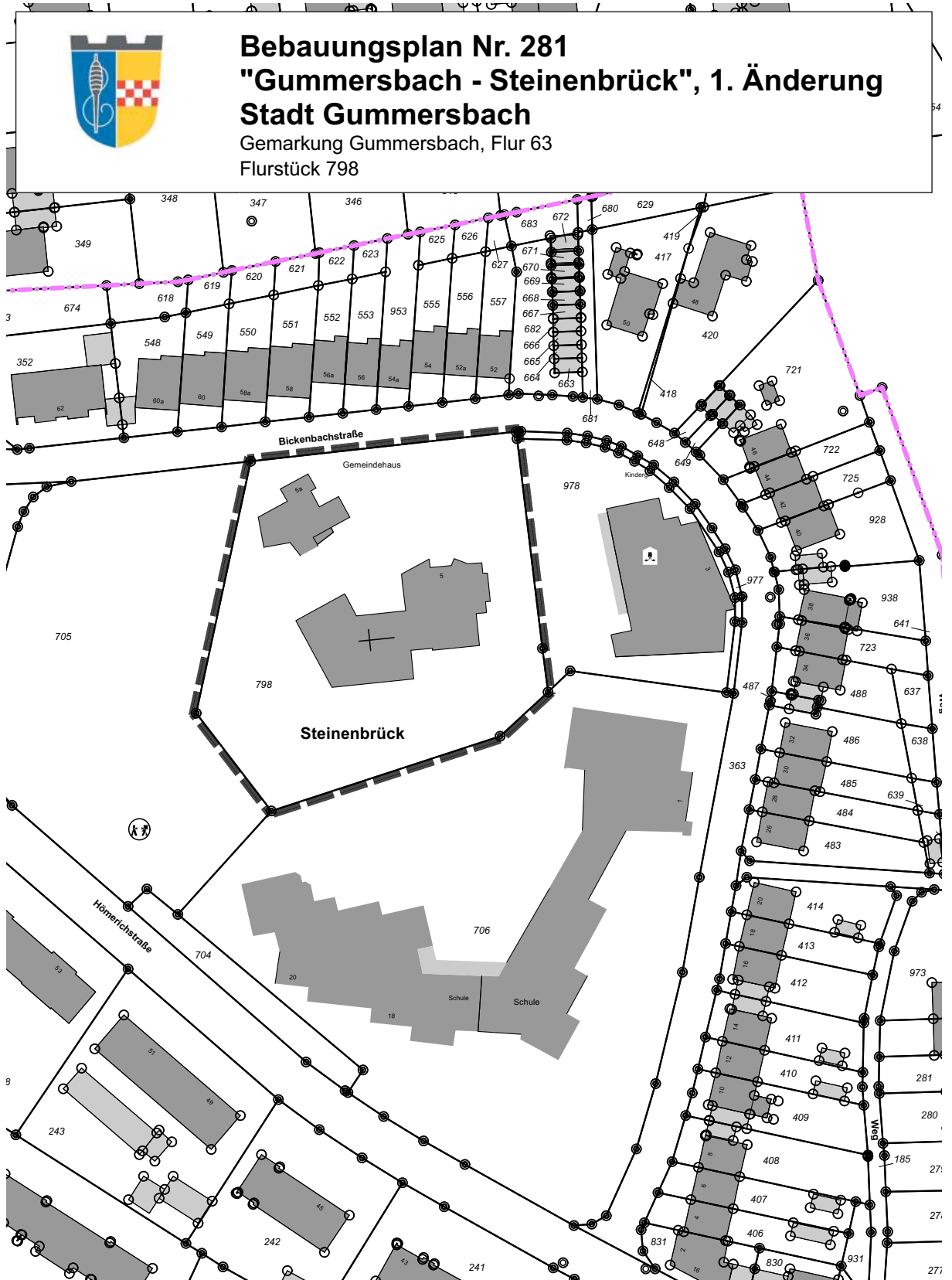


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 281 (Quelle: Loth Städtebau + Stadtplanung, 2024)

1.3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gummersbach – Steinenbrück“ wurde am 12.03.2024 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung gefasst. Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, d. h. ohne Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung (gemäß §§ 2 (4) i.V.m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB). Da der gesamte Änderungsbereich lediglich eine Fläche von 4.500 m² umfasst und im planerischen Innenbereich liegt, ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB anwendbar. Für Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen, in denen eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.06.2024 bis zum 17.07.2024.

Der Beschluss über die Abwägung sowie der Satzungsbeschluss erfolgte am _____.____ durch den Rat der Stadt Gummersbach.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1. Regionalplan

Die Stadt Gummersbach liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Köln. Im gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbe-
reiche (ASB) dargestellt.

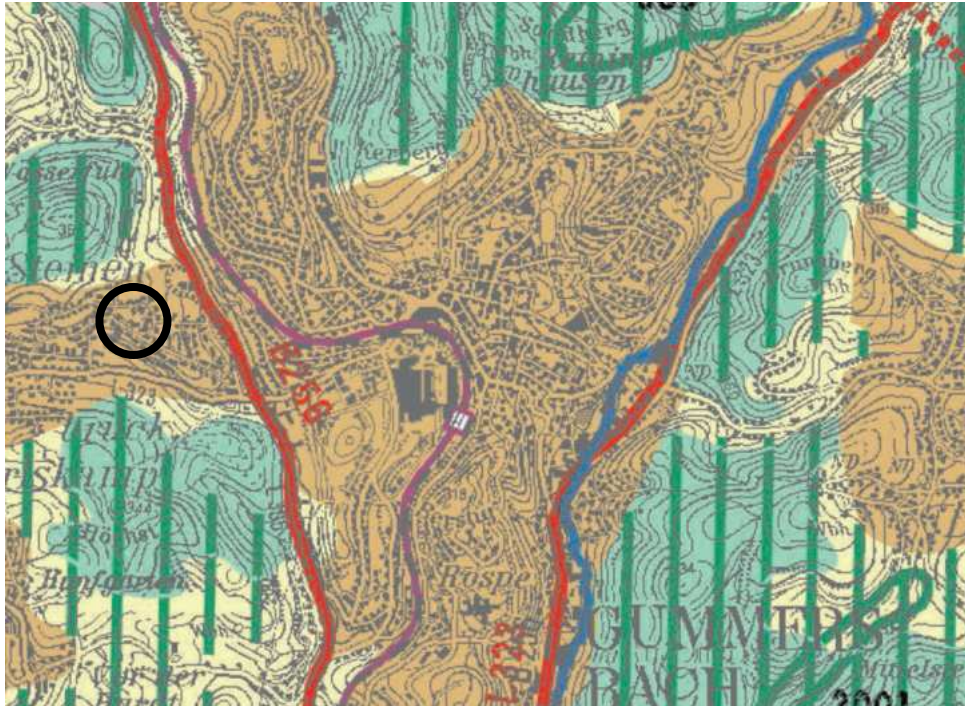


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln
(Bezirksregierung Köln, 2018)

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach stellt das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche“ dar. Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein einzelnes Flurstück mit einer Größe von etwa 4.500 m² handelt, ist eine vorzeitige Änderung des Flächennutzungsplans nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 17. Berichtigung nachträglich berichtigt.

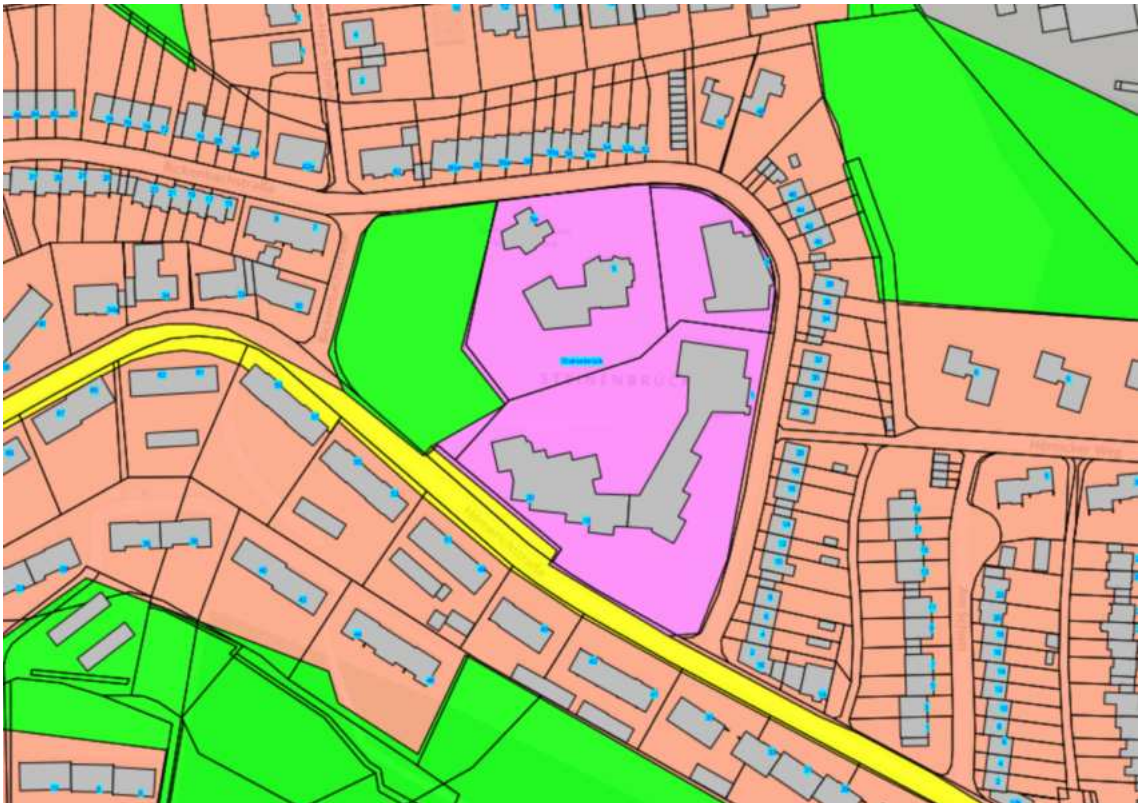


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gummersbach
(Quelle: Stadt Gummersbach, 2024)

2.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ aus dem Jahr 2012. Der Bebauungsplan überplant einen größeren Bereich des Ortsteils Steinenbrück. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich sowie für die benachbarte Grundschule und die benachbarte Kindertagesstätte „Flächen für den Gemeinbedarf“ fest. Zudem befindet sich westlich des Änderungsbereichs ein Bolzplatz, der ebenfalls als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt ist. Für die umliegenden Bereiche sind „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Der Bebauungsplan trifft im gesamten Gebiet keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzungen oder überbaubare Grundstücksflächen. Es handelt sich somit um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich sind, abgesehen von den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan, im Übrigen nach Maßgabe des § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB zulässig.

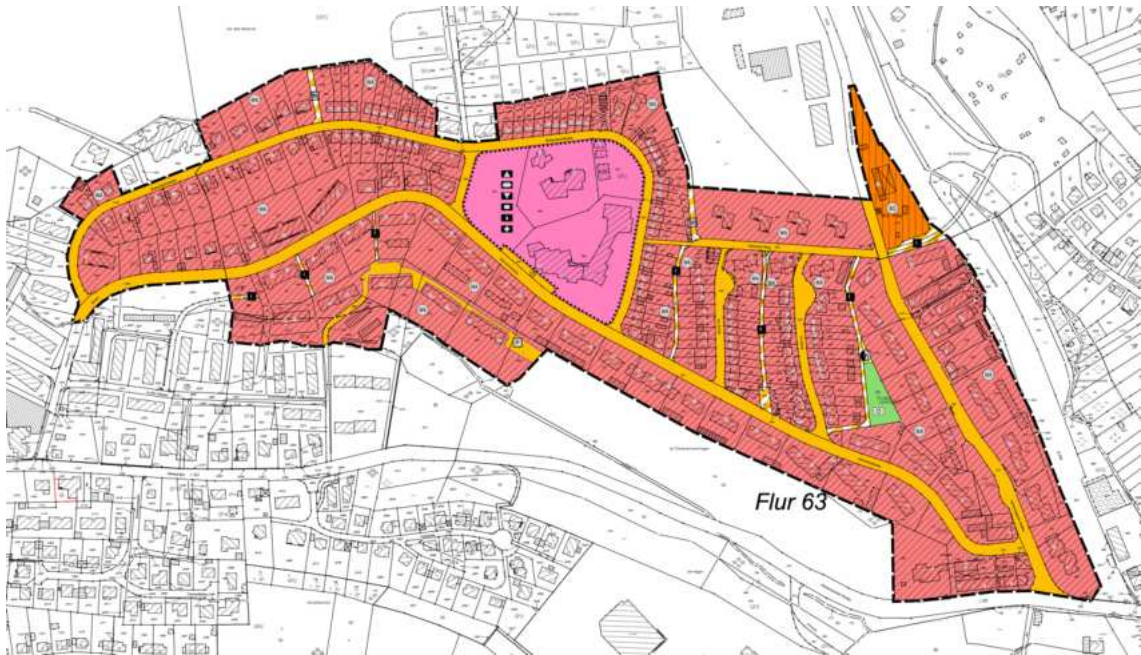


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 281 "Gummersbach - Steinenbrück"
(Quelle: Stadt Gummersbach)

Da das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, ist die Umnutzung des Gebäudes der evangelischen Kirchengemeinde zu einem anderem Zweck auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach - Steinenbrück“ geändert werden. Für das Flurstück 798 soll die Nutzungsart von „Flächen für den Gemeinbedarf“ zu „Allgemeine Wohngebiete“ geändert werden.

2.4. Landschaftsplanung

Landschaftsschutz

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. Nördlich, außerhalb des Siedlungsbereiches von Steinenbrück, befindet sich das „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach – Marienheide“.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet und seine Umgebung stellen im Ortsteil Steinenbrück eine Besonderheit dar. Das Gemeindehaus befindet sich mit der benachbarten Kindertagesstätte und der benachbarten Schule in einer Insellage im Zentrum von Steinenbrück. Gleichzeitig stellen diese Einrichtungen des Gemeinbedarfes die größten Baukörper innerhalb des Ortsteiles dar. Um diesen Bereich herum befinden sich fast ausschließlich Wohnhäuser. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bickenbachstraße stehen Reihenhäuser

und Einzelhäuser. In der weiteren Umgebung im Süden befinden sich aber auch größere Mehrfamilienhäuser.

3.2. Bebauung und Nutzung

Auf dem Flurstück 798 befindet sich nördlich des ehemaligen Gemeindehauses ein Wohngebäude, welches ehemals als Wohnhaus für den Pastor genutzt wurde. Das Haus steht inzwischen leer und ist baufällig. Das Wohnhaus umgibt ein Garten mit Wiesenflächen und Gehölzbestand. Das Gemeindehaus wurde von der evangelischen Kirchengemeinde Gummersbach für Gottesdienste und als Treffpunkt genutzt. Das Gebäude ist in erhaltenswertem Zustand und eignet sich gut für eine Umnutzung. Dem Gebäude ist zur Bickenbachstraße hin ein Parkplatz vorgelagert. Um das Gemeindehaus herum gibt es gepflasterte Außenflächen, die als Zuwegung oder Terrasse angelegt sind. Das Flurstück 798 ist nahezu eben und fällt Richtung Süden ab. Der südliche Bereich des Grundstücks ist überwiegend Wiesenfläche. Eine Böschung mit Gehölzbestand rahmt das Flurstück gegenüber der tiefergelegenen Schule ein. Die Grundstücksränder im Osten und Westen sind durch hohen Baumbestand sowie im Nordosten entlang der Bickenbachstraße durch eine Hecke eingefasst.

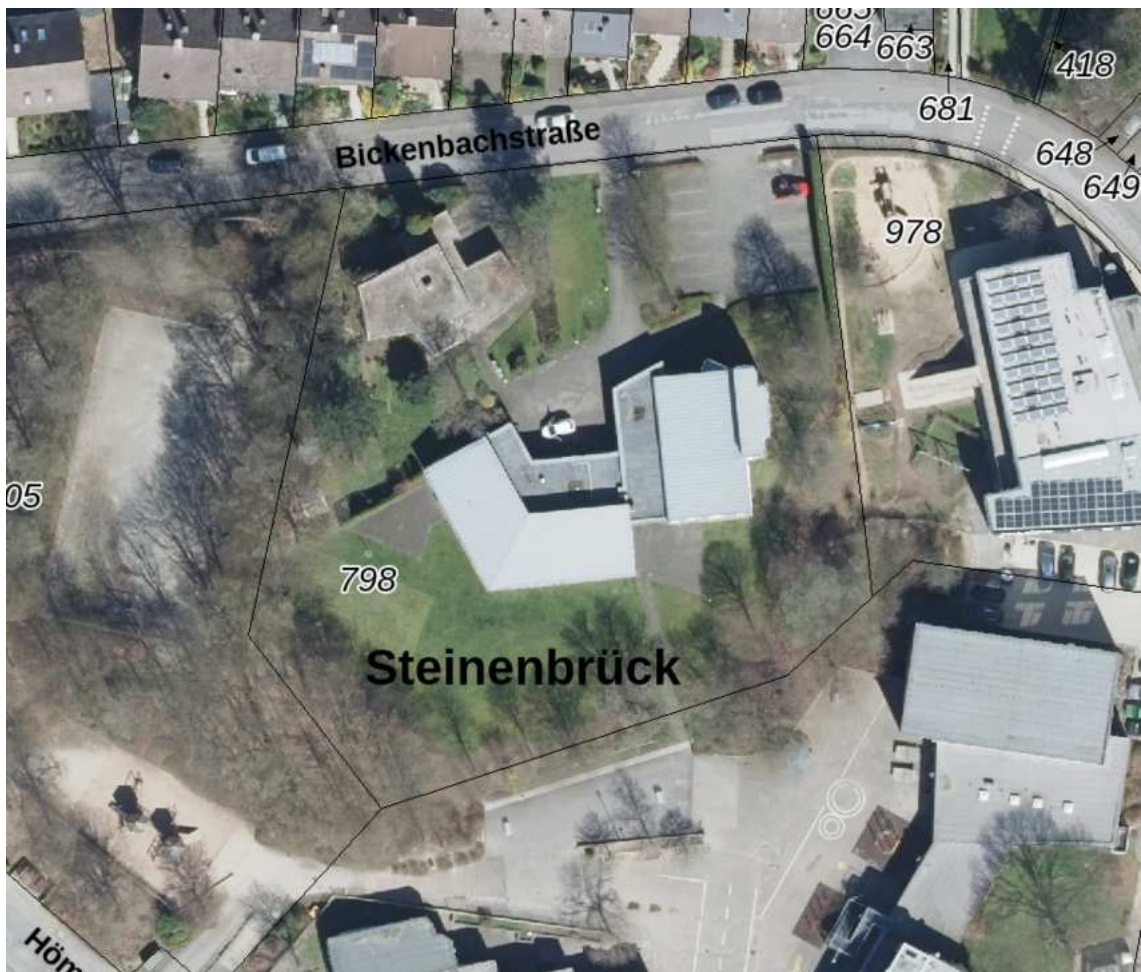


Abbildung 5: Luftbild des Änderungsbereiches mit Kataster
(Quelle: Ministerium des Innern NRW, 2024)

3.3. Verkehrserschließung und -anbindung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Bickenbachstraße erschlossen. Dem Gebäude ist ein Parkplatz mit 12 Stellplätzen für PKW vorgelagert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bickenbachstraße“ befindet sich an der Hömerichstraße in etwa 150 m Fußweg Entfernung.

3.4. Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung im Gebiet erfolgt durch den Abfall-, Sammel- und Transportverband Oberberg (ASTO).

Trinkwasserversorgung

Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind über die Leitungen in der Bickenbachstraße an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

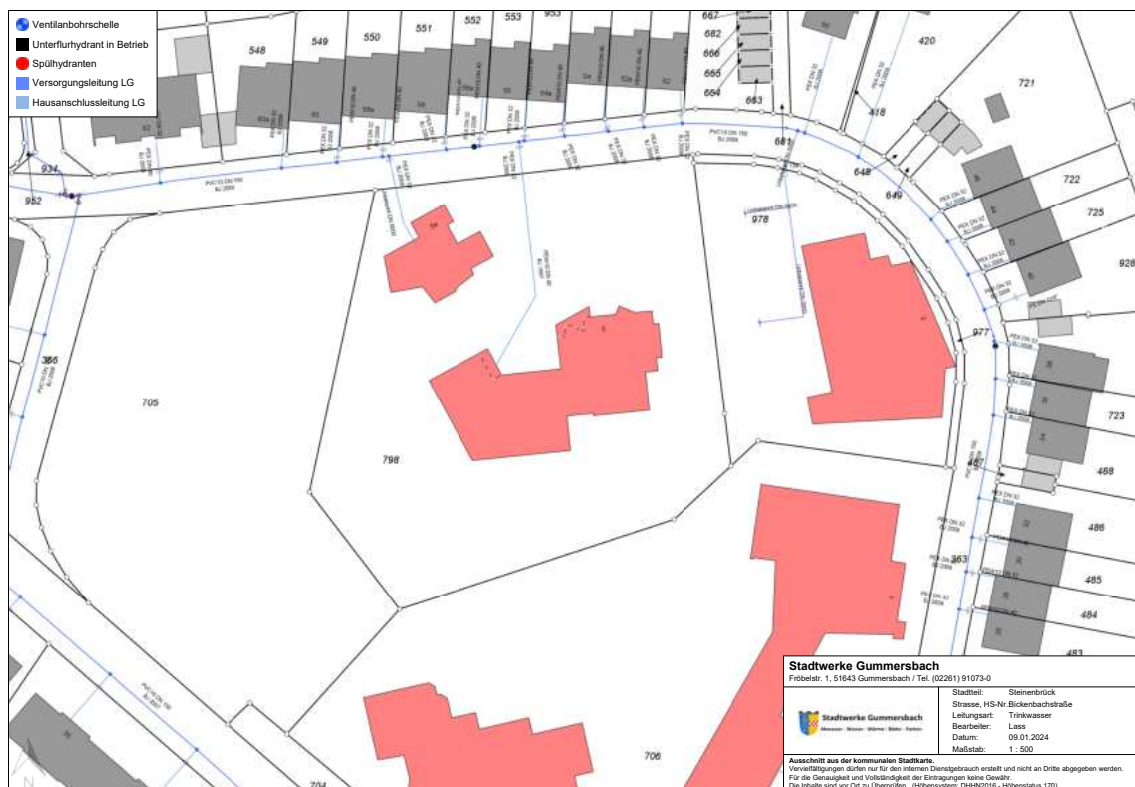


Abbildung 6: Bestandsplan Wasserleitungen
(Quelle: Stadtwerke Gummersbach, 2024)

Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Entnahmestellen im Umkreis von 300m sichergestellt.

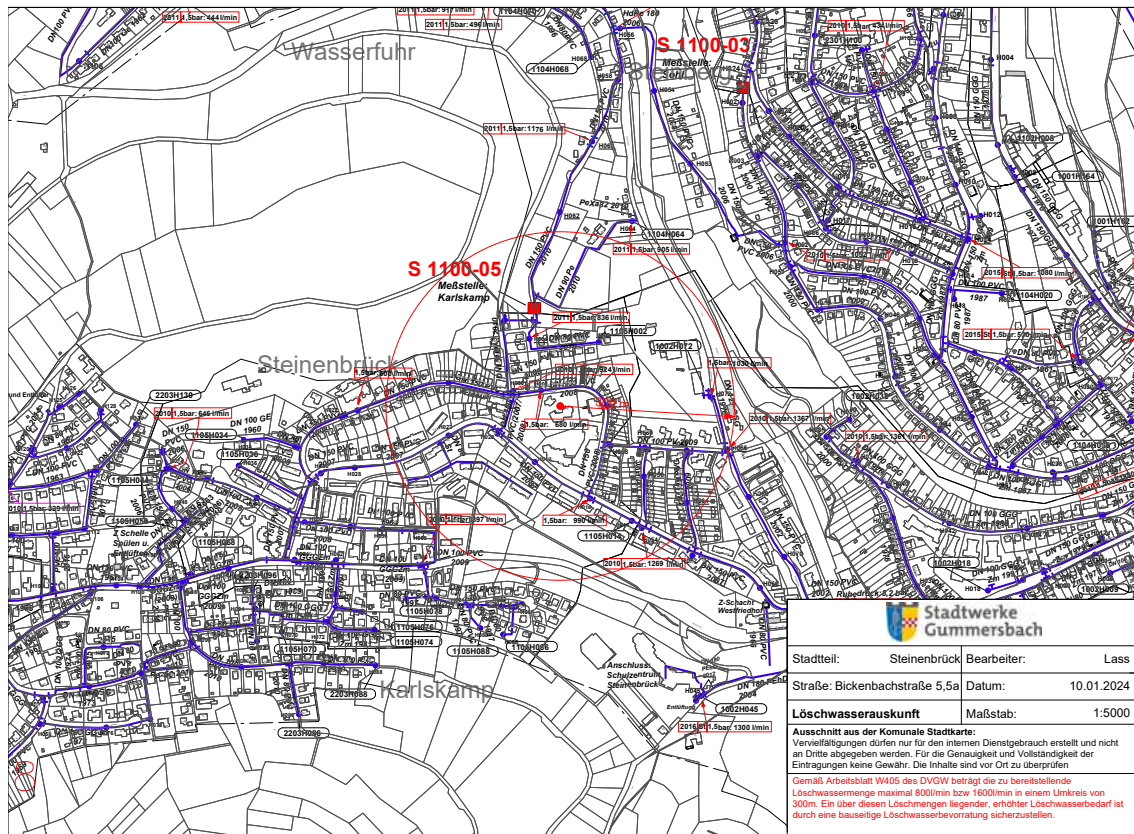


Abbildung 7: Löschwasserentnahmestellen im 300m Radius des Plangebietes (Quelle: Stadtwerke Gummersbach, 2024)

Stromversorgung

Der Bestand im Gebiet ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

Entwässerung

Die Bestandsgebäude im Plangebiet werden im Mischsystem entwässert. Die Abwasserleitungen befinden sich in der Bickenbachstraße. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird der Kläranlage Rospe zugeführt.

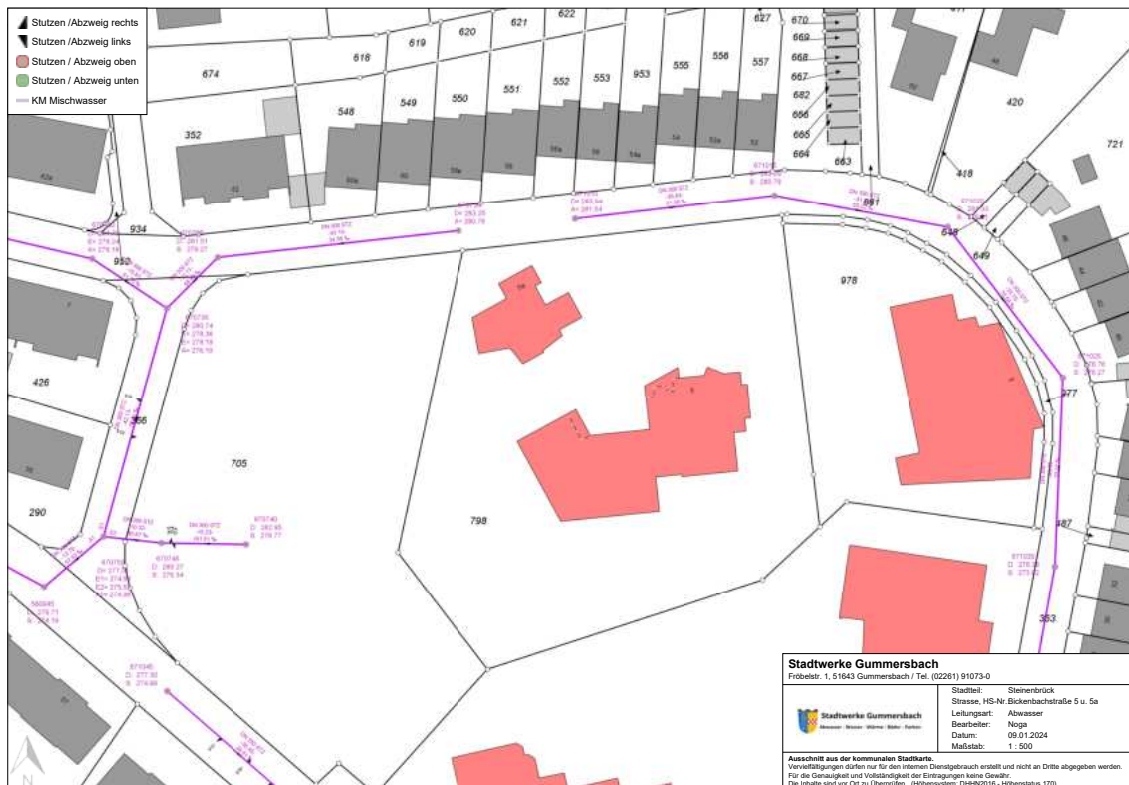


Abbildung 8: Bestandsplan Abwasserleitungen
(Quelle: Stadtwerke Gummersbach, 2024)

3.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Die Gebäude im Plangebiet sind von Gartenflächen umgeben. Diese sind überwiegend als Rasenfläche angelegt. Entlang der Grundstücksränder zu den benachbarten Grundstücken im Süden, Westen und Osten befinden sich Gehölze in unterschiedlichem Alter.

Biotopkatasterflächen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopkatasterfläche. Etwa 150 m südlich befindet sich die nachfolgend aufgeführte Biotopkatasterfläche:

- BK-4911-096 = Bachsiefen westlich Gummersbach

Biotopverbundflächen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopverbundfläche. Etwa 150 m südlich befindet sich die nachfolgend aufgeführte Biotopverbundfläche:

- VB-K-4911-009 = Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes und der in der näheren Umgebung bis 500 m.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. Etwa 150 m nördlich befinden sich die Teilflächen des nachfolgend aufgeführten Landschaftsschutzgebietes:

- LSG-GM-00001 = LSG Gummersbach-Marienheide

Naturschutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes und in der Umgebung bis 500 m befinden sich keine Naturschutzgebiete.

3.6. Weitere relevante Inhalte

Altlasten

Für das im Nordwesten des Plangebietes angrenzende Flurstück 978 liegt eine Eintragung im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des OBK vor. Es handelt sich um eine Altablagerung von Erdaushub mit erhöhten Arsengehalten. Die Fläche wurde teilweise saniert. Im westlichen Bereich des Flurstückes, also unmittelbar angrenzend an das Plangebiet der 1. Änderung, wurden die belasteten Erdmassen lediglich durch den Auftrag von Oberboden in einer Mächtigkeit von 40 cm gesichert. Es ist nicht auszuschließen, dass sich das leicht belastete Bodenmaterial auch auf das Flurstück 798 erstreckt. Nach einer Luftbildrecherche ist dies sogar wahrscheinlich.

Der betreffende Bereich wird daher im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Vor Eingriffen in den Boden ist eine Bodenuntersuchung durch den Bauherrn zu veranlassen und durch ein fachkundiges Büro durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Baugenehmigungsbehörde sowie dem Umweltamt des Oberbergischen Kreis vorzulegen. Der Umgang mit dem Bodenaushub ist mit dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

Bergbau

Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Es handelt sich jedoch um ein Karstgebiet.

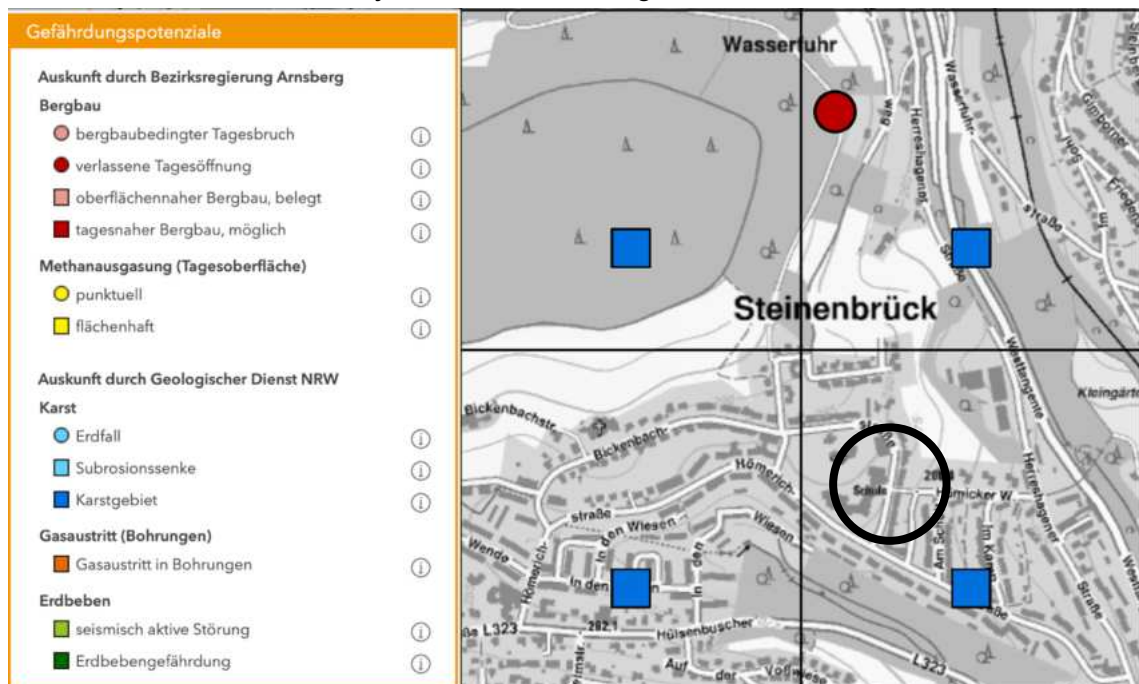


Abbildung 9: Bergbauvorkommen im Plangebiet
(Quelle: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, 2024)

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kulturgutverzeichnisses.

3.7. Eigentumsverhältnisse

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Flurstück 798 in der Gemarkung Gummersbach, Flur 63. Eigentümerin der Fläche ist die evangelische Kirchengemeinde Gummersbach, die die Fläche veräußern möchte. Die Profanierung hat bereits stattgefunden.

4. Erläuterung der Planänderung

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung soll die festgesetzte Art der Nutzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ zu „Allgemeine Wohngebiete“ geändert werden. Weitere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sollen, wie im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 281, nicht getroffen werden. Somit ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen, wie auch bisher, nach Maßgabe des § 34 BauGB und § 35 BauGB zu beurteilen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die gem. § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstelle“ und „Gartenbaubetriebe“ werden für den Änderungsbereich ausgeschlossen, da diese auch in den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten im Ursprungsbebauungsplan nicht zulässig sind und das Plangebiet für diese Nutzungen keinen geeigneten Standort bietet. Die Ansiedlung sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe wird allgemein zugelassen, da die Fläche nach aktuellen Planungen durch ein Bestattungsinstitut genutzt werden soll.

5.2. Hinweise

Altlasten

Für das im Nordwesten des Plangebietes angrenzende Flurstück 978 liegt eine Eintragung im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des OBK vor. Es handelt sich um eine Altablagerung von Erdaushub mit erhöhten Arsengehalten. Die Fläche wurde teilweise saniert. Im westlichen Bereich des Flurstückes, also unmittelbar angrenzend an das Plangebiet der .1 Änderung, wurden die belasteten Erdmassen lediglich durch den Auftrag von Oberboden in einer Mächtigkeit von 40 cm gesichert. Es ist nicht auszuschließen, dass sich das leicht belastete Bodenmaterial auch auf das Flurstück 798 erstreckt. Nach einer Luftbildrecherche (Luftbild aus dem Jahr 1971) ist dies sogar wahrscheinlich. Der betreffende Bereich wird daher im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Vor Eingriffen in den Boden ist eine Bodenuntersuchung durch den Bauherrn zu veranlassen und durch ein fachkundiges Büro durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Baugenehmigungsbehörde sowie dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises vorzulegen. Der Umgang mit dem Bodenaushub ist mit dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

Artenschutz / Tiere

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögel gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten im Plangebiet Gebäude zurückgebaut werden, sind diese vor Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Es ist eine

Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde, Umweltamt des Oberbergischen Kreises (Tel.: 02261 88-6718) abzustimmen.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Bodenschutz

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Wasser

Zum Schutz des Grundwassers und umliegender Gewässer sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl

6. Kompensation

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 281 „Gummersbach Steinenbrück“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen, in denen eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Verpflichtung zur Kompensation der Eingriffe, die durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, besteht daher nicht.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Auswirkungen auf Nutzungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird die zulässige Art der Nutzung im Plangebiet geändert. Es entfallen Flächen für den Gemeinbedarf, die bislang von der evangelischen Kirchengemeinde genutzt wurden. Die evangelische Kirchengemeinde hatte für das Gemeindehaus und die umgebenden Flächen keine Verwendung mehr und war an einer Nachnutzung interessiert. Es ergeben sich somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Nutzungsinteresse der Kirchengemeinde. Für das Plangebiet wird zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in welchem Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sind. Die gleichen Festsetzungen zur Art der Nutzung gelten ebenso für die umliegenden allgemeinen Wohngebiete, sodass hier ebenfalls keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Ebenso sind keine Konflikte zwischen einer Allgemeinen Wohnnutzung im Plangebiet und den benachbarten Gemeinbedarfsnutzungen (Bolzplatz, Kindertagesstätte, Grundschule) zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf Nutzungen im und um das Plangebiet ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung zusammenfassend nicht.

7.2. Verkehr

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu erwarten. Vor dem ehemaligen Gemeindehaus Parkplatz mit 12 Stellplätzen für PKW, der für künftige Nutzungen ebenfalls verwendet werden kann.

7.3. Ver- und Entsorgung

Die bestehende Ver- und Entsorgungssituation im Plangebiet wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Trinkwasserversorgung

Die Bestandgebäude sind an das örtliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Gummersbach angeschlossen.

Entwässerung

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt wie bislang im Mischsystem über das bestehende Kanalsystem in der Bickenbachstraße. Das Abwasser wird der Kläranlage Brunohl zugeführt.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Entnahmestellen im Umkreis von 300 m sichergestellt.

7.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung wird für das Plangebiet lediglich die zulässige Art der Nutzung geändert. Das zulässige Maß der Nutzung beurteilt sich – wie auch zuvor – im Übrigen nach den § 34 und 35 BauGB. Bauliche Veränderungen und Erweiterungen im Plangebiet sind nur in solchem Maße zulässig, wie sie sich in die bauliche Umgebung einfügen. Durch die Bebauungsplanänderung ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Natur, Landschaft oder Umwelt zu rechnen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in oder an den Gebäuden im Plangebiet Vogelnester oder Fledermäuse befinden, wird unter dem Punkt „Hinweise“ darauf hingewiesen, dass die Gebäude vor ihrem Abbruch auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen kontrolliert werden müssen.

7.5. Immissionen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind somit zukünftig nur solche Nutzungen zulässig, die mit einer allgemeinen Wohnnutzung verträglich sind. Konflikte hinsichtlich der Immissionen sind somit nicht zu erwarten.

7.6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Änderungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ werden von privater Seite übernommen.

8. Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes und um eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich handelt, ist die Suche nach Standortalternativen entbehrlich. Die Planung verfolgt das Ziel, bestehende Flächen und Gebäude im Innenbereich umzunutzen. Eine Planungsalternative, die geringere Auswirkungen auf die Umgebung und gegebenenfalls berührte Schutzgüter hätte, ist nicht gegeben.

9. Flächenbilanz

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m²</i>
Bisherige Nutzung	
Flächen für den Gemeinbedarf	4.529
Zukünftige Nutzung	
Allgemeine Wohngebiete	4.529
Geltungsbereich insgesamt	4.529

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) geändert worden ist

11. Quellenverzeichnis

Bezirksregierung Köln (2018): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung. (abgerufen von https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/kommunales_planung_bauen_und_verkehr_regionalplanung_aktuell_teilabschnitt_koeln_zeichnerische_darstellung.pdf)

Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2024): Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen (abgerufen von https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

Ministerium des Innern Nordrhein-Westfalen (2024): GEOportal.NRW (abgerufen von <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map>)

Stadt Gummersbach (2024): Allgemeines Geoinformationssystem der Stadt Gummersbach. (abgerufen von <http://mapguide.gummersbach.de/mapguide/mapviewer-ajax/?WEBLAYOUT=Library://StadtGM/D-Layout/Layout-allge-gis-stadt-gm.WebLayout&LOCALE=de&username=Anonymous&password>)

Stadt Gummersbach

i.A.

Ressort Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 281 „Gummersbach - Steinenbrück“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter