

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 118 „Frömmersbach / Lantenbach – Gewerbegebiet“, 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

1 Planungsanlass

Um die Baulücke Gemarkung Gummersbach, Flur 20, Flurstück 1420 planungsrechtlich bebauen zu können, muss das aktuelle Planungsrecht angepasst werden. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 180 „Frömmersbach / Lantenbach – Gewerbegebiet“ geändert (2. Änderung / vereinfacht). Das Baufenster wird in die westliche Richtung erweitert, um die vorhandene Lücke zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 24a und 26 sinnvoll nachverdichten zu können.

2 Verfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Die von der vorgeschlagenen Planänderung betroffenen Anlieger haben im Vorfeld dieser Änderung zugestimmt. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nicht betroffen.

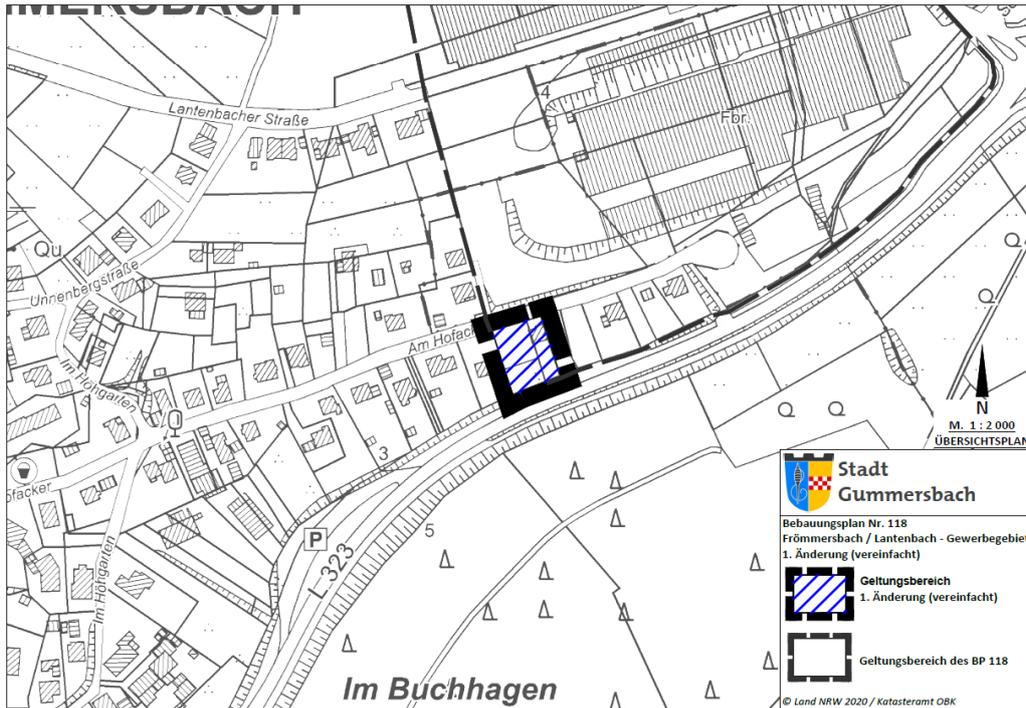
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat daher in seiner Sitzung am 23.02.2021 dem Rat der Stadt den Aufstellungs- und Satzungsbeschluss empfohlen.

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des BP Nr. 118, 2. Änderung (vereinfacht), liegt im Gummersbacher Ortsteil Frömmersbach. Er umfasst eine Teilfläche südlich der Straße „Am Hofacker“.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 „Frömmersbach / Lantenbach - Gewerbegebiet“,
1. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Übersichtsplan – Geltungsbereich 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 118

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

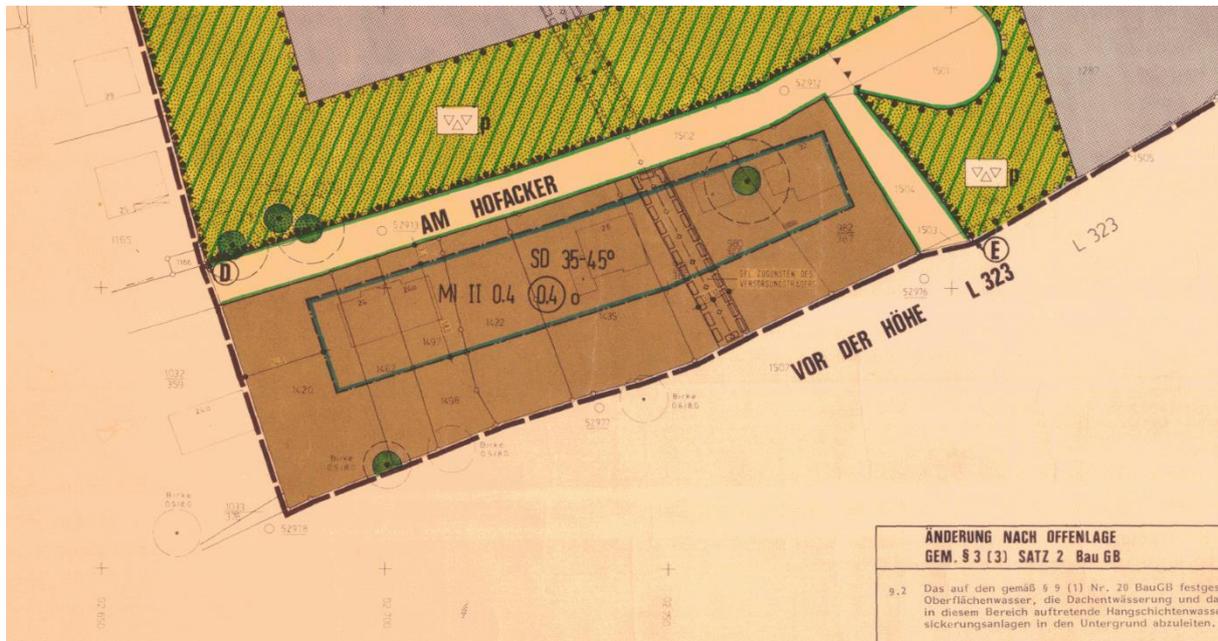
Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gammersbach ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gammersbach

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 118 „Frömmersbach/ Lantenbach - Gewerbegebiet“ setzt im Geltungsbereich der 1. Änderung (vereinfacht) ein Mischgebiet mit einer Vollgeschosszahl von II, einer Grundfläche von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 fest. Zusätzlich ist eine offene Bebauung mit Satteldächern zwischen 35-45° Dachneigung festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 118 „Frömmersbach/ Lantenbach – Gewerbegebiet“

4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Bereich der 2. Änderung (vereinfacht) liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1, ohne dass dieser eine Schutzausweisung für den Planbereich festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein großer Gewerbebetrieb an. Die sonstige Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt.

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Wohngebäude und private Gärten.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Hofacker“ erschlossen und ist ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- **Mobilität**

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bebauungsplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- **Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

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 Mischsystem entwässert, er ist der Kläranlage Krummenohl zugeordnet.

Die Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden Nutzungen ein, insbesondere die des nördlichen Gewerbegebietes.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

5.7 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- **Allgemeine Angaben**

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild.

- **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-Habitatrichtlinie („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-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt.

Durch die 2. Änderung (vereinfacht) des BP Nr. 118 werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Baugebiete begründet.

- **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**

Durch die 2. Änderung (vereinfacht) des BP Nr. 118 sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

- **Klima**

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- **Landschaft**

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss fast vollständig überformt und es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes.

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

Wirtschaftliche Veränderungen sind mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

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 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).

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

Eine Verschiebung der Baugrenze zugunsten der Errichtung weiterer baulicher Anlagen auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche.

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 nicht berührt.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

Die Auswirkungen der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 118 „Frömmersbach/ Lantenbach – Gewerbegebiet“ beschränken sich auf die Zulässigkeit weiterer baulicher Vorhaben innerhalb der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der angrenzenden Umgebung.

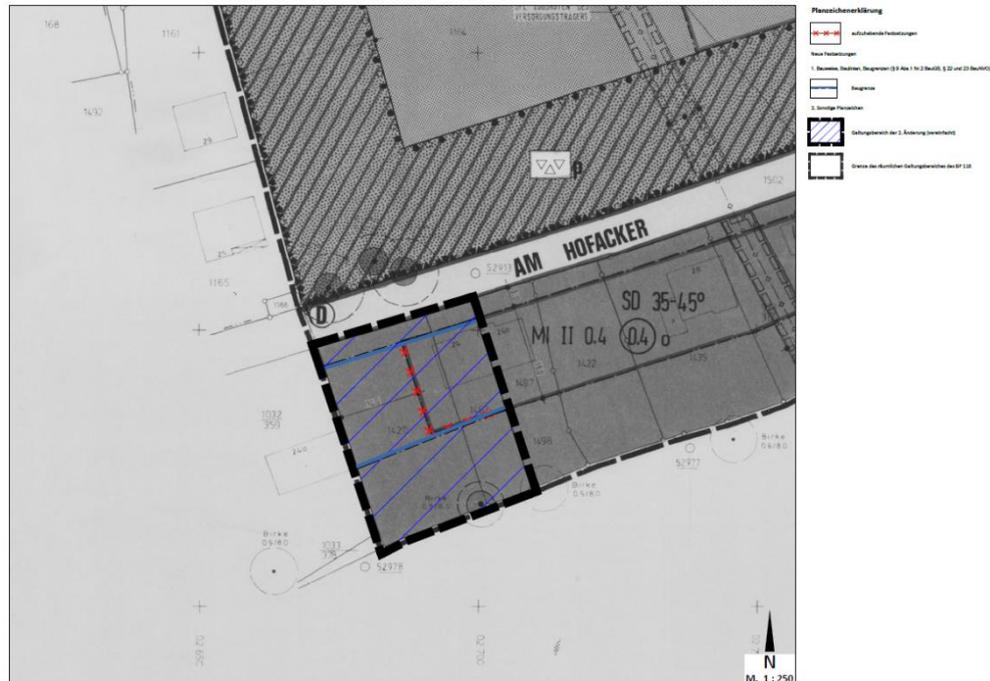
Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Frömmersbach/ Lantenbach – Gewerbegebiet“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Städtebauliches Umfeld
- Nutzungen
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Immissionen
- Emissionen
- Altlasten
- Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- Sachgüter
- Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 „Frömmersbach / Lantenbach - Gewerbegebiet“,
1. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

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

7 Bebauungsplaninhalt



Die im Bebauungsplan verlaufende Baugrenze wird der benachbarten Baustruktur angepasst. Hierfür wird die nördliche Baugrenze entsprechend dem Bestand in Richtung Westen verlängert und die südliche Baugrenze bis zur rückwärtigen Gebäudekante des Gebäudes mit der Haus Nr. 24a weitergeführt.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung für den Gesamtbebauungsplan nicht berührt.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung weist eine Gesamtfläche von ca. 1050 qm auf.

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 118 „Frömmersbach/ Lantenbach – Gewerbegebiet“ nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Frömmersbach/ Lantenbach – Gewerbegebiet“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne den Umweltbericht nach § 2a

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 „Frömmersbach / Lantenbach - Gewerbegebiet“,
1. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

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.

Stadt Gummersbach
Ressort Stadtplanung
i.A.

Backhaus

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 beschlossen, die vorstehende Begründung der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 118 „Frömmersbach/ Lantenbach – Gewerbegebiet“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter