

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 280 „Gummersbach – Derschlag –  
Haus Manshagen“**

**1. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**

**Teil 1 – Allgemeiner Teil**



**Stadt Gummersbach**

## 1. Planungsanlass

Der Grundstückseigentümer hat für den Umbau des Alten- und Pflegeheimes „Haus Manshagen“ in Gummersbach – Derschlag einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 „Gummersbach – Derschlag – Haus Manshagen“ gestellt. Inhalt der Änderung ist die Erhöhung der Geschossflächenzahl im südlichen Teil des Geltungsbereiches, um An- und Umbauten planungsrechtlich zu sichern. Alle weiteren Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 280 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## 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.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

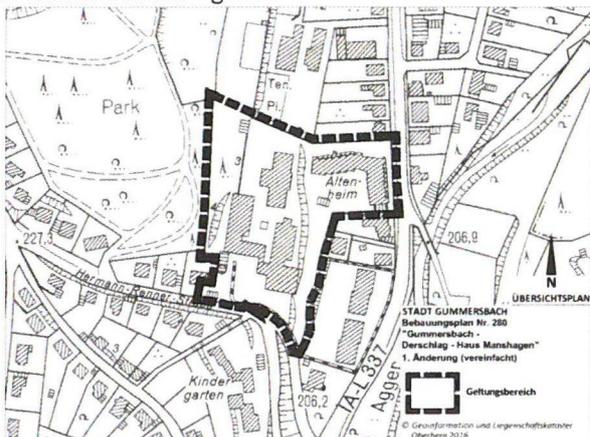
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 den Aufstellungs- und den Offenlagebeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 280 „Gummersbach – Derschlag – Haus Manshagen“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 280 hat in der Zeit vom 11.01.2017 bis zum 10.02.2017 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2016 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.02.2017 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

## 3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 280 umfasst eine Größe von ca. 14.140 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich des Gummersbacher Stadtteils Derschlag. Das Plangebiet weist ein Gefälle in östliche Richtung auf.



(Übersichtsplan – Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 280)

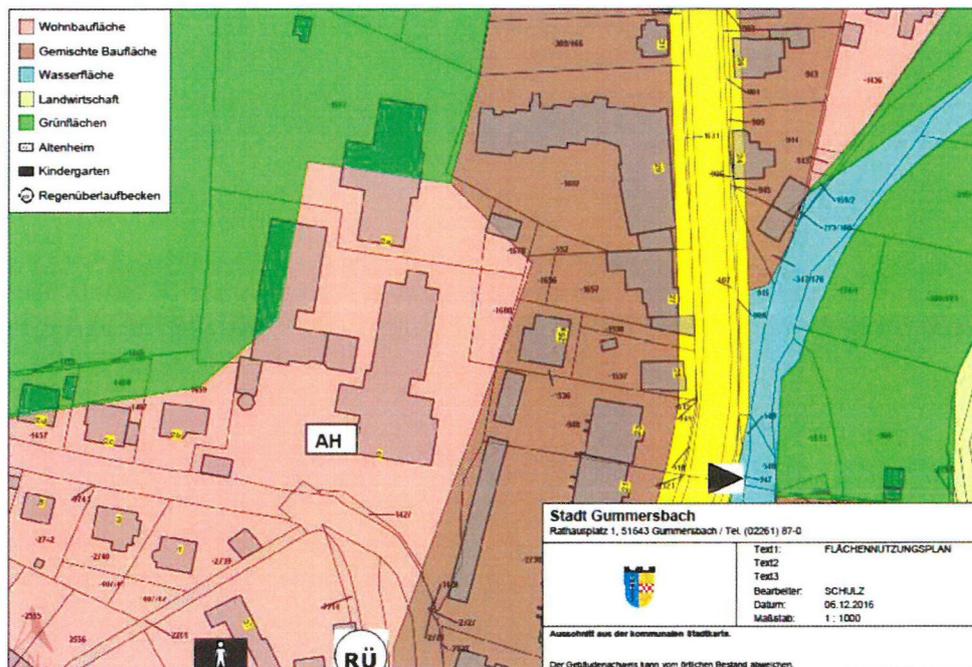
## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Das etwa in 30 m Luftlinie entfernte Fließgewässer Agger ist als „Oberflächengewässer“ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs ist als gemischte Baufläche dargestellt, im Nordwesten grenzt der als Grünfläche ausgewiesene Rennerpark an die zuvor genannten Flächen.



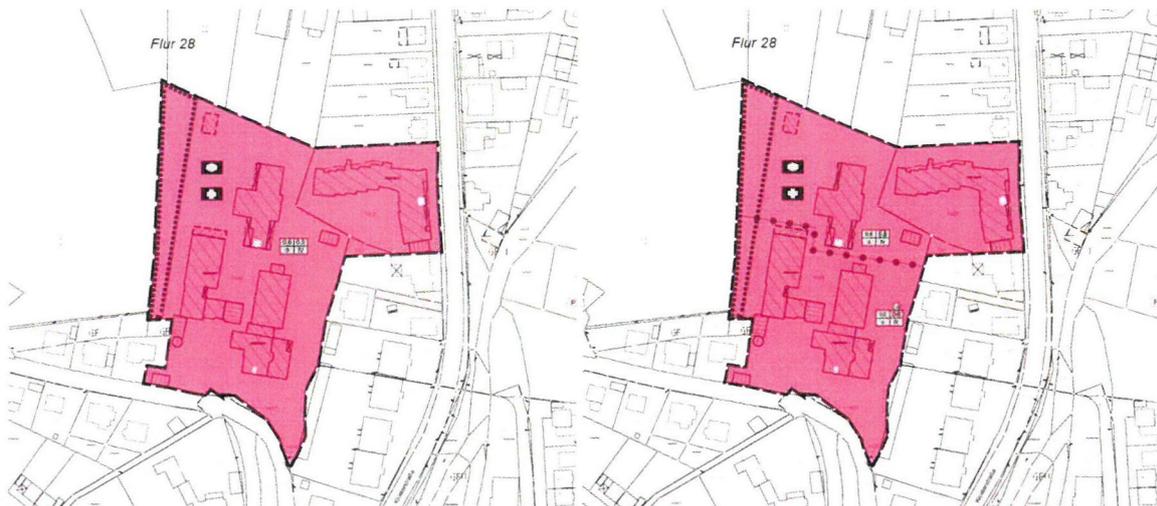
(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach)

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

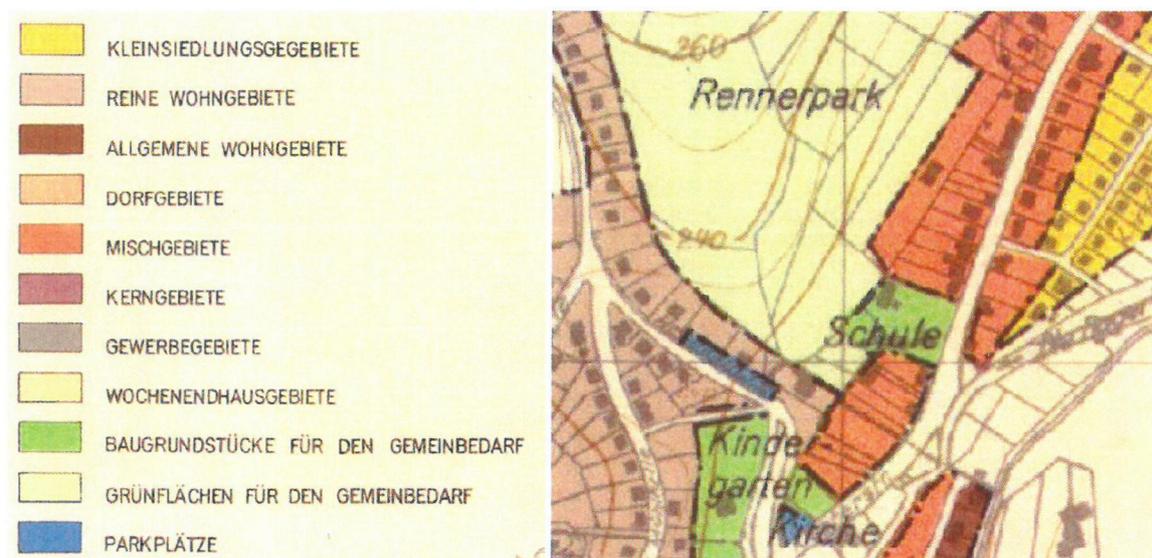
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 280. Die 1. (vereinfachte) Änderung zum Bebauungsplan Nr. 280 umfasst denselben Geltungsbereich wie der des Bebauungsplans Nr. 280, da aufgrund der geringfügigen Änderung (Anpassung der Geschossflächenzahl im südlichen Teilbereich) eine bessere Lesbarkeit sowie die Umsetzbarkeit des Gesamtplanes gewährleistet ist.

Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgebend ist der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ rechtswirksam. In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet sind Mischgebiete, Reine Wohngebiete sowie im Nordwesten eine Grünfläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Begründung der Stadt Gummersbach zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 280  
„Gummersbach – Derschlag – Haus Manshagen“ Teil 1 – Allgemeiner Teil



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 280 und dem Bebauungsplan Nr. 280 – 1.v.Ä.)



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“)

#### 4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach – Marienheide“. Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 „Gummersbach – Derschlag – Haus Manshagen“ sind keine Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen, unmittelbar im Nordwesten grenzt eine Schutzausweisung an das Plangebiet.

### 5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

#### 5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Derschlag, welcher ca. 6 km südöstlich des Gummersbacher Stadtzentrums sowie ca. 3,5 km südwestlich des Bergneustädter Stadtzentrums liegt. Das Alten- und Pflegeheim wird über die Hermann-Renner-Straße sowie über die Landesstraße L 337 (Klosterstraße) erschlossen, die Umgebung ist überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise geprägt.

## **5.2 Nutzungen**

Im Plangebiet befindet sich der „Senioren-Wohnpark Haus Manshagen“, die unmittelbare Umgebung ist bis auf eine Kirche und einen Kindergarten durch Wohnnutzung geprägt.

## **5.3 Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Hermann-Renner Straße sowie über die Landesstraße L 337 (Klosterstraße) ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

- Personennahverkehr

Das Plangebiet ist direkt über die an der Landesstraße L 337 (Klosterstraße) liegende Bushaltestelle „Vereinshaus, Gummersbach-Derschlag“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Von dort ist das sechs Kilometer entfernte Stadtzentrum halbstündlich zu erreichen. Weitere Anschlussmöglichkeiten des Personennahverkehrs bestehen über den 350 m und in circa fünf Minuten fußläufig entfernten Busbahnhof Derschlag.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

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.

## **5.5 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

## **5.6 Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine für eine Wohnnutzung untypischen Emissionen jeglicher Art aus.

## **5.7 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor.

## **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 Grundstücke mit umliegenden, parkähnlich angelegten Grünanlagen.

- 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.

Da durch das Bebauungsplanverfahren keine neuen Baurechte begründet werden, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht berührt.

- **Boden**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- **Wasser / Luft**

In etwa 20 m Luftlinie zum Plangebiet befindet sich das Fließgewässer Agger. Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht 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**

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

#### **5.10 Denkmalschutz / Baukultur**

Im Plangebiet befinden sich keine prägenden Bauten.

#### **5.11 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

### **6. Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen**

#### **6.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist es, An- und Umbauten am Alten- und Pflegeheim „Haus Manshagen“ planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes ist notwendig, um die Nutzung an diesem Standort langfristig erhalten zu können. Hierfür wird die Geschossflächenzahl erhöht, alle sonstigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

#### **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.

Da durch die Anpassung der Geschossflächenzahl sowie den Erhalt der festgesetzten Grundflächenzahl die maximal mögliche Inanspruchnahme von Grund und Boden erhalten bleibt, entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 „Gummersbach – Derschlag – Haus Manshagen“ der Bodenschutzklausel.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperre des § 1a (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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 beschränken sich auf die Erweiterung der festgesetzten Geschossflächenzahl. Diese wird von 0,8 auf 1,4 erhöht um bestehende Gebäudestrukturen für eine sinnvollere Auslastung an- und umzubauen.

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 sind geringfügige Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld, in Form einer sichtbar höheren Auslastung der Geschosse, verbunden. Da sich jedoch die Grundflächenzahl sowie die Geschossigkeit nicht verändern, werden diese Auswirkungen als verträglich erachtet.

- Wasser

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

- Verkehr

Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 kann die vorhandene Bettenanzahl des Pflegeheimes geringfügig ansteigen, womit jedoch keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden ist. Die bestehenden Verkehrsstrukturen können die mit der Nutzung verbundene Anforderung erfüllen.

- Ver- und Entsorgung

Das Änderungsverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit derzeitigen und zukünftigen Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 280 sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

- Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 im Bereich Großenberner Straße für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 280 bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

## 7. Bebauungsplaninhalt

Inhalt der Änderung ist die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,4 im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (hier: Flächen für den Gemeinbedarf), zur Grundflächenzahl (hier: 0,6), zur Bauweise (hier: offen) sowie zur Geschossigkeit (hier: viergeschossig) werden in die Änderung aufgenommen und behalten unverändert ihre Gültigkeit.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha auf, welche als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist.

## 9. Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

## 10. Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird mit diesem vereinfachten Verfahren 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 § 10 Abs. 4, abgesehen.

Gummersbach, den 22. März 2017

i.A.



Backhaus  
FB 9 Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 280 „Gummersbach – Derschlag – Haus Manshagen“ beizufügen.

Bürgermeister .....  
Stadtverordneter .....

