

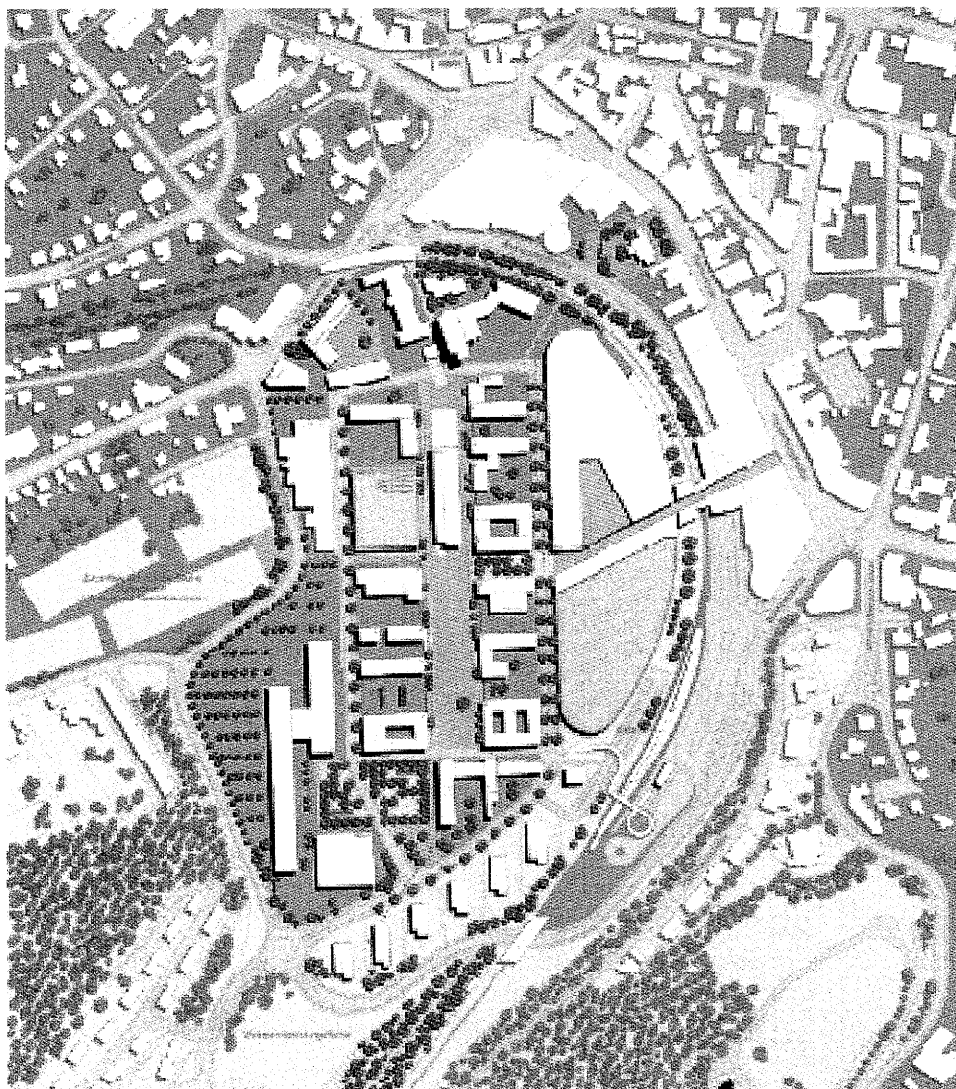
Begründung

**zur 112. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Gummersbach-Steinmüllergelände Süd)
der Stadt Gummersbach**

1. Planungsanlass

Im Rahmen der Planungen zur Revitalisierung des südlichen Steinmüllergeländes und des Bahngeländes in Gummersbach sind als wesentliche Ziele der Stadtentwicklung die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits bestehenden Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, und die Anbindung der Rospestraße über das Bahngelände an den bestehenden Verkehrsring (südliche Ringstr.) formuliert.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind im vorliegenden „städtebaulichen Rahmenplan“ für das Steinmüllergelände und für das ehem. Bahngelände dargelegt worden. Auf dieser Basis ist die Öffentlichkeit mehrfach informiert worden und durch Erteilung verschiedener Baugenehmigungen wurde die Umsetzung eingeleitet. Die wesentlichen Träger öffentlicher Belange sind auf dieser Basis ebenfalls bereits in die Projektentwicklung einbezogen worden.



Rahmenplan

Das bestehende Planungsrecht in Form des wirksamen Flächennutzungsplanes und verschiedener Bebauungsplänen entspricht nicht mehr den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen. Der Flächennutzungsplan ist daher in Form der 112. Änderung (Gummersbach-Steinmüllergelände Süd) zu ändern.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Darstellung eines örtlichen Hauptverkehrszuges zwischen der Rospestraße und dem Knotenpunkt „Hindenburgstr. / Karlstr. / Wilhelm-Breckow-Allee“
- Darstellung von Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen, hier Busbahnhof und P&R– Anlage
- Darstellung von Sonderbauflächen auf dem „Steinmüllergelände“ mit der Zweckbestimmung Verwaltungs- u. Bürogebäude, Bildungseinrichtungen
- Darstellung einer Mischbaufläche auf dem aufzugebenden heutigen Busbahnhof
- Darstellung von Grünflächen und Versorgungsflächen
- Nachrichtliche Übernahme von Bahnanlagen.

2. Verfahren

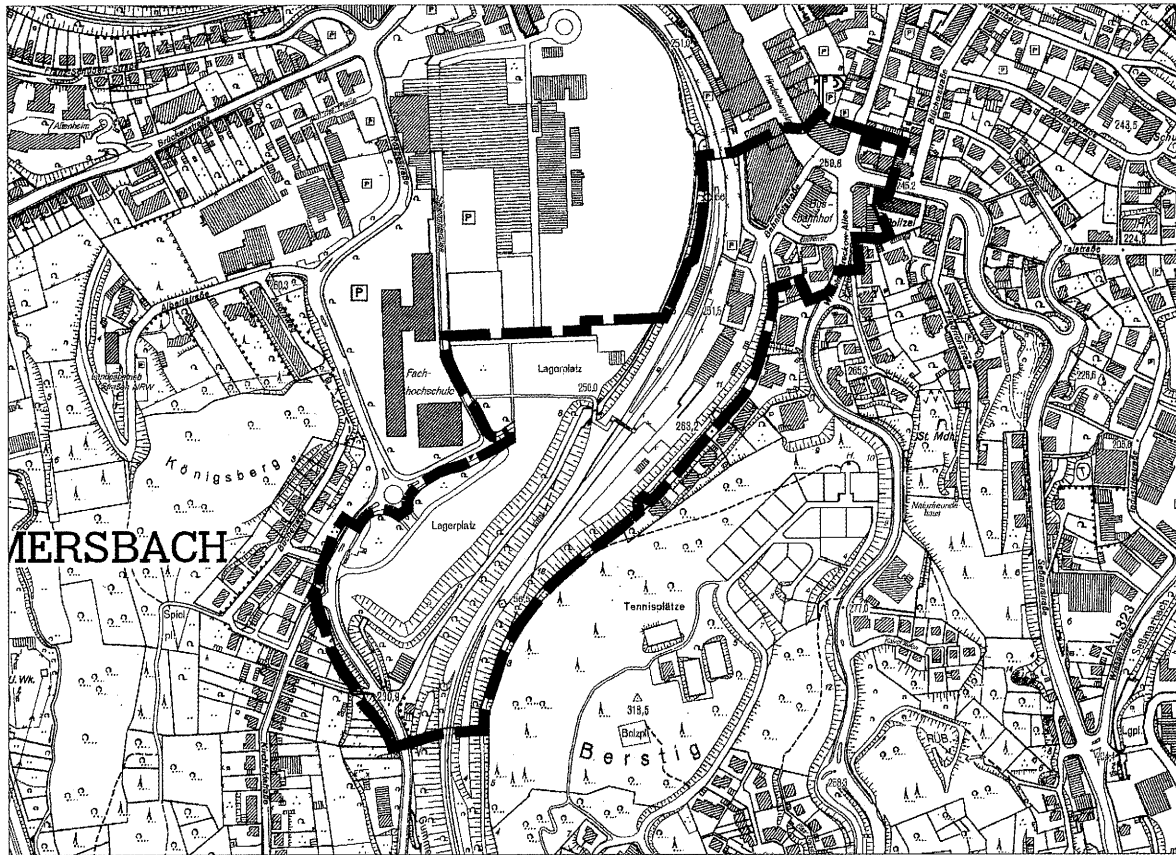
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 15.09.2009 die Aufstellung der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach-Steinmüllergelände Süd) beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Die 112. Änderung des Flächennutzungsplans hat vom 30.09. bis 30.10.2009 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 21.09..2009 beteiligt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.11.2009 über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- – und Behördenbeteiligung beraten und die Offenlage beschlossen. Die 112. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 03.02. bis 03.03.2010 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.2010 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.03.2010 über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Planbeschluss empfohlen.

Diese Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach-Steinmüllergelände Süd) liegt südwestlich der derzeitigen Gummersbacher Innenstadt. Er umfasst das Umfeld des derzeitigen Busbahnhofes, des bestehenden Bahnhofes und den südlichen Bereich des „Steinmüllergeländes. Der Geltungsbereich der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes ist großräumig gefasst worden, um Anpassungen der Zielsetzungen, die sich aus dem Bauleitplanverfahren möglicherweise ergeben, auch räumlich berücksichtigen zu können. Dieses gilt insbesondere für die Bereiche die heute bereits baulich genutzt werden und von den Planungszielen nur mittelbar betroffen sind.



4. Planungsrechtliche Situation

- **Regionalplan**

Im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält folgende Darstellungen:

- Mischbaufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche
- Örtliche Hauptverkehrszüge
- Bahnfläche (als nachrichtliche Übernahme).

- **Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB**

Der Geltungsbereich der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von nachfolgenden Bebauungsplänen überlagert:

- Nr. 9 „Rospe – Im Kirchgarten“
- Nr. 96 „Gumsbach – Industriegebiet Mitte“
- Nr. 107 „Gumsbach - Friedrichstraße“
- Nr. 226 „Fachhochschule – Campus Gumsbach“.

Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne entsprechen den Darstellungen des derzeitigen Flächennutzungsplanes. Die derzeit rechtswirksamen Bebauungspläne sollen durch den Bebauungsplan Nr. 248 „Gummersbach-Steinmüllergelände Süd“ ersetzt werden. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.09.2009 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 30.09. bis 30.10.2009 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 12.06.2008 beteiligt.

- **Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes Schutzausweisungen festsetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach-Steinmüllergelände Süd) wird derzeit durch die Brachflächen im Umfeld des Gummersbacher Bahnhofes und durch die ungenutzten Flächen auf dem „Steinmüllergelände“ geprägt. Für den nördlichen Geltungsbereich des Plangebietes ist die bestehende Bebauung als Bestandteil der Innenstadt und der Busbahnhof bestimmend.

Der Planbereich wird auch durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegende gemischte Nutzungen (Einzelhandel, Büros, Dienstleistungen,...) des Innenstadtkerns im nördlichen Teil geprägt. Der westliche Planbereich wird durch den unmittelbaren angrenzenden Fachhochschulstandort beeinflusst. Im südöstlichen Bereich prägen die außerhalb des Plangebiets liegenden Waldbestände den Planungsraum.

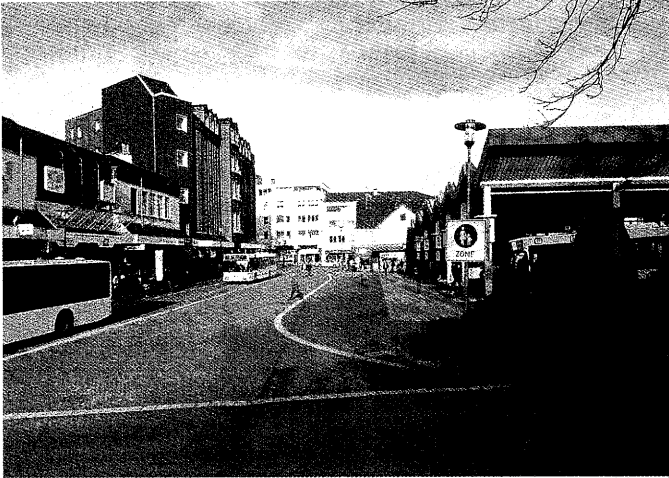
Nutzungen

Der überwiegende Geltungsbereich der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ungenutzt bzw. unterliegt temporären Zwischennutzungen in Form von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen für Erdaushub. Von Nord nach Süd verläuft durch den Planbereich die Schienenstrecke der Regionalbahnverbindung Köln – Marienheide als planfestgestellte Bahnfläche. Das noch bestehende Bahnhofsgebäude und die Güterhallen werden kurzfristig abgebrochen. Im Verlauf der Gleistrasse befinden sich eine provisorische Fußgängerbrücke und ein weiteres Brückenbauwerk.

Im nördlichen Planbereich befinden sich Einzelhandelsnutzungen, Büronutzungen, Gaststätten und Wohnnutzungen als Bestandteile der Gummersbacher Innenstadt.

Der Busbahnhof stellt eine wesentliche Nutzung im nördlichen Planbereich dar.

Im westlichen Planbereich befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche. Der östliche Rand des Planbereiches ist durch Gehölzbereiche der angrenzenden Waldflächen bestimmt.



Busbahnhof



Bahnhofsgelände



Bahnquerung



westl. Planbereich



südl. Planbereich

Verkehr

- **Personen- und Güterverkehr**

Die im Planbereich der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes liegenden örtlichen Hauptverkehrszüge (Rospestr., Hindenburgstr. u. Karlstraße) haben eine herausgehobene Bedeutung für das örtliche Straßennetz. Ebenso haben der bestehende Busbahnhof und der Haltepunkt Gummersbach der Regionalbahnstrecke Köln – Marienheide eine hervorgehobene Bedeutung für die Bewältigung des öffentlichen Personennahverkehrs. Die räumliche Zuordnung der Verkehrseinrichtungen des Individualverkehrs und des öffentlichen Personenverkehrs verknüpfen diese Verkehrsträger im Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens.

Der innerörtliche Güterverkehr wird ebenfalls über die beschriebenen örtlichen Hauptverkehrszüge bewältigt.

- **Mobilität / Personennahverkehr**

Der Planbereich hat auf Grund der räumlichen Zuordnung der unterschiedlichen Verkehrsträger eine hohe Bedeutung für die allgemeine Mobilität und für den Personennahverkehr.

Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist teilweise im Misch- u. teilweise im Trennsystem zu entwässern. Er ist den Kläranlagen Krummenohl und Rospe zugeordnet.

Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlaufenden Rospestr., der Karlstr., der Hindenburgstr., der Wilhelm-Breckow-Allee und des Busbahnhofes ein. Ebenso wirken die Verkehrsimmissionen der Bahnstrecke Köln – Marienheide auf den Planbereich ein.

Emissionen

Von dem Plangebiet gehen die Emissionen der unter Immissionen genannten Verkehrseinrichtungen aus.

Altlasten

Auf Grund der industriellen Vornutzung von Teilflächen des Planbereiches und Bahnnutzung wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht vorliegt; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3.

Auswertungen des KMRD der Bezirksregierung Köln (Düsseldorf) haben ergeben, dass Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern- / Kampfmitteln vorliegen.

Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erkennbare 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 § 10 Abs. 2 Nr. 7 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 durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevanten Arten“ ist durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. 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; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1 u. 2.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung fast vollständig anthropogen verändert. Nur die Böden der bewaldeten Hangkante östlich der Bahnstrecke haben eine natürliche Bodenfunktion; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der überwiegend verrohrte Verlauf des Gummersbaches; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 4 Wasser.

- Luft

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 5 Luft.

- Klima

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100- 1200 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; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- Landschaft

Das Plangebiet ist fast vollständig genutzt und hat landschaftlich nur eine geringe Bedeutung. Nur die bewaldete Hangkante östlich der Bahnstrecke hat eine landschaftsprägende Bedeutung; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Straßen, die Bahnstrecke Köln – Marienheide und der Busbahnhof als wesentliche Infrastruktureinrichtungen.

Denkmalschutz/Baukultur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale oder Naturdenkmale. Sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht erkennbar.

Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Sachgüter in Form von Gebäuden und sonstigen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel und Zweck der Planung

Grundlegendes städtebauliches Planungsziel ist die Neuordnung und Widernutzung einer Industriebrache, die Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und die räumliche Neuordnung des bestehenden Bahnhofes und des Busbahnhofes. Diese Zielsetzung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Diese Zielsetzungen beruhen auf der beschlossenen Rahmenplanung zur Revitalisierung des „Steinmüllergeländes“. Der Geltungsbereich dieser 112. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den südlichen Bereich des unter Pkt. 1 im Rahmenplan dargestellten gesamten Planungsraumes sowie den Bereich des bestehenden Bahnhofes und des Busbahnhofes. Durch diese Flächen-nutzungsplanänderung wird der nutzungsmäßige Strukturwandel innerhalb der Gummers-bacher Innenstadt auch bauleitplanerisch vollzogen bzw. vorbereitet.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Darstellung eines örtlichen Hauptverkehrszuges zwischen der Rospestraße und dem Knotenpunkt „Hindenburgstr. / Karlstr. / Wilhelm-Breckow-Allee“
- Darstellung von Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen, hier Busbahnhof und P&R– Anlage
- Darstellung von Sonderbauflächen auf dem „Steinmüllergelände“ mit der Zweckbe-stimmung Verwaltungs- u. Bürogebäude, Bildungseinrichtungen
- Darstellung einer Mischbaufläche auf dem aufzugebenden heutigen Busbahnhof
- Darstellung von Grünflächen und Versorgungsflächen
- Nachrichtliche Übernahme von Bahnanlagen.

Bodenschutzklausel gem. §1a(2) Satz 1 BauGB

Die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist inhaltliches Ziel dieses Planverfahrens die Widernutzbarmachung von Flächen vorzubereiten.

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

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht umgenutzt.

FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundene nutzungsmäßige Neuordnung des Planungsraumes hat mittelfristig auch Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Mit dieser Planung ist grundsätzlich die Aufgabe der heutigen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung des „Steinmüllergeländes“ verbunden. Gleichzeitig wird mit dieser Planung auch eine grundlegende Änderung und Neuverteilung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse vorbereitet.

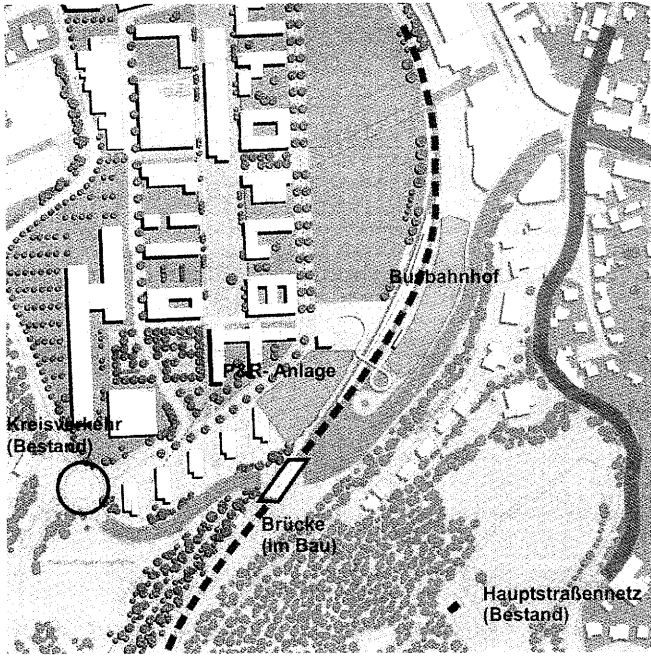
Die konkreten Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Gleichwohl ist jedoch erkennbar, dass die hier vorbereitete räumliche Zuordnung der unterschiedlichsten Nutzungsarten (Bauflächen, Bahnanlagen, Verkehrsflächen) und die damit verbundenen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung bewältigt und umgesetzt werden können. Unverträglichkeiten sind nicht erkennbar.

- Verkehr

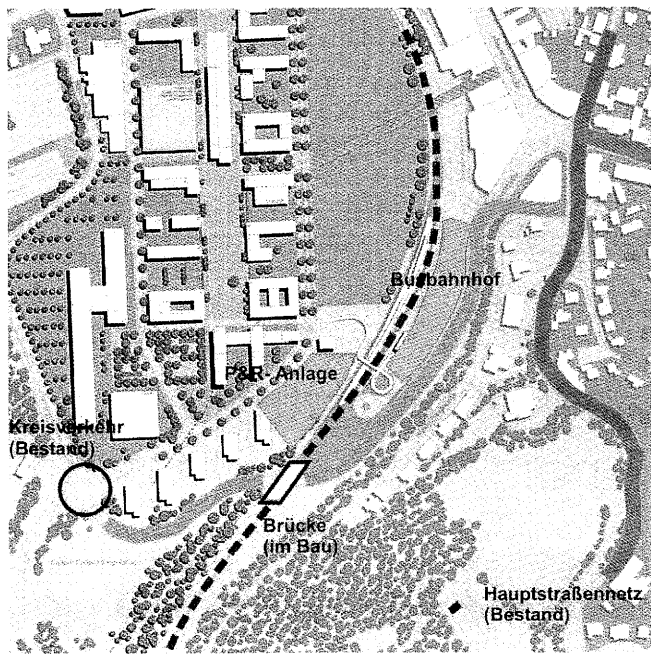
Durch den hier vorbereiteten Bau eines örtlichen Hauptverkehrszuges wird es zu einer Neuverteilung der innerörtlichen Verkehrsmengen kommen. Die hiervon betroffenen Straßen des innerörtlichen Verkehrsringes (Rospestr., Brückenstr., La-Roche zur Yon Str., Karlstr. und Hindenburgstr.) können die damit verbundenen Verkehrsmengen aufnehmen. Es ist auch nicht erkennbar, dass die mit dem Bau des geplanten neuen örtlichen Hauptverkehrszuges verbundenen rechtlichen Anforderungen der 16. BImSchV nicht bewältigt werden können. Linienbestimmende Rahmenbedingung für den neu darzustellenden örtlichen Hauptverkehrszug sind der Kreisverkehr als Anbindungspunkt an die Rospestraße, das Brückenbauwerk als Querung der Bahntrasse und der Knotenbereich „Hindenburgstr. / Karlstr. / Wilhelm-Breckow-Allee“. Auf Grund dieser äußeren Rahmenbedingungen und des Gebäudebestandes im Umfeld des heutigen Busbahnhofes sind grundlegende alternative Linienführungen nicht gegeben. Die Führung des geplanten örtlichen Hauptverkehrszuges in der heutigen Emilienstr. würde zu einer Überlagerung von Anliegerverkehren (Emilienstr. u. Kleine Bergstr.) mit großräumigeren Verkehrsbeziehungen (Innenstadtring) führen.

Insgesamt werden durch diese Planung die Belange des Personen und Güterverkehrs in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die allgemeine Mobilität wird ebenfalls berücksichtigt. Die Verlagerung der Darstellung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Busbahnhof“ verbessert die räumliche Verknüpfung der Verkehrsträger Bus und Schiene und bindet den Bahnhofsbereich und den Busbahnhof unmittelbar an den geplanten örtlichen Hauptverkehrszug an. Die Lage des Haltepunktes der Bahnstrecke Köln - Marienheide wird beibehalten. Die P&R- Anlage wird wie die geplanten Sonderbauflächen über die Erschließungsstraßen innerhalb des „Steinmüllergeländes“ erschlossen. Insgesamt wird durch die dargestellte räumliche neue Zuordnung des Busbahnhofes nicht nur die Verknüpfung Bahn – Bus verbessert, sondern es findet hierdurch auch eine Verbesserung der Anbindung an die westlich der Bahnstrecke liegenden innerstädtischen Bereiche statt. Insbesondere werden hierdurch die Belange des Standortes der Fachhochschule und der geplanten Sondergebietsnutzungen auf eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr berücksichtigt. Eine ausreichende Anbindung des heutigen Innenstadtbereiches bleibt trotz Verlagerung gewahrt.

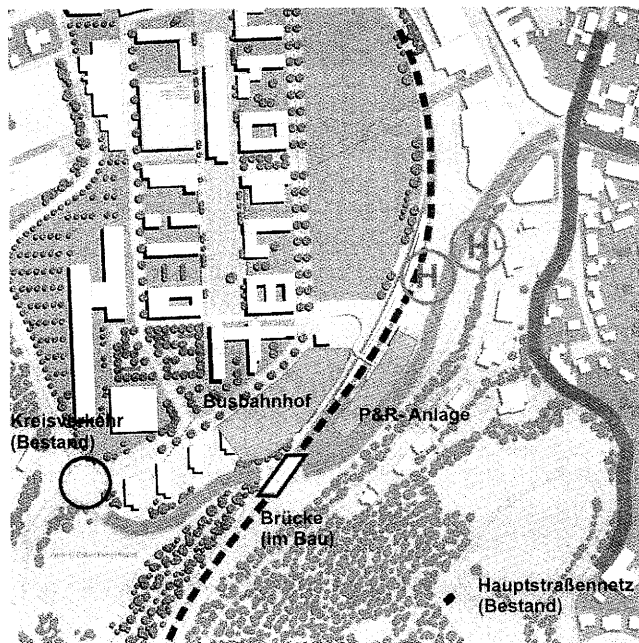
Die Varianten, die den vorstehenden Ausführungen zu Grunde liegen, sind nachfolgend dargestellt.



Vorzugsvariante



Variante
Emilienstraße



Variante
Verlagerung Busbahnhof

- Ver- und Entsorgung

Diese Flächennutzungsplanänderung hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind daher keine Darstellungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen. Für die anfallenden Regenwassermengen ist eine neue Rückhaltung erforderlich. Die hierfür benötigten Flächen sind darzustellen.

- Immissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen der innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlaufenden Rospestr., der Karlstr., der Hindenburgstr., der Wilhelm-Breckow-Allee haben keine Auswirkungen auf die dargestellten Bauflächen, die nicht im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden können. Dieses trifft auch auf die neu dargestellte Mischbaufläche im Bereich des heutigen Busbahnhofes zu. Im Rahmen des aus der Mischbauflächendarstellung zu entwickelnden Mischgebietes oder Kerngebietes sind die evt. erforderlichen Schutzfestsetzungen gegen die einwirkenden Verkehrsimmissionen zu treffen. Mit der nachrichtlichen Übernahme der Bahnstrecke Köln – Marienheide sind keine zusätzlichen Immissionen verbunden.

- Emissionen

Mit der Darstellung eines neuen örtlichen Hauptverkehrszuges und der damit verbundenen Zielabsicht einer Realisierung sind Emissionen verbunden. Die Erstabschätzungen haben jedoch gezeigt, dass die Anforderungen der 16. BImSchV auf der Ebene des Bebauungsplanes bewältigt werden können.

- Altlasten

Schutzgüter sind durch bodenverunreinigende Stoffe nicht betroffen. Der Hinweis auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern- / Kampfmitteln ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Die mit den Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen möglichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ausgeglichen werden. Die Darstellung von Ausgleichsflächen, verbunden mit einer Zuordnung, ist nicht erforderlich.

- Infrastruktureinrichtungen

Mit den getroffenen Darstellungen wird in den Bestand der bestehenden Infrastruktureinrichtungen eingegriffen. Insbesondere sind hiervon der bestehende Busbahnhof und das heutige Bahnhofsgebäude betroffen. Der notwendige Abriss dieser Infrastruktureinrichtungen wird bewusst in Kauf genommen, da nur hierdurch die angestrebte räumliche und funktionale Neuordnung des Planbereiches erreicht werden kann.

- Denkmalschutz / Baukultur

Durch die Planung werden Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur nicht berührt.

- Wirtschaft

Durch die Planung werden Belange der Wirtschaft nicht berührt.

- Sachgüter

Durch die Planung werden Sachgüter nicht unmittelbar betroffen. Mögliche Auswirkungen auf Sachgüter sind erst auf der Ebenen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

- Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Der Rat der Stadt hat ein Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (Einzelhandelskonzept) als ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtendes städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Teilbereiche des Plangebietes liegen außerhalb des dargestellten zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Auswirkungen auf die geplanten Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht. Regelungen sind erst auf der Bebauungsplanebene zu treffen.

7. Flächennutzungsplaninhalt

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen sind die westlich der Bahnstrecke liegenden Bauflächen als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude, Bildungseinrichtungen“ dargestellt. Die Darstellung als Sondergebiet grenzt bewusst das zulässige Nutzungsspektrum gegenüber einer auch denkbaren Mischbauflächendarstellung ab. Es ist städtebauliches Ziel, hier auf der Bebauungsplanebene, nicht zu Nutzungsmöglichkeiten wie Wohnen, Einzelhandel, sonstiges Gewerbe, ... entsprechend einem Misch- oder Kerngebiet zu kommen. Die Darstellung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ist daher gerechtfertigt. Im Bereich des heutigen Busbahnhofes wird eine Mischbaufläche neu dargestellt. Hierdurch wird der heutige Innenstadtbereich räumlich erweitert. Für den dort bereits bebauten Bereich wird die Darstellung von Mischbauflächen beibehalten.

Im südlichen Planbereich wird für ein bebautes Grundstück eine Mischbaufläche neu dargestellt. Dieser Bereich ist Bestandteil des sich nach Süden anschließenden bebauten Siedlungsraumes.

Grünflächen

Der im Westen des Plangebietes bestehende öffentliche Parkbereich (Südpark) wird in seinem Bestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die sonstigen Grünflächen grenzen Bauflächen / Baugebiete gegenüber sonstigen Nutzungen ab, bzw. umfassen Flächen die auf Grund der topographischen Gegebenheiten baulich nicht nutzbar sind.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Für die geordnete Abwasserbeseitigung (Regenwasser) ist auf Grund des Flächenumfangs bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine Fläche planerisch vorzuhalten. Hierzu dient die im Süden des Planbereiches dargestellte Fläche für die Abwasserbeseitigung.

Örtliche Hauptverkehrszüge

Die bestehenden örtlichen Hauptverkehrszüge sind in ihrem Bestand übernommen worden. Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird ein neuer örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen ist für den beabsichtigten Neubau eines Busbahnhofes eine entsprechende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Omnibusbahnhof, dargestellt worden. Westlich der Bahnstrecke ist zur Verdeutlichung der räumlichen Zielvorstellung der Standort einer Park & Ride- Anlage dargestellt worden.

Nachrichtliche Übernahmen

Die Trasse der Bahnstrecke Köln – Marienheide ist nachrichtlich übernommen worden. Gegenüber der heutigen flächenmäßigen Abgrenzung berücksichtigt diese Flächennutzungsplanänderung die zukünftige neue Abgrenzung der dem Fachplanungsrecht unterliegenden Bahnflächen. Das Eisenbahnbundesamt betreibt zurzeit ein entsprechendes Freistellungsverfahren. Geringfügige Flächenveränderungen können sich aus diesem Verfahren noch ergeben, ohne dass die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung hiervon berührt wären.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 12,33 ha auf.

Darstellungen	ha (alt)	ha (neu)
Mischbaufläche	1,18	2,17
Sonderbaufläche	0,00	4,00
Gewerbliche Baufläche	4,16	0,00
Grünfläche	1,62	2,28
Fl. für die Abwasserbeseitigung	0,00	0,54
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1,00	1,17
Bahnfläche (nachrichtlich)	4,37	2,17
SUMME	12,33	12,33

* die örtlichen Verkehrsflächen sind in den Bauflächen anteilig enthalten

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht ausgelöst.

10. Abwägungsmaterialien

- Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung / Baufeld Süd, M&P Köln, im Dez. 2009
- Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung / „Dreiecksgrundstück“, M&P Köln, im Sept. 2008
- BV Umgestaltung des Bahnhofsgeländes / Altlasten- Detailuntersuchung, M&P Köln, im Dez. 2009
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 248 "Gummersbach –Steinmüllergelände - Süd" (westlicher Teil), Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, Nümbrecht im Febr. 2010
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 248 "Gummersbach –Steinmüllergelände - Süd" (östlicher Teil), Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, Nümbrecht im Febr. 2010

Stadt Gummersbach
Fachbereich Stadtplanung
i.A.

Risiken

s. nächste Seite

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.03.2010 beschlossen, die vorstehende Begründung der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach-Steinmüllergelände Süd) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter