

# **Begründung**

**zur 117. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**(Gummersbach-  
Steinmüllergelände/Ackermannengelände)**

**der Stadt Gummersbach**

## 1. Planungsanlass

Im Rahmen der Planungen zur Revitalisierung des Steinmüllergeländes in Gummersbach ist als wesentliches Ziel der Stadtentwicklung, neben der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits bestehenden Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach sowie der Anbindung der Rospestraße über das Bahngelände an den bestehenden Verkehrsring (südliche Ringstr.), auch die Bereitstellung von Grundstücken für die Realisierung einer „Multifunktionshalle“ und eines Einkaufszentrums formuliert worden.

Für das „Ackermanngelände“ soll als Nachnutzung ein innerstädtisches Wohngebiet entwickelt werden.



Rahmenplanung  
Stand 2010

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind im oben dargestellten „städtebaulichen Rahmenplan“ für das Steinmüllergelände und für das ehem. Ackermanngelände 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.

Das bestehende Planungsrecht in Form des wirksamen Flächennutzungsplanes und verschiedener Bebauungspläne entspricht nicht mehr den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen. Der Flächennutzungsplan ist daher in Form der 117. Änderung (Gummersbach - Steinmüllergelände/Ackermangelände) zu ändern.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Darstellung von gewerblichen Bauflächen auf dem „Steinmüllergelände“
- Darstellung eines Sondergebietes auf dem „Steinmüllergelände“ mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungshalle“
- Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf dem „Steinmüllergelände“ mit der Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle“
- Darstellung von Grünflächen auf dem „Steinmüllergelände“
- Darstellung einer gemischten Baufläche im nördlichen Bereich des „Steinmüllergeländes“ als Ergänzung zur angrenzenden bestehenden Innenstadt
- Darstellung eines örtlichen Hauptverkehrszuges
- Darstellung von gemischten Bauflächen auf dem „Ackermangelände“
- Darstellung von Wohnbauflächen auf dem „Ackermangelände“ zur Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes und für den südlich angrenzenden bereits durch Wohnbebauung genutzten Bereich
- Darstellung einer Grünfläche als Übergang zu der westlich angrenzenden gewerblichen Baufläche

## **2. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 01.07.2010 die Aufstellung der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Steinmüllergelände/Ackermangelände) 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 117. Änderung des Flächennutzungsplans hat vom 28.07. bis 11.08.2010 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2010 beteiligt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.11.2010 über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die Offenlage beschlossen.

Die Offenlage hat in der Zeit vom 24.11. bis 27.12.2010 stattgefunden. Die Behörden und die Träger der sonstigen öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.2010 über die Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2011 beraten und eine erneute Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser erneuten Offenlage werden anstelle der bisher

vorgesehenen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Mit den Entscheidungen 4 BN 39/04 und 4 CN 2/08 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes möglich ist, in dem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Nichts anderes dürfte für eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Büro- und Verwaltungsgebäude gelten. Dieses entspräche dann den bisher beabsichtigten Sondergebieten im Rahmen der durchgeführten Offenlage. Aus der Darstellung eines solchen Sondergebietes wäre die Entwicklung eines entsprechenden Bebauungsplanes rechtsfehlerhaft.

Die 117. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 24.11. bis 27.12.2010 (einschließlich) sowie erneut in der Zeit vom 09.03. bis 09.04.2011 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.2010 und 04.03.2011 über die Offenlagen unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.05.2011 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt den Planbeschluss empfohlen.

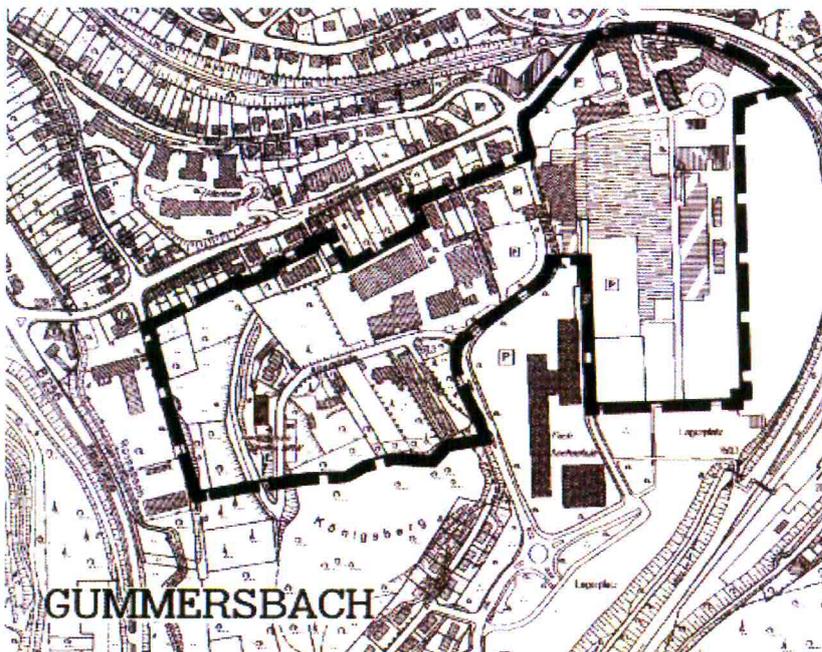
Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung

### 3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach-Steinmüllergelände/Ackermangelände) liegt westlich der heutigen Gummersbacher Innenstadt.

Er umfasst große Teilbereiche des ehemaligen „Steinmüllergeländes“ und des ehemaligen „Ackermangeländes“. Der Geltungsbereich der 117. 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.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Poststraße, im Norden durch die Bebauung entlang der Brückenstraße und in einem Teilabschnitt durch die Bahnstrecke Dieringhausen - Marienheide begrenzt. Die südliche Begrenzung ergibt sich aus der Örtlichkeit bzw. den Abgrenzungen der bereits wirksamen 101. und 112. Änderung des Flächennutzungsplanes, bzw. der sich in Aufstellung befindlichen 120. Änderung des Flächennutzungsplanes.



## 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:

- Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche
- Örtliche Hauptverkehrszüge

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

Der Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von nachfolgendem Bebauungsplan überlagert:

- Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“

Der überwiegende Teil des Plangebietes beurteilt sich gem. § 34 BauGB.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 entsprechen den Darstellungen des derzeitigen Flächennutzungsplanes, jedoch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen. Ebenso ist die planungsrechtliche Grundlage gem. § 34 BauGB nur noch bedingt geeignet, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu steuern und zu sichern.

- **Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes Schutzausweisungen festsetzt.

## 5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

### Städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Steinmüllergelände/Ackermannengelände) gliedert sich in nachfolgende räumliche Teilbereiche:

„Steinmüllergelände“

Dieser Teilbereich wird durch Brachflächen innerhalb und außerhalb des Planbereiches geprägt. Für den nördlichen Planbereich sind die bestehenden Bürogebäude mit dem Verwaltungshochhaus der ehemaligen Firma Steinmüller bestimmend. Dieser Bereich wird räumlich begrenzt durch die in Dammlage verlaufende Bahnstrecke Gummersbach-Dieringhausen – Marienheide.

## „Ackermangelände“

Dieser Teilbereich wird durch die Brachflächen des ehemaligen Firmenstandortes Ackermann geprägt. Innerhalb des Teilbereiches befindet sich an unterschiedlichen Stellen Wohnbebauung sowie ein mehrgeschossiges solitäres Verwaltungsgebäude. Nach Norden grenzt innerstädtische Wohnbebauung an. Im Süden grenzen Waldbereiche an den Planbereich an.

Beide Teilbereiche werden durch den unmittelbaren angrenzenden Fachhochschulstandort städtebaulich sowie durch die Rospestraße beeinflusst. Insgesamt wird der Planbereich der 117. Flächennutzungsplanänderung durch die bebauten Bereiche der Gummersbacher Innenstadt geprägt.

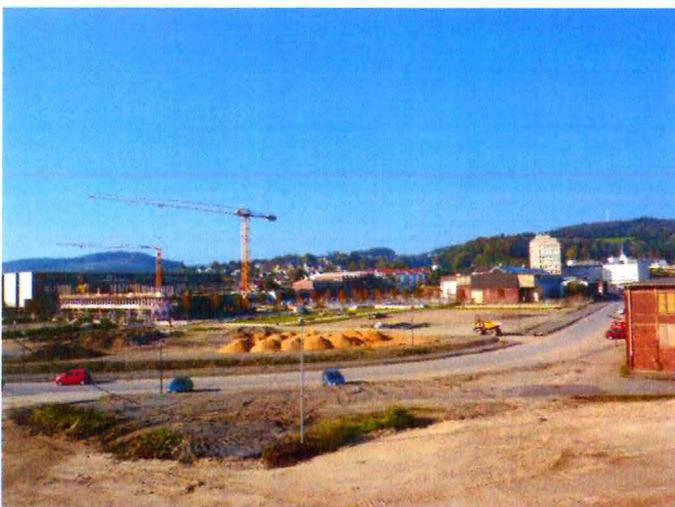
## Nutzungen

Der Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit unterschiedlich genutzt. In größeren Teilabschnitten unterliegt er temporären Zwischennutzungen in Form von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen für Erdaushub und Abbruchmaterial. Große Grundstücksbereiche werden nach erfolgtem Gebäudeabbruch für eine bauliche Nutzung aufbereitet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich:

- Südlich der Albertstraße und südlich der Straße „Auf der Platte“ Wohnbebauung
- Im westlichen Planbereich ein solitäres Bürogebäude
- Im nördlichen Planbereich verschiedene Büro und Verwaltungsgebäude
- Ein Kindergarten
- Eine Lehrwerkstatt
- Ein mehrgeschossiges Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen aus dem Gesundheitswesen
- Eine ehemalige Fabrikhalle mit temporären Zwischennutzungen.

Im südöstlichen Planbereich befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche. Der westliche Rand des Planbereiches ist durch einen Wiesenhang und Gehölzbestände bestimmt.



südöstl. Planbereich



**nördl. Planbereich**



**nordöstl. Planbereich**



**nördl. Albertstr.**



westl. Planbereich

### **Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Der im Planbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes liegende örtliche Hauptverkehrszug (Rospestr.) hat eine herausgehobene Bedeutung für das örtliche Straßennetz. Er stellt einen Teilabschnitt des zukünftigen innerstädtischen Verkehrsrings dar. Der innerörtliche Güterverkehr wird ebenfalls über den beschriebenen örtlichen Hauptverkehrszug bewältigt.

- Mobilität / Personennahverkehr

Die allgemeine Mobilität und der Personennahverkehr sind durch dieses Planverfahren nicht unmittelbar betroffen.

### **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 der Kläranlage Rospe zugeordnet. Die Voraussetzungen für die Übernahme der Schmutzabwässer in das Hauptsammlersystem West zur Kläranlage Rospe liegen vor. Für das Regenabwasser ist für Teilbereiche des Plangebietes eine Regenrückhaltung erforderlich, die derzeit erstellt wird.

### **Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlaufenden Rospestr., der Brückenstr. und der Westtangente (B256) ein. Ebenso wirken die Verkehrsimmissionen der Bahnstrecke Köln – Marienheide sowie die gewerblichen Immissionen aus dem Bereich „Poststr.“ auf den Planbereich ein.

### **Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen die Verkehrsemissionen der Rospestr. aus.

## **Altlasten**

Auf Grund der industriellen Vornutzung von Teilflächen des Planbereiches wurden Altlastenuntersuchungen für die Böden und die Gebäude durchgeführt. Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurden Rückbau- und Sanierungspläne erstellt. Diese sind Grundlage für die erteilten Abrissgenehmigungen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen von Schutzgütern, bezogen auf die beabsichtigten Nutzungen, nicht mehr vorliegen.

Auswertungen des KMRD der Bezirksregierung Köln (Düsseldorf) haben ergeben, dass keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern- / Kampfmitteln vorliegen. Kampfmittel wurden bei den vorgenommenen großflächigen Grundstücksaufbereitungen ebenfalls nicht gefunden.

## **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. Eine besondere Bedeutung liegt nicht vor; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der 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 mittlere 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 der ungenutzte Wiesen- bzw. Gehölzbereich im östlichen Plangebiet hat eine geringe landschaftsprägende Bedeutung; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

### **Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Straßen 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 Wiedernutzung von zwei Industriebrachen und die Neuordnung des städtebaulichen Umfeldes. Diese Zielsetzungen beruhen auf der beschlossenen Rahmenplanung zur Revitalisierung des „Steinmüllergeländes“. Durch diese Flächennutzungsplanänderung wird der nutzungsmäßige Strukturwandel innerhalb der Gummersbacher Innenstadt auch bauleitplanerisch vollzogen bzw. vorbereitet.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Darstellung von gewerblichen Bauflächen auf dem „Steinmüllergelände“
- Darstellung eines Sondergebietes auf dem „Steinmüllergelände“ mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungshalle“
- Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf dem „Steinmüllergelände“ mit der Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle“
- Darstellung von Grünflächen auf dem „Steinmüllergelände“
- Darstellung einer gemischten Baufläche im nördlichen Bereich des „Steinmüllergeländes“ als Ergänzung zur angrenzenden bestehenden Innenstadt
- Darstellung eines örtlichen Hauptverkehrszuges
- Darstellung von gemischten Bauflächen auf dem „Ackermangelände“
- Darstellung von Wohnbauflächen auf dem „Ackermangelände“ zur Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes und für den südlich angrenzenden bereits durch Wohnbebauung genutzten Bereich
- Darstellung einer Grünfläche als Übergang zu der westlich angrenzenden gewerblichen Baufläche

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

Die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist inhaltliches Ziel dieses Planverfahrens, die Wiedernutzbarmachung 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“ und des „ehem. Ackermangeländes“ verbunden. 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, Grünflächen, 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

Die durch diese Flächennutzungsplanänderung beabsichtigten Nutzungen können durch das Straßennetz aufgenommen werden. Die Darstellung weiterer örtlicher Hauptverkehrszüge ist nicht notwendig. Innerhalb der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach–Steinmüllergelände Süd) wurde der „Netzschluss“ des innerstädtischen Verkehrsringes bereits dargestellt.

Insgesamt werden durch diese Planung die Belange des Personen und Güterverkehrs nicht berührt. Die Belange der allgemeinen Mobilität werden ebenfalls nicht berührt.

- 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.

Zur Übernahme der Regenabwässer und zur Einleitung in den Gummersbach wird derzeit eine erforderliche Regenrückhaltung erstellt.

- Immissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen der innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlaufenden Rospestr. und Brückenstr. haben keine Auswirkungen auf die dargestellten Bauflächen, die nicht im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden können. Dieses trifft auch auf die neu dargestellten gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen zu. Im Rahmen der aus diesen Darstellungen zu entwickelnden Wohn- bzw. Misch- oder Kerngebiete sind die evt. erforderlichen Schutzfestsetzungen gegen die einwirkenden Verkehrsimmissionen zu treffen.

- Emissionen

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungshalle und einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Mehrzweckhalle und der damit verbundenen Zielabsicht einer Realisierung sind Emissionen verbunden. Die Erstabschätzungen haben jedoch gezeigt, dass die Anforderungen der TA-Lärm und der 18. BImSchV auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können. Ebenso können die Verkehrsemissionen von zentralen Parkhäusern /Stellplatzanlagen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren oder sonstigen Genehmigungsverfahren bewältigt werden. Unverträglichkeiten mit angrenzenden schützenswerten Nutzungen sind nicht erkennbar. Ebenso können die Emissionen, die sich aus der planerischen Umsetzung der dargestellten gewerblichen Bauflächen ergeben könnten, mit Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden.

- Altlasten

Schutzgüter sind durch bodenverunreinigende Stoffe nicht betroffen.

- 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 nicht in den Bestand der bestehenden Infrastruktureinrichtungen eingegriffen.

- 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. Das Plangebiet liegt 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 Teilbereiche als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es ist städtebauliches Ziel, aus dieser Darstellung nutzungsmäßig stark eingegrenzte Gewerbegebiete zu entwickeln. Im Vordergrund steht die Nutzung für Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im zentralen Bereich des „Steinmüllergeländes“ ist eine Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungshalle“ dargestellt. Hier soll in nördlicher Verlängerung einer bestehenden öffentlichen Grünfläche ein Bestandsgebäude als Veranstaltungshalle genutzt werden. Die Darstellung als Sondergebiet grenzt hier bewusst ein mögliches Nutzungsspektrum auf der Ebene des Bebauungsplanes gegenüber dem Nutzungsspektrum einer Gemeinbedarfsfläche oder einen Misch- bzw. Kerngebiet ab.

Im zentralen Bereich des „Steinmüllergeländes“ ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle“ dargestellt. Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche konkretisiert bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die zukünftigen Nutzungen im Rahmen des Gemeinbedarfs.

Im nördlichen Planbereich wird für den mit Büro- und Verwaltungsgebäuden bebauten Bereich eine gemischte Baufläche als Ergänzung der angrenzenden Innenstadt mit ihren als Misch- oder Kerngebieten genutzten Baugebieten dargestellt.

Insgesamt wird durch die Darstellung von gemischten und gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen und einer Gemeinbedarfsfläche die Gummersbacher Innenstadt räumlich

erweitert. Diese Darstellungen dienen insgesamt kurz- und mittelfristig dem Ausbau und der Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Gummersbach.

Der Planbereich westlich der Rospestraße dient überwiegend der Entwicklung eines Stadtraumes mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen. Im zentralen Bereich ist deshalb eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Bereiche östlich der Rospestraße sowie am Ende der Albertstr. stellen Übergangsbereiche im Stadtraum dar. Die Darstellungen als gemischte Bauflächen berücksichtigen die angrenzenden bebauten Bereiche und die bestehenden Nutzungen.

Im Verlauf der Poststr. ist eine gewerbliche Baufläche zur kleinräumigen Entwicklung des angrenzenden Gewerbegebietes dargestellt.

### **Grünflächen**

Der im Südosten bestehende öffentliche Parkbereich (Stadtgarten) ist in seinem Bestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die im Westen des Plangebietes dargestellte Grünfläche grenzt die gewerbliche Baufläche gegenüber der Mischbaufläche ab.

### **Wald**

An der südlichen Planbereichsgrenze wird der Gehölzbestand als Wald dargestellt, da dieser Bereich Bestandteil der angrenzenden Waldflächen ist.

### **Örtliche Hauptverkehrszüge**

Der bestehende örtliche Hauptverkehrszug der Rospestr. ist in seinem Bestand übernommen worden.

## **8. Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 15,52 ha auf.

<b>Darstellungen</b>	<b>ha (alt)</b>	<b>ha (neu)</b>
Wohnbaufläche	0,00	4,40
Mischbaufläche	0,00	5,07
Sondergebiete	0,00	0,71
Gewerbliche Baufläche	14,80	2,85
Gemeinbedarfsfläche	0,00	0,74
Grünfläche	0,72	1,51
Wald	0,00	0,24
<b>SUMME</b>	<b>15,52</b>	<b>15,52</b>

\* 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

Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 241, Dipl. Geogr. R. Galunder, Nümbrecht, März 2010

Artenschutzrechtliche Vorprüfung zu den Bebauungsplänen "Gummersbach –Steinmüllergelände - Mitte" der Stadt Gummersbach, Dipl. Geogr. R. Galunder, Nümbrecht, Oktober 2010

Stadt Gummersbach  
Fachbereich Stadtplanung  
i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.07.2011 beschlossen, die vorstehende Begründung der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach-Steinmüllergelände/Ackermannengelände) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter