

Bebauungsplan Nr. 264 "Gummersbach-Steinmüllergelände Einkaufszentrum" und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Gummersbach-Industriegebiet Mitte" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 "Gummersbach-Steinmüllergelände Einkaufszentrum"
Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Veränderung des Geltungsbereiches und Offenlagebeschluss
und
Bebauungsplan Nr. 271 "Gummersbach - Kampstraße" und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Gummersbach - Industriegebiet Mitte" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 "Gummersbach - Kampstraße"
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das Teilnahmeverfahren

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
15.09.2011	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ und der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ wird um die in der Anlage durch Schraffur dargestellten Bereiche erweitert bzw. verkleinert.
2. Für den Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird:
 - Die Bewertung der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit erfolgt gutachterlich
 - Die Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfolgt gutachterlich
 - Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgt gutachterlich
 - Die Altlastenuntersuchung erfolgt gutachterlich.

Der Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ wird mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen nachfolgende Informationen zu umweltrelevanten Aspekten vor:

- Gutachten der Firma Runge + Küchler (Verkehrsprognose)
- Gutachten der Firma Runge + Küchler (Stellplatzprognose)
- Gutachten der Firma ACCON Köln (Immissionsprognose)
- Gutachten Dipl. Ing. Galunder (artenschutzrechtliche Vorprüfung)
- Gutachten der Firma Mull & Partner (Altlastenuntersuchung)
- Gutachten der Firma Junker u. Kruse (Verträglichkeitsuntersuchung)

3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4(2) BauGB eingeholt.

und

1. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird für den im beigefügten Übersichtsplan i. M. 1:5000 durch Umrandung gekennzeichneten Bereich der Bebauungsplan Nr. 271 „Gummersbach – Kampstraße“ im Sinne des § 30 (1) BauGB aufgestellt.

2. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 „Gummersbach – Kampstraße“ der Bebauungsplan Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ aufgehoben.

3. Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ 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. Der Bebauungsplan Nr. 264 hat vom 09.02. bis 23.02.2011 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 02.02.2011 beteiligt.

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die die Umsetzung der Planungsziele unrealistisch erscheinen lassen.

Die Verwaltung schlägt aus Gründen der Rechtssicherheit vor, den derzeitigen Planbereich auf dem eigentlichen EKZ-Bereich zu reduzieren. Hierzu ist eine Verkleinerung des derzeitigen Planbereiches (s. Anlage) und die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes (BP Nr. 271 „Gummersbach – Kampstraße“) erforderlich. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) kann verzichtet werden, da diese bereits auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 264 und 248 stattgefunden hat. Die erforderliche frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgt zeitnah.

Der Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 271 wird in einer der nächsten Sitzungen vorgeschlagen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ ist auch im geringfügigem Maß zu erweitern (s. Anlage). Die sich aus der beabsichtigten Realisierung eines Einkaufszentrums ergebenden notwendigen Anpassungen des Planungsrechtes im Übergang zu den angrenzenden Bebauungsplänen liegen somit in diesem Bauleitplanverfahren. Die Geltungsbereiche der sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 248 „Gummersbach – Bahnhofsbereich“ und Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ sind entsprechend zu verkleinern.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ sind nachfolgende umweltbezogene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen worden:

- Aggerverband, Schreiben vom 22.02.2011
- Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 09.03.2011

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

1. Aggerverband, Schreiben vom 22.02.2011

Der Aggerverband verweist auf den verrohrten Gummersbach.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis des Aggerverbandes wird zur Kenntnis genommen. Der verrohrte Gummersbach liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

2. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 09.03.2011

Der Oberbergische Kreis hat keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht auf die vorliegenden Gefährdungsabschätzungen und Sanierungsplanungen hingewiesen. Diese sind bei allen weiteren Maßnahmen zu berücksichtigen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise des Oberbergischen Kreises werden zur Kenntnis genommen. Eine Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

3. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 16.02.2011

Das Amt für Bodendenkmalpflege bittet darum, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 DschG NW hinzuweisen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch nicht Gegenstand von Bauleitplanverfahren, auf gesetzliche Bestimmungen hinzuweisen, soweit kein konkreter Anlass besteht.

4. Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 04.03.2011

Die Industrie- und Handelskammer begrüßt die Planung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Hausgemeinschaft Helge und Wolfgang Zapp, Schreiben ohne Datum, Eingang 09.03.2011

Die Hausgemeinschaft Helge und Wolfgang Zapp wendet sich gegen eine Bebauung, die vor die jetzige Bauflucht des Hauses Hindenburgstr. 20 tritt.

Ergebnis der Prüfung:

Das Grundstück Hindenburgstr. 20 liegt nach Verkleinerung des Bebauungsplanes nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264.

Das Offenlageexemplar des Bebauungsplans Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Anlage/n:**• Übersichtsplan**

Bebauungsplan Nr. 264 "Gummersbach - Steinmüllergelände - Einkaufszentrum und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Gummersbach - Industriegebiet Mitte" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 "Gummersbach - Steinmüllergelände-Einkaufszentrum"

• Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 264 "Gummersbach - Steinmüllergelände-Einkaufszentrum"

• Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 271 "Gummersbach - Kampstraße"