

Begründung

zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes

**(Gummersbach - Steinmüllergelände südlicher
Bereich)**

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 worden.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind im vorliegenden „städtebaulichen Rahmenplan“ für das Steinmüllergelände und für das ehem. Bahngelände dargelegt worden. Auf dieser Basis wurde die Öffentlichkeit mehrfach informiert 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
Stand 2010

Das bestehende Planungsrecht in Form des wirksamen Flächennutzungsplanes und die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage der § 34 u. 35 BauGB entspricht nicht mehr den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen. Der Flächennutzungsplan ist daher in Form der 120. Änderung (Gummersbach - Steinmüllergelände südlicher Bereich) zu ändern.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Darstellung von gewerblichen Bauflächen
- Darstellung eines Teilabschnitts des örtlichen Hauptverkehrsuges zwischen der Rospestraße und dem Knotenpunkt „Hindenburgstr. / Karlstr. / Wilhelm-Breckow-Allee“.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 24.02.2011 die Aufstellung der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach-Steinmüllergelände südlicher Bereich) 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.

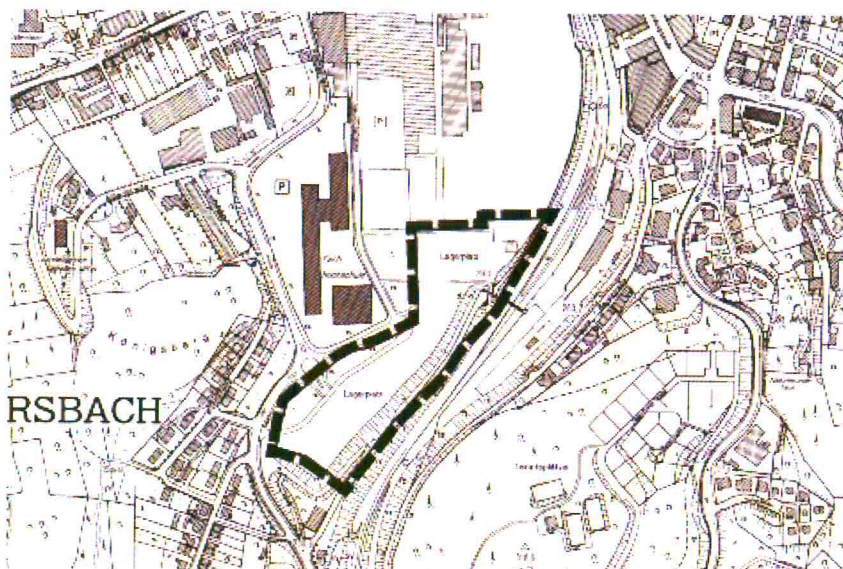
Die 120. Änderung des Flächennutzungsplans hat vom 09.03.2011 bis 23.03.2011 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden und die Träger der sonstigen öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2011 beteiligt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.05.2011 über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die Offenlage beschlossen.

Die 120. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 25.05. bis 27.06.2011 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 19.05.2011 über die Offenlagen unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.07.2011 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Planbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach - Steinmüllergelände südlicher Bereich) liegt südwestlich der derzeitigen Gummersbacher Innenstadt. Er umfasst den südlichen Bereich des „Steinmüllergeländes“.



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:

- Sondergebiete
- Örtlicher Hauptverkehrszug

Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der Geltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes beurteilt sich gem. § 34 u. § 35 BauGB

Der Geltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes wird überlagert von dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“.

Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes Schutzausweisungen festsetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach-Steinmüllergelände südlicher Bereich) wird derzeit durch die als Erdlager genutzten Brachflächen des Steinmüllergeländes sowie Bürogebäude geprägt. Ebenso ist das Gebäude der Fachhochschule Köln – Campus Gummersbach städtebaulich mitbestimmend. Die östlich angrenzende Bahnstrecke Dieringhausen – Marienheide wirkt auf den Geltungsbereich ein. Im Süden grenzt ein größeres Regenrückhaltebecken an.

Nutzungen

Der überwiegende Geltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ungenutzt bzw. unterliegt temporären Zwischennutzungen in Form von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen für Erdaushub. Innerhalb des Planbereiches befindet sich ein Bürogebäude. Ein weiteres Bürogebäude wird derzeit errichtet.



Bürogebäude



Erddeponie



**Erddeponie
südl. Rand**

Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Derzeit hat der Planbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes keine besondere Bedeutung für den Personen- und Güterverkehr. Östlich angrenzend an den Planbereich besteht eine Bahnüberführung als Bahnquerung für den geplanten örtlichen Hauptverkehrszug.

- Mobilität / Personennahverkehr

Der Planbereich hat keine besondere 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 Trennsystem zu entwässern. Er ist der Kläranlagen Rospe zugeordnet.

Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der außerhalb des Plangebietes verlaufenden Rospestr. und der Bahnstrecke Dieringhausen - Marienheide ein.

Emissionen

Von dem Plangebiet gehen keine Emissionen aus.

Altlasten

Auf Grund der industriellen Vornutzung von Teilflächen des Planbereiches und der Nutzung als Erddeponie wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen von Schutzgütern nicht vorliegen; 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 Bundesnaturschutz-

gesetz (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 vollständig anthropogen verändert; 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 hat landschaftlich keine Bedeutung.

Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine öffentliche Straße sowie größere Kanalleitungen als 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 öffentliche 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 einer Industriebrache und die Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse. Diese Zielsetzungen beruhen auf der beschlossenen Rahmenplanung zur Revitalisierung des „Steinmüllergeländes“. Der Geltungsbereich dieser 120. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den südlichen Bereich des unter Pkt. 1 im Rahmenplan dargestellten gesamten Planungsraumes. Durch diese Flächennutzungsplanänderung wird der nutzungs-mäßige Strukturwandel innerhalb der Gummersbacher Innenstadt auch bauleitplanerisch vollzogen bzw. vorbereitet.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung des südlichen Bereiches des „Steinmüllergeländes“. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt derzeit Sondergebiete mit einer Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ dar.

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 derzeit dargestellten Sondergebieten.

Die Festsetzungen von sonstigen Sondergebieten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch nur dann zulässig, wenn das Planungsziel nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes, einschließlich der möglichen Differenzierungsinstrumente der §§ 1 Abs. 4 ff. BauNVO, erreicht werden kann. Die verfolgte Planungsabsicht kann somit auch durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes, begrenzt auf die Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsgebäude, erreicht werden.

Die bisherige Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ ist daher nicht zielführend, da die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung rechtsfehlerhaft wäre.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Darstellung von gewerblichen Bauflächen
- Darstellung eines Teilabschnitts des örtlichen Hauptverkehrszuges zwischen der Rospestraße und dem Knotenpunkt „Hindenburgstr. / Karlstr. / Wilhelm-Breckow-Allee“

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

Die 120. 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 ehemaligen produzierenden 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 Bauleitplanung bewältigt und umgesetzt werden können. Grundsätzliche 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 könnten. Linienbestimmende Rahmenbedingung für den 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 120. Änderung des Flächennutzungsplanes übernimmt die Lage des bereits im Rahmen der 112. Änderung neu dargestellten örtlichen Hauptverkehrszuges.

Insgesamt werden durch diese Planung die Belange des Personen und Güterverkehrs in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die allgemeine Mobilität wird ebenfalls berücksichtigt.

- 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 Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen der außerhalb des Plangebietes verlaufenden Rospestr. und der Bahnstrecke haben keine Auswirkungen auf die dargestellten Bauflächen, die nicht im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden können.

- Emissionen

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

Emissionen die nicht auf der Ebene eines Bebauungsplanverfahrens oder auf der Zulassungsebene bewältigt werden können, sind für die beabsichtigten baulichen Nutzungen nicht erkennbar.

- 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

Infrastruktureinrichtungen sind durch die Planung nicht betroffen.

- 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

Für den Planbereich liegen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte vor.

7. Flächennutzungsplaninhalt

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen sind die Bauflächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Örtliche Hauptverkehrszüge

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird ein neuer örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 3,94 ha auf. Diese ist als gewerbliche Baufläche dargestellt (die örtlichen Verkehrsflächen sind in den Bauflächen 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. 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
- Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung auf dem ehemaligen Steinmüllergelände Baufeld Süd, Mull und Partner, Köln im Dezember 2009

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 südlicher Bereich) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter