

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 258
„Gummersbach – Steinberg“
der Stadt Gummersbach**

und

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gummersbach – Winterbecke und
Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet – Mitte“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ und
Teilaufhebung der Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne Nr. 99 „Gummersbach – Kaiserstraße – Nord“ sowie Nr. 122 „Gummersbach – Denkmalweg – Hohe Straße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“**

1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ ist bisher zum überwiegenden Teil Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Dieser aus dem Jahr 1964 stammende Bebauungsplan trifft für das Plangebiet eine Reihe von Festsetzungen – insbesondere zur Art der baulichen Nutzung - die heute nicht mehr mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen. So ist z.B. die Bebauung an der Birkenstraße , Waldstraße und zum Teil „Am Steinberg“ als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Dieser Bereich ist heute ein zentral gelegenes, innerstädtisches Wohngebiet ohne landwirtschaftliche Nutzung. Der Bereich Hermannsburgstraße ist als „Außengebiet“ festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach - Steinberg“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Neben Wohnen sollen auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO ermöglicht werden. Da das gesamte Plangebiet bis auf ganz wenige Lücken bebaut ist, sollen außer der Art der Nutzung keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die bisher relativ restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. zwingende II – bzw. III – Geschossigkeit, Regelungen zu Dachformen und Sockelhöhen etc.) entfallen.

Zum Schutz der zentralen Bereiche, hier insbesondere der Innenstadt, werden sortimentspezifisch Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie Bebauungsplan Nr. 50 „Gummersbach – Winterbecke und Bebauungsplan Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet – Mitte“ aufgehoben.

Darüber hinaus erfolgt die Teilaufhebung der Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. 99 „Gummersbach – Kaiserstraße – Nord“ sowie Nr. 122 „Gummersbach – Denkmalweg – Hohe Straße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 07.09.2010 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (BP) Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ sowie zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gummersbach – Winterbecke und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet – Mitte“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ und zur Teilaufhebung der Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne Nr. 99 „Gummersbach – Kaiserstraße – Nord“ sowie Nr. 122 „Gummersbach – Denkmalweg – Hohe Straße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gummersbach – Winterbecke und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet

– Mitte“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ und zur Teilaufhebung der Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne Nr. 99 „Gummersbach – Kaiserstraße – Nord“ sowie Nr. 122 „Gummersbach – Denkmalweg – Hohe Straße“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 06.10.2010 bis zum 20.10.2010 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2010 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.06.2011 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

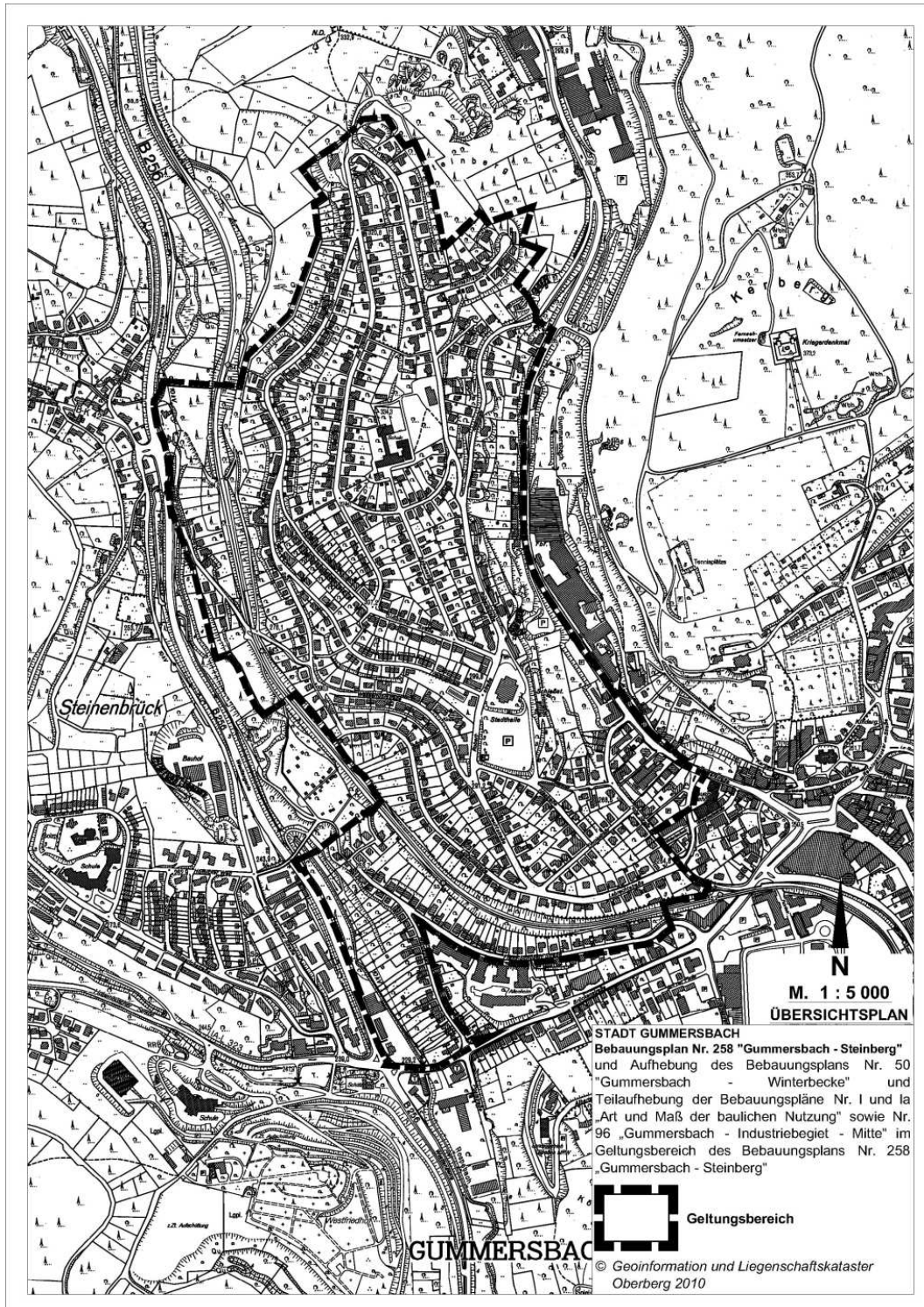
Der Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gummersbach – Winterbecke und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet – Mitte“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ und zur Teilaufhebung der Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne Nr. 99 „Gummersbach – Kaiserstraße – Nord“ sowie Nr. 122 „Gummersbach – Denkmalweg – Hohe Straße“ in diesem Geltungsbereich haben in der Zeit vom 05.10.2011 bis zum 07.11.2011 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2011 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.12.2011 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

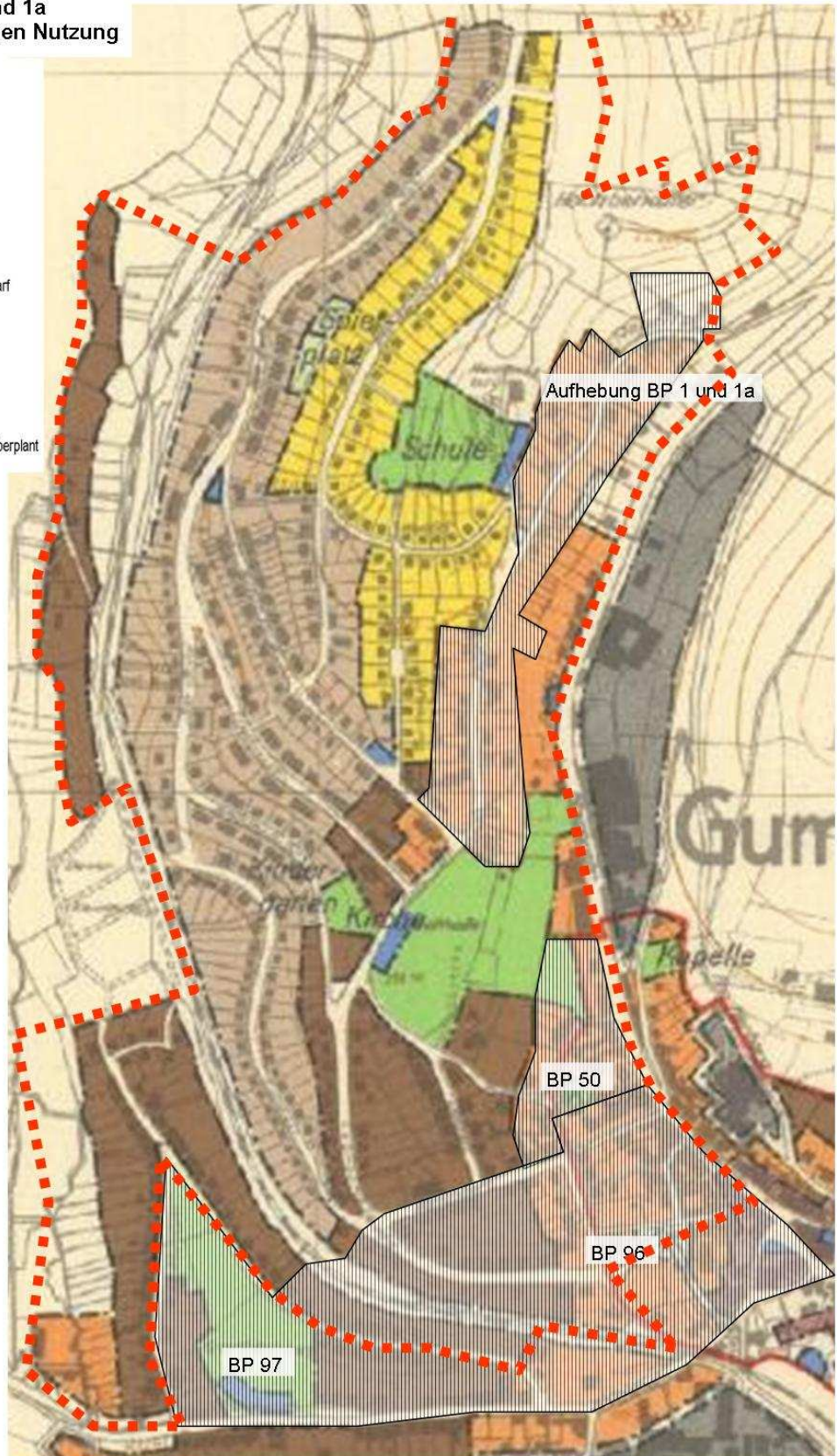
Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Gummersbacher Innenstadt. Es umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen Westtangente bzw. Bahnlinie im Westen und Kaiserstrasse im Osten, Franz –Schubert Straße und Nordstraße im Süden sowie der Waldfläche zwischen Steinberg und Windhagen im Norden

Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



**Bisherige Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 1 und 1a
Art und Maß der baulichen Nutzung**

-  Kleinsiedlungsgebiet
-  Reine Wohngebiete
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete
-  Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
-  Grünflächen für den Gemeinbedarf
-  Parkplätze
-  BP 1 und 1a aufgehoben und/oder überplant



4. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 1. Auflage 2001) stellt für das Gebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Lediglich die Bebauung an der Kaiserstraße und an der Brückenstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt. Stadthalle und Realschule sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Entlang der Westtangente und der Kaiserstraße sind Grün- und Waldflächen dargestellt.

Das Plangebiet ist in den bisher rechtswirksamen Bebauungsplänen überwiegend als Reines Wohngebiet festgesetzt. Einzelne Bereiche sind als Kleinsiedlungsgebiet bzw. als Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Realschule Steinberg und der Bereich Stadthalle sind als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation, Auswirkungen der Planung

Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet bildet den nordwestlichen Teil der Gummersbacher Innenstadt. Im Südosten grenzt das Plangebiet an das Gummersbacher Stadtzentrum mit Fußgängerzonen und Einkaufsmöglichkeiten. Südlich befinden sich das Steinmüller- und das Ackermannengelände als zentrale Stadtentwicklungsprojekte zur Ergänzung der Gummersbacher Innenstadt. Im Westen befinden sich die Bahnlinie Gummersbach – Marienheide sowie die Westtangente, eine der Gummersbacher Hauptverkehrsachsen. Die Kaiserstrasse begrenzt das Plangebiet im Osten – die östliche Seite der Kaiserstraße ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen. Daran schließt das Waldgebiet um den Kerberg an. Im Norden grenzt das Plangebiet ebenfalls an ein kleineres Waldgebiet, das den Steinberg vom Gummersbacher Ortsteil Windhagen trennt.

Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.258 „Gummersbach – Steinberg“ wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung sowie durch die Realschule Steinberg und die Stadthalle geprägt. Innerhalb der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete befinden sich einige kleinere Einzelhandelsnutzungen, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen.

Verkehr

- **Personen- und Güterverkehr**

Der Planbereich ist über die Brückenstraße, Kaiserstraße und die Westtangente sowie die im Plangebiet liegenden Anliegerstraßen ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- **Mobilität**

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bauleitplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- **Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie mit mehreren Haltestellen innerhalb des Plangebietes gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Bahnhof in einer Entfernung zwischen 700 m und 2000 m.

Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist bereits heute ausreichend an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine - für eine Wohn- bzw. Mischnutzung unüblichen - Emissionen aus. Sowohl die Stadthalle als auch der Schießstand, deren Nutzung zeitweise zu Nachbarschaftsbeschwerden geführt hat, wurden durch umfangreiche Lärminderungsmaßnahmen so umgebaut, dass die erforderlichen Richtwerte eingehalten werden.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- **Allgemeine Angaben**

Der Planbereich hat keine besondere 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; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1 u. 2.

- **Boden**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert und bis auf die bestehenden Gartenbereiche zu großen Teilen baulich versiegelt. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein „Grünpuffer“ zur Westtangente, der durch öffentliche Grün- und Waldflächen sowie eine Kleingartenanlage geprägt ist und in dem die Rospe verläuft. Siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- **Wasser/Luft**

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Rospe größtenteils unverrohrt. Siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 4 Wasser.

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

- **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; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- **Landschaft**

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Kuppe, die nach Süden, Osten und Westen abfällt. Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind nicht zu entnehmen.

Infrastruktureinrichtungen

Im Plangebiet selbst befindet sich die Realschule Steinberg sowie einige wenige Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Innenstadt mit Fußgängerzone, weiteren Ladengeschäften in den Nebenstraßen sowie dem Kindergarten am Wehrenbeul Nr. 2. Die beiden städtischen Gymnasien, die Jakob – Moreno – Schule sowie weitere öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kreisverwaltung, Bücherei etc. befinden sich in einer Entfernung zwischen 1000 und 2500 m vom Plangebiet.

Denkmalschutz/Baukultur

Im Plangebiet sind zwei Wohngebäude (Kaiserstrasse 75 und Hohe Straße 21 sowie die Stadthalle unter Denkmalschutz gestellt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Gem. 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.

Die Bodenschutzklausel findet in diesem Bauleitplanverfahren keine Anwendung, da keine Inanspruchnahme des Bodens erfolgt, die nicht auch schon vorher rechtlich möglich gewesen wäre.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperreklausel des § 1a (2) Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf nachfolgende Teilaspekte städtebaulicher Planungen:

- städtebauliches Umfeld
- Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Immissionen / Emissionen
- Altlasten
- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz/Baukultur
- Wirtschaft.
- Sachgüter

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte liegen für den Planbereich und für das städtebauliche Umfeld nicht vor.

6. Bebauungsplaninhalt

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der Nutzung“ aus dem Jahr 1964 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Zu diesem Zeitpunkt war die Festsetzung eines reinen Wohngebiets in dieser Größenordnung durchaus sinnvoll. Es siedelten sich neben dem Wohnen kleinere Läden und Handwerksbetriebe sowie sozialen, sportlichen, kulturellen und sonstigen Zwecken dienende Einrichtungen an, die den Bewohnern des Gebietes dienten.

Strukturelle Veränderungen in vielerlei Hinsicht haben jedoch dazu geführt, dass es den kleinen Laden „um die Ecke“ kaum noch gibt, ebenso wenig, wie die vielen kleineren Handwerksbetriebe wie Schuster und Schneider, die damals auch in Wohngebieten typisch waren.

So findet sich heute in vielen als „Reine Wohngebiete“ festgesetzten Bereichen tatsächlich nur noch Wohnnutzung. Das Wohngebiet am Steinberg kann zwar noch vereinzelt kleine Läden (Blumen, Raumausstatter) und ein Cafe aufweisen, die Lebensmittelläden, die es hier einmal gab, sind aber mittlerweile verschwunden oder kämpfen immer wieder mit Leerständen. Läden oder Handwerksbetriebe, die sich ansiedeln wollen, erfüllen in der Regel nicht mehr die Voraussetzung, dass sie der „Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets“ dienen und sind somit nicht genehmigungsfähig.

Der Bereich an den Straßen „Am Steinberg“, Waldstraße und Birkenstraße ist bisher als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Prägend für Kleinsiedlungsgebiet waren in erster Linie die großen Nutzgärten bzw. landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Heute sind die großen Gartenbereiche zum überwiegenden Teil als Ziergärten genutzt. An der Straße „Am Steinberg“ hat sich teilweise eine Bebauung in zweiter Reihe entwickelt. Die „sonstigen Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“, die im „Kleinsiedlungsgebiet“ nur ausnahmsweise zugelassen werden können, nehmen heute einen Anteil von ca. 95 % des Gebiets ein.

Durch den Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach - Steinberg“ sollen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde deshalb als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Genehmigungsvoraussetzungen weniger eng und es sind weitere, erwünschte und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen usw. ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ sind jedoch nicht Bestandteil der Festsetzung, da das Plangebiet für diese Nutzung keinen geeigneten Standort bietet. Die an der Robertstraße vorhandene Gärtnerei wird jedoch gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert, da sie sich aufgrund ihrer Größenordnung gut in die umliegende Bebauung einfügt und zu keinen unzumutbaren Störungen der Wohnnutzung führt. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen im Rahmen der Gärtnereिनutzung sind innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Grundstücks zulässig. Das maximale Maß dieser baulichen Nutzung incl. möglicher Erweiterungen ist somit durch die Grundstücksgröße begrenzt. Nutzungsänderungen sind jedoch nur im Rahmen der Nutzungsfestsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Neben der Gärtnerei sollen zwei weitere Nutzungen in Ihrem Bestand gesichert werden. Es handelt sich Second – Hand - Laden in der Hohe Straße 27 sowie um Raumausstatter in der Lebrechtstraße 32 und 32a. Gemäß § 1 (10) BauNVO, dem sog. „erweiterten Bestandschutz“,

soll diese bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden. Auch für diese beiden Nutzungen gilt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen im Rahmen der vorhandenen Nutzung innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Grundstücks zulässig sind. Das maximale Maß dieser baulichen Nutzung bzw. einer möglichen Erweiterung ist somit durch die jeweilige Grundstücksgröße begrenzt. Nutzungsänderungen sind jedoch auch hier nur im Rahmen der Nutzungsfestsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Entlang der Kaiserstraße sowie in kleineren Teilbereichen im Süden des Plangebiets sind Mischgebiete festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen und der beabsichtigten Nutzung. Im Mischgebiet werden – ebenso wie im Allgemeinen Wohngebiet - Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO ausgeschlossen, da hierfür keine geeigneten Flächen vorhanden sind bzw. diese publikumsintensiven Nutzungen ein nicht gewolltes Verkehrsaufkommen im Plangebiet hervorrufen würden. Darüber hinaus werden auch Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Festsetzungen, da sich diese Nutzungen nicht in die Nutzungsstruktur im Plangebiet einfügen und unerwünschte Störungen hervorrufen würden.

Nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurde der Geltungsbereich um den Bereich Wasserfuhrstraße westlich der Bahnlinie ergänzt. In diesem Bereich werden zwei Flächen, die bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren, nicht mehr als Wohngebiet ausgewiesen. Bei der ersten Fläche (Teile des Flurstücks Nr. 80, Flur 5 Gemarkung Strombach) handelt es sich um ein steiles, kaum bebaubares Wald- bzw. Wiesengrundstück, das auf Antrag der Eigentümerin als Private Grünfläche festgesetzt wird. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Aufhebung der Baurechte hier durchaus sinnvoll, da sich die Lage zwischen Bahntrasse und B 256 (Westtangente) nicht nur aufgrund der Belastungen durch Verkehrslärm denkbar unattraktiv und ungünstig darstellt. Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Wohngebiets im Jahr 1964 gab es die Westtangente noch nicht.

Bei der zweiten Fläche handelt es sich um Flurstück 1469 der Flur 6, Gemarkung Gummersbach. Diese Fläche ist Bestandteil des Bahngeländes und verfügt nicht über eine öffentliche Erschließung. Entsprechend wird die Fläche als „Bahnanlage“ festgesetzt

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ werden sortimentspezifische Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Gummersbach – aufbauend auf den gutachterlichen Bewertungen und Empfehlungen zu einem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Gummersbach durch das Büro Junker und Kruse – Stadtforschung+Planung, Dortmund - ist die Funktion des Innenstadtzentrums folgendermaßen definiert: „Das Innenstadtzentrum dient der Versorgung des gesamten Stadtgebiets sowie des Umlandes mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten“

Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept definiert darüber hinaus eine Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten die nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen.

Die Grenze des Innenstadtzentrums ist nach Nordwesten hin eindeutig durch die Kaiserstraße und die Brückenstraße definiert. Gerade diese Nähe des Plangebiets zum Innenstadtzentrum

macht den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich, da hier besonders die Gefahr einer Vermischung der Funktionen gegeben ist, was dazu führt, dass eine eindeutige Kernstadt mit ihren Qualitäten (Einkaufserlebnis, Aufenthaltsqualität, etc.) nicht mehr erkennbar und letztlich nicht mehr präsent ist.

Durch die Einschränkung der in den Randbereichen der Innenstadt zukünftig zulässigen Arten von Anlagen bzw. Betrieben soll dem Ziel einer starken, intakten und damit attraktiven Innenstadt entsprochen werden.

Es ist nicht Ziel der Stadt Gummersbach, Einfluss auf die Marktsituation zu nehmen. Bei der Steuerung der unterschiedlichen Arten der zulässigen Nutzungen und Sortimente geht es ausschließlich darum, der Abwanderung von Nutzungen, die für die Attraktivität der Innenstadt bedeutsam sind, mit den planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln entgegenzuwirken. Der betroffene Innenstadtbereich ist durch das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt eindeutig bestimmt.

Gerade in den Randbereichen der Innenstadt, hierzu zählt auch das Plangebiet, ist die Gefahr einer Vermischung der Funktionen und Verlagerung von Nutzungen extrem groß, so dass es zu einer schleichenden Verödung der Innenstadt und damit dem Verlust an Attraktivität und Aufenthaltsqualität kommen kann. Einer solchen Entwicklung soll durch den Ausschluss der im Gutachten als „innenstadtrelevant“ definierten Sortimente im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Die Realschule „Am Steinberg“ wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Sporthalle“ festgesetzt. Die Sporthalle dient dem Schulsport und anderen Schulveranstaltungen. Darüber hinaus ist die Nutzung durch Sportvereine, Kindergärten und Sportkurse der Volkshochschulen zulässig. Des Weiteren sind als „kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen“ Räume für Kurse und andere Veranstaltungen der Volkshochschulen zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf entspricht der bisherigen Festsetzung „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ aus dem Bebauungsplan 1 und 1a und beinhaltet eine potenzielle Erweiterungsfläche an der Hermannsburgstraße. Zurzeit gibt es Überlegungen zu einer Verbundschule zusammen mit der Hauptschule Strombach auf dem Steinberg. Sollte diese Idee umgesetzt werden, könnte die Erweiterungsfläche hierfür in Anspruch genommen werden.

Die Stadthalle sowie die dazugehörige Stellplatzfläche sind gemäß § 11 Abs. 2 BauGB als Sondergebiet „Stadthalle“ festgesetzt. Die bisherige Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf kann nicht aufrechterhalten werden, da die Nutzung der Stadthalle mittlerweile auch durch kommerzielle Veranstaltungen sowie die Nutzung als Tanzschule geprägt ist. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den tatsächlichen Nutzungen. Darüber hinaus sind räumlich und funktional untergeordnete Komplementärnutzungen zulässig.

Auch der Schießstand war bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Festsetzung als „Fläche für Schießsportanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entspricht der tatsächlichen Nutzung.

Zwischen Hermannsburgstraße und der Straße „Am Steinberg“ befindet sich nördlich der Realschule eine größere öffentliche Grünfläche. Hier findet das jährliche Vogelschießen und Schützenfest des Gummersbacher Schützenvereins statt. In der übrigen Zeit kann die Fläche als Bolzplatz für Kinder und Jugendliche aus der Umgebung dienen. Die Fläche wird deshalb als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz und Bolzplatz festgesetzt.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet eine Reihe von kleineren öffentlichen Grünflächen, die entsprechend ihrer Nutzung als straßenbegleitende Grünflächen oder als Spielplatz festgesetzt werden sowie mehrere private Grünflächen, die ebenfalls entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Gartenflächen festgesetzt sind.

Die im Bebauungsplan 1 und 1a enthaltenen, relativ restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. zwingende II – bzw. III – Geschossigkeit, Regelungen zu Dachformen und Sockelhöhen etc.) entfallen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut – zukünftige Bauvorhaben müssen sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Das Einfügungsgebot ist als Regelungselement in diesem Fall vollkommen ausreichend. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Zielsetzung des Bebauungsplans deshalb nicht erforderlich. Alle übrigen Belange sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie Nr. 50 „Gummersbach – Winterbecke und Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet – Mitte“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ aufgehoben.

7. Flächenbilanz

	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	46,6	65,4
Mischgebiet	5,4	7,5
Sondergebiet Stadthalle	1,7	2,4
Fläche für Gemeinbedarf	1,2	1,7
Fläche für Sportanlagen	0,2	0,3
Grünflächen	4,0	5,6
Verkehrsflächen	8,1	11,4
Bahnanlagen	4,1	5,7
Gesamt	71,3	100

8. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gummersbach – Winterbecke sowie die Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet – Mitte“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 14.Februar 2012

Risken
FB Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 14.02.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ sowie der

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gummersbach – Winterbecke und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet – Mitte“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ und der Teilaufhebung der Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne Nr. 99 „Gummersbach – Kaiserstraße – Nord“ sowie Nr. 122 „Gummersbach – Denkmalweg – Hohe Straße“ in diesem Geltungsbereich beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter