

# **Begründung**

(Satzungsbeschluss)

zur Teilaufhebung des  
Bebauungsplanes Nr. 96

**„Gummersbach – Industriegebiet  
Mitte“**

der Stadt Gummersbach

---

## **1. Planungsanlass**

Im Zuge der Planung des örtlichen Hauptverkehrszuges (Ringstraße) durch den Bebauungsplan Nr. 248 „Gummersbach – Bahnhofsbereich“ wird das bestehende Planungsrecht geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ ist jedoch bereits heute nicht mehr geeignet, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches eines zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 248, die städtebaulichen Zielsetzungen zu gewährleisten. Unter anderem soll innerhalb der Gummersbacher Innenstadt die Wohnfunktion gestärkt und erhalten bleiben. Dieses städtebauliche Ziel ist durch die derzeitige Festsetzung von Kerngebieten nicht berücksichtigt. Die Sicherung dieser städtebaulichen Zielvorstellung kann durch eine Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ erfolgen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sind die dann geltenden Bestimmungen des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ ausreichend.

## **2. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 15.09.2011 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept beschlossen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ hat in der Zeit vom 09.01. – 09.12.2011 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 04.11.2011 beteiligt.

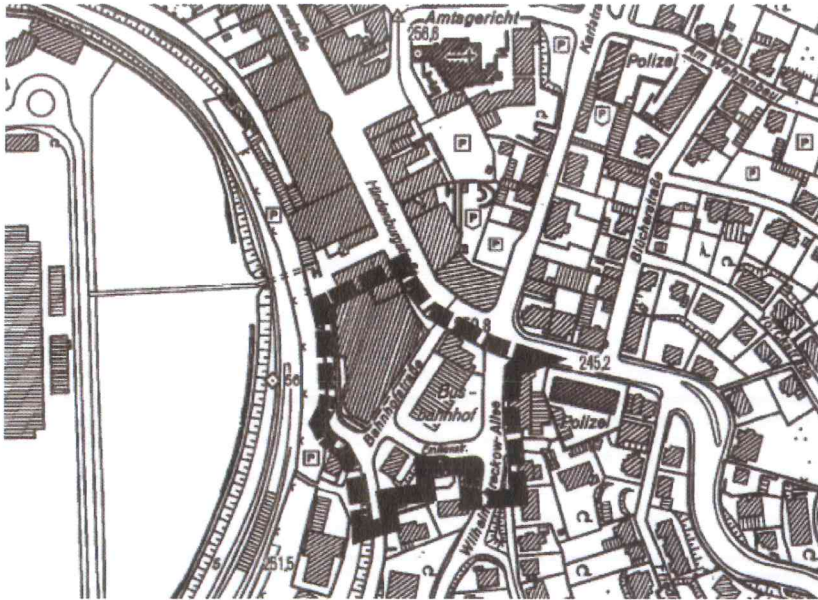
Über das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2012 beraten und die Offenlage beschlossen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 hat in der Zeit vom 15.02. bis 15.03.2012 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.02.2012 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.2012 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

## **3. Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 liegt innerhalb des Gummersbacher Stadtzentrums. Er umfasst im Wesentlichen den heute bestehenden Busbahnhof und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke.



#### 4. Planungsrechtliche Situation

- Der Planbereich ist im Regionalplan als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich im Wesentlichen als gemischte Baufläche und als örtlichen Hauptverkehrszug dar.
- Der Bebauungsplan Nr. 96 setzt für den Geltungsbereich der Teilaufhebung Kerngebiete und Mischgebiete fest. Die Straßen sind als Verkehrsflächen und der bestehende Busbahnhof als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- Der Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Planbereich Schutzausweisungen festsetzt.

#### 5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

##### 5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes wird durch unterschiedliche Nutzungen (großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Wohngebäude, Büro- u. Geschäftsgebäude, Eisenbahnanlagen und Brachflächen) geprägt. Insgesamt handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Bereich innerhalb der Gummersbacher Innenstadt.

##### 5.2 Nutzungen

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird im Wesentlichen durch eine gemischt genutzte Bebauung bestimmt. Die Nutzungen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:



Bezeichnung	Nutzung		Eigentümer
Hindenburgstr. 22	EG	Einzelhandel	privat
	1. OG	Büro, Handwerk	
	ab 2. OG	Wohnen	
Hindenburgstr. 24, 26	EG	Einkaufszentrum, Büros, Gastronomie	privat
	1.u. 2.OG	Büros, freie Berufe	
	ab 3. OG	Wohnen	
Wilhelm-Breckow-Allee 2, 4	ab EG	Wohnen	privat
Bahnhofstr. 1	EG	Gastronomie, Einzelhandel	Stadt
	ab 1. OG	Wohnen	
Bahnhofstr. 2, 4	EG	Einkaufszentrum, Büros, Gastronomie	privat
	1.u. 2.OG	Büros, freie Berufe	
	ab 3. OG	Wohnen	
		Busbahnhof	Stadt



**Bahnhofstr. / Busbahnhof**



**Busbahnhof**

Am westlich Rand des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Dieringhausen – Marienheide. Teile der Hindenburgstr. sind Bestandteil der Fußgängerzone innerhalb der Gummersbacher Innenstadt.

### **5.3 Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Der im Planbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet – Mitte“ liegende örtlichen Hauptverkehrszug (Wilhelm-Breckow-Allee) hat eine herausgehobene Bedeutung für das örtliche Straßennetz. Er verteilt die innerstädtischen Verkehrsmengen und bildet einen Bestandteil des bestehenden „Verkehrshalbringes“ um die Gummersbacher Innenstadt. Der innerörtliche Güterverkehr wird ebenfalls über die beschriebene Straße bewältigt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der derzeitige zentrale Busbahnhof.

- Mobilität / Personennahverkehr

Der Planbereich hat auf Grund der räumlichen Zuordnungen zur Innenstadt, zum bestehenden Bahnhof und zum derzeit noch vorhandenen Busbahnhof eine hohe Bedeutung für die allgemeine Mobilität und für den Personennahverkehr.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

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

### **5.6 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der Hindenburgstr., der Karlstr. und der Wilhelm-Breckow-Allee ein. Ebenso wirken die Immissionen der Bahnstrecke Köln – Gummersbach – Marienheide und die des bestehenden Busbahnhofes auf die Baugebiete innerhalb des Plangebietes ein.

Erhebliche Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen, Erschütterungen oder Licht liegen nicht vor.

### **5.7 Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen die Verkehrsemissionen der der Wilhelm-Breckow-Allee und des Busbahnhofes aus.

### **5.8 Altlasten**

Auf Grund der Vornutzungen sind Altlasten nicht zu vermuten. Hinweise wurden ebenfalls nicht vorgetragen.

### **5.9 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft**

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erkennbare erhebliche 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 den Bebauungsplan Nr. 248 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 vollständig anthropogen verändert; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine offenen oder verrohrten Gewässer; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 4 Wasser.

- Luft

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

- Klima / Klimaschutz

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 Mitteltemperatur 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. Aus dem Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- Landschaft

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss vollständig überformt und hat landschaftlich keine Bedeutung; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

## **5. 10 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der derzeit noch vorhandene Busbahnhof.

## **5.11 Denkmalschutz/Baukultur**



Innerhalb des Plangebietes sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

## **6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

### **6.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist derzeit die ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung. Hierdurch sollen Veränderungen auf der Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht werden. Derzeit stehen die Festsetzungen des BP 96 solchen möglichen Veränderungen entgegen. Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist ausreichend geeignet, die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Darüber hinaus sind die Festsetzungen der verbleibenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ (hier im Bereich der Kleinen Bergstraße und der Bereich westlich der Hindenburgstr.) in sich geeignet, die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Teilbereiche des Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 werden von dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 248 „Gummersbach – Bahnhofsbereich“ überlagert. Dieses Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Busbahnhofes und zur Realisierung einer örtlichen Hauptverkehrsverbindung schaffen. Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB, außerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 248, ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend.

### **6.2 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 neue Inanspruchnahme des Bodens erfolgt.

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

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

### **6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete**

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

### **6.5 Auswirkungen**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ 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

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 liegt teilweise innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum“. Zur Abgrenzung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.12.2008 (1. Ergänzung 09.02.2010) ein Nahversorgungs- und Zentrenkonzept beschlossen. Dieses Aufhebungsverfahren hat keine Auswirkungen auf das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept.

## 7. Bebauungsplaninhalt

An die Stelle der verbindlichen Bauleitplanung in Form des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ treten die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ oder § 35 BauGB „Außenbereich“. Derzeit würde sich der Planbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 gem. § 34 Abs. 1 BauGB beurteilen. Die nähere Umgebung, sowie der Planbereich selbst, werden durch unterschiedlichste Nutzungen geprägt, so dass eine Einordnung als faktischer Baugebietstyp nicht möglich ist.

Der Geltungsbereich dieser Teilaufhebung ist seit mehr als 7 Jahren vollständig erschlossen. Weder hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung noch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich durch dieses Aufhebungsverfahren Entschädigungsansprüche gem. § 42 ff BauGB.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 werden keine Eingriffe entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetzes begründet, die nicht bereits auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes zulässig wären. Die Eingriffsregelung des BNatSchG findet daher keine Anwendung.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ermöglicht nicht unmittelbar Verstöße gegen das Zugriffsverbot des BNatSchG. Die artenschutzrechtliche Prüfung findet im Baugenehmigungsverfahren statt.

## 8. Flächenbilanz

<b>Festsetzungen (alt)</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Kerngebiet	0,41	35,9
Mischgebiet	0,06	4,3
Verkehrsfläche	0,33	29,9
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,34	29,9
<b>gesamt ca.</b>	<b>1,14</b>	<b>100</b>

## 9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.



Stadt Gummersbach  
Fachbereich Stadtplanung  
i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.06.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter