

# **Begründung**

**zur 122. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**(Gummersbach - Gewerbegebiet Windhagen  
Anpassung)**

**der Stadt Gummersbach**

## **1. Planungsanlass**

Der Planbereich der der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach - Gewerbegebiet Windhagen Anpassung) grenzt an das bestehende Gewerbegebiete Windhagen Ost an. Zur weiteren baulichen Entwicklung des Gewerbebestandes Windhagen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Das Planverfahren dient der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft in Form der Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Verkleinerung der gewerblichen Bauflächendarstellung
- Neudarstellung von Wald- und Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft.

## **2. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 24.01.2012 die Aufstellung der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach-Gewerbegebiet Windhagen Anpassung) 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.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestand die 122. Änderung des Flächennutzungsplanes aus zwei räumlich getrennten Teilbereichen. Die 122. Änderung des Flächennutzungsplans hat vom 15.02. bis 29.02.2012 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.02.2012 beteiligt. Aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich für den östlichen Teil des Planbereiches keine Erkenntnisse ergeben, die die Umsetzung der Planungsziele unrealistisch erscheinen lassen.

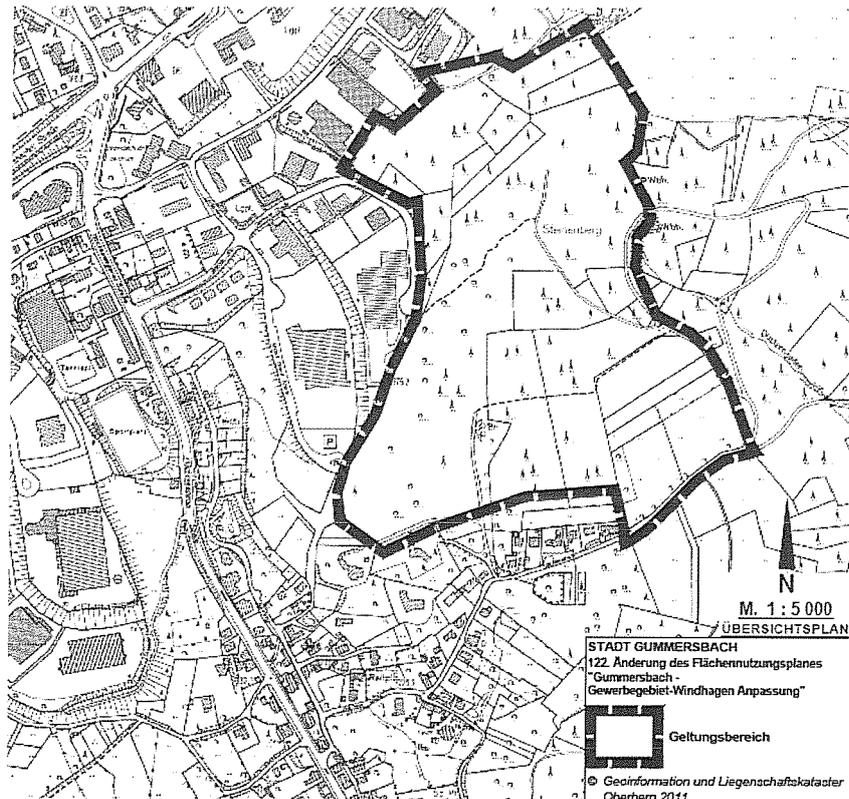
Im westlichen Teil des Planbereiches ist eine Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich. Innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes befindet sich der Bau einer oder zweier Dachsfamilien. Zur Abklärung der Frage, ob oder in welchem Umfang eine Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes möglich ist, bedarf es vertiefter Bewertungen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Beratung über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Verkleinerung des Geltungsbereiches beschlossen. In gleicher Sitzung (19.04.2012) hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt die Offenlage beschlossen.

Die 122. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 16.05. bis 18.06.2012 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 11.05.2012 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2012 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis sowie den Planbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

## **3. Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Gewerbegebiet Windhagen Anpassung) liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes. Er ist Bestandteil der Gewerbegebiete Gummersbach – Windhagen Ost und grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet Marienheide – Karlsbach an.



#### 4. Planungsrechtliche Situation

- **Regionalplan**

Im aktuellen Regionalplan -Teilabschnitt Region Köln- liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb der Darstellung eines „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält folgende Darstellungen:

- Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche
- Waldfläche

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

Für den Geltungsbereich der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Der Planbereich beurteilt sich gem. § 35 BauGB.

- **Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz wurde durch die Bezirksregierung Köln in Aussicht gestellt.

## 5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

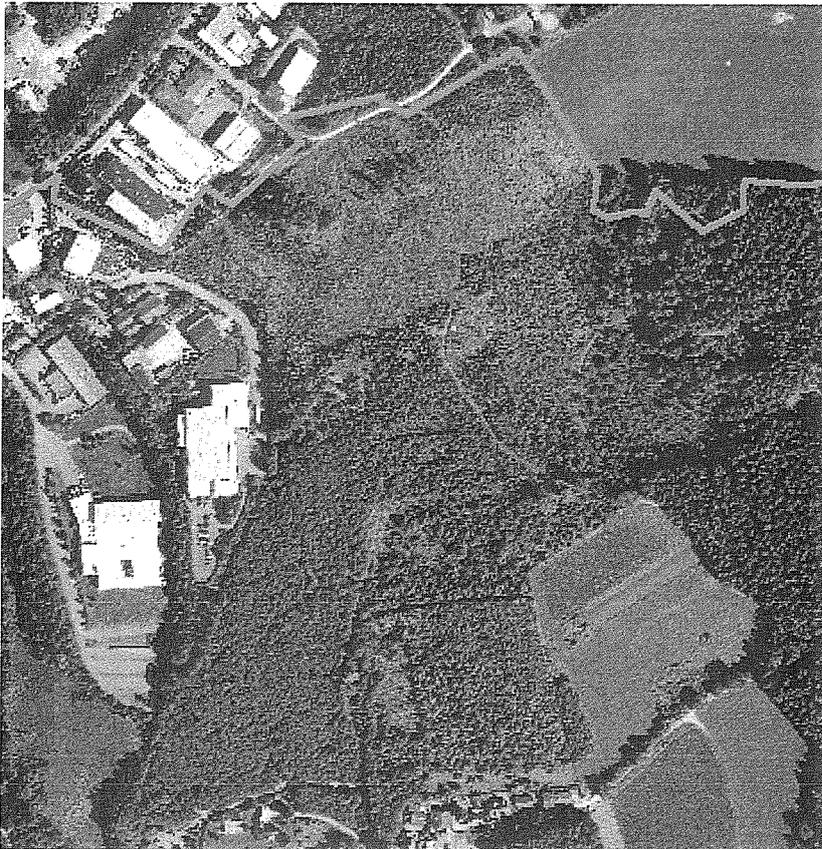
### Städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die nördlich und westlich angrenzenden Gewebegrundstücke geprägt. Im Wesentlichen bestimmen jedoch die innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegenden Waldflächen das Plangebiet. Die südlich angrenzende Wohnbebauung des Ortsteiles Gummersbach – Windhagen prägt den Planbereich auf Grund der Topographie nur in seinen südlichen Bereichen.

### Nutzungen

Der überwiegende Geltungsbereich der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Wald genutzt. Hier dominiert eine ehemalige Kahlschlagfläche. Diese ist geprägt durch Schlagfluren und junge Vorwaldstadien. Der südöstliche Teilbereich dieser Fläche besteht aus einer Aufforstung mit jungen Rot-Fichten. Nach Süden erstrecken sich weitere Waldflächen.

Im südlichen Planbereich befindet sich eine größere Weidefläche.



### Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Die im Planbereich der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine Bedeutung für den Verkehr.

- Mobilität / Personennahverkehr

Die im Planbereich der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine Bedeutung für die Mobilität und den Personennahverkehr.

### **Ver- und Entsorgung**

Derzeit besteht kein Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation). Das äußere Versorgungsnetz kann jedoch entsprechend erweitert werden. Der Planbereich ist der Kläranlage Rospe zugeordnet.

### **Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der umgebenden Gewerbegebiete ein.

### **Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen keine Emissionen aus.

### **Altlasten**

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

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

- allgemeine Angaben

Der Planbereich hat auf Grund seines Waldbestandes und seiner Größe eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden große Teile der bisher dargestellten Gewerblichen Baufläche aufgegeben und als Waldfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächendarstellung entspricht dem tatsächlichen Zustand. Auswirkungen ergeben sich daher nicht. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher nur auf die Flächen die als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

- Tiere / Pflanzen

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde festgestellt, dass nachfolgende Arten betroffen sein könnten:

- Baumpieper
- Feldschwirl
- Feldsperling
- (evt. Haselmaus; eher unwahrscheinlich)
- verschiedene Fledermausarten

Mit dem Vorkommen von Arten die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Plangebiet nicht zu rechnen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen bzw. funktionserhaltenden Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) ist für die von der Planung möglicherweise betroffenen Vogel- und Fledermausarten und die möglicherweise betroffene Haselmaus von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG auszugehen; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1 und 2.

- Boden

Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet kein offenes Gewässer.

- Luft

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- 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 auf Grund der Topographie eine landschaftliche Bedeutung. Das Landschaftsbild ist jedoch durch die umgebende gewerbliche Bebauung vorbelastet.

### **Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wasserhochbehälter.

### **Denkmalschutz/Baukultur**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale oder Naturdenkmale. Außerhalb des Plangebietes befindet sich evt. ein aufgegebener Stollen. Sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht erkennbar.

### **Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form als Wald oder Weide genutzte Flächen. 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 Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Gummersbach – Windhagen.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Verkleinerung der gewerblichen Bauflächendarstellung
- Neudarstellung von Wald- und Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft.

Insgesamt findet eine räumliche Anpassung der Gewerblichen Bauflächendarstellung an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen sowie an die Darstellungen des Regionalplans statt.

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

Die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel erfolgt durch räumliche Konzentration der zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Gummersbach.

Innerhalb des Stadtgebietes befindet sich kein planungsrechtlich abgesicherter Standort, der die planungsrechtliche Zulässigkeit für die beabsichtigten Ansiedlungen, insbesondere für immissionsträchtige Betriebe, aufweist. Innerhalb des Stadtgebietes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen nur in dem erweiterten großräumigen Gewerbegebiet „Windhagen Ost“ geschaffen werden. Die Voraussetzungen wurden bereits durch die gewerbliche Bauflächendarstellung in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes (1982) geschaffen. Eine weitere gewerbliche Entwicklung in einem anderen räumlichen Bereich, ist auf Grund der nicht vorhandenen Darstellung eines entsprechend großen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches im Regionalplan nicht realistisch.

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

Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist nicht vermeidbar. Wie oben ausgeführt, stehen keine sonstigen Flächen zur Verfügung. Brachflächen innerhalb des Stadtgebietes stehen ebenfalls, bis auf das „ehemalige Steinmüllergelände“, nicht zur Verfügung. Die Brachflächen befinden sich ausschließlich im Privateigentum und sind daher kurz- bis mittelfristig für eine gezielte Ansiedlung nicht verfügbar. Für das „ehemalige Steinmüllergelände“ besteht eine andere Nutzungsabsicht in Form von Dienstleistungseinrichtungen, als Fachhochschulstandort und zur räumlichen und funktionalen Erweiterung der Innenstadt. Bedingt durch die umgebenden Wohnnutzungen ist diese Brachfläche für die Ansiedlung immissionsträchtiger Vorhaben nicht geeignet.

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

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

#### **Auswirkungen**

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundene Erweiterung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

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 Nutzungsarten 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 mit dieser Flächennutzungsplanänderung beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes Windhagen Ost hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr.

- Ver- und Entsorgung

Diese Flächennutzungsplanänderung hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) kann entsprechend erweitert werden.

- Immissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen der umgebenden Gewerbegebiete können in den erforderlichen Bebauungsplanverfahren bewältigt werden.

- Emissionen

Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche und der damit verbundenen Zielabsicht einer Realisierung sind Emissionen verbunden. Diese können auf der Ebene des Bebauungsplanes bewältigt werden.

- Altlasten

Auswirkungen sind nicht erkennbar.

- 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 in den Bestand der bestehenden Infrastruktureinrichtungen nicht eingegriffen.

- Denkmalschutz / Baukultur

Durch die Planung werden Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur nicht berührt.

- Wirtschaft

Durch die Planung werden Belange der Wirtschaft, hier die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Grundstücken, berücksichtigt.

- 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. 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 werden Teile des Plangebietes als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

### Waldflächen / Flächen für die Landwirtschaft

Die dargestellten Flächen entsprechen der Realnutzung.

### Grünflächen

In den Übergangsbereichen zwischen den gewerblichen Bauflächen und sonstigen Nutzungsarten sowie zur bestehenden Wohnbebauung des Ortsteiles Windhagen sind Grünflächen dargestellt. Diese sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 18,62 ha auf.

Darstellungen	ha (alt)	ha (neu)
Gewerbliche Baufläche	14,61	6,32
Grünfläche	4,01	2,03
Waldfläche	0,00	7,51
Fl. für die Landwirtschaft	0,00	2,76
<b>SUMME</b>	<b>18,62</b>	<b>18,62</b>

## 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

Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung; Gewerbegebiet Windhagen-Ost II- BP 276;  
Planungsgruppe Grüner Winkel

Stadt Gummersbach  
Fachbereich Stadtplanung  
i.A.

Risiken

s. nächste Seite

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.07.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Gewerbegebiet Windhagen Anpassung) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter