

Begründung

**zur Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 78**

**„Gewerbegebiet,
Rebbelroth-Gutenbergstraße “**

der Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Die im Gewerbegebiet Gutenbergstraße ansässigen Kunststoffbetriebe haben im Zusammenhang mit dem Erwerb der stillgelegten Bahnstrecke im Aggertal durch die Stadt beantragt, Flächen südlich der Gutenbergstraße zu erwerben, um die im Straßenraum existierenden verkehrlichen Probleme lösen zu können. Das starke Lkw-Aufkommen und die große Anzahl der notwendigen Mitarbeiterstellplätze haben zu erheblichen Problemen bezüglich Logistik und Verkehrssicherheit geführt, die unmittelbar südlich der Gutenbergstraße behoben werden könnten, während auf der Nordseite durch die Lage der vorhandenen Hallen kein Raum ist.

Das bestehende Planungsrecht kann durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 78 an diese Ziele angepasst werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sind die dann geltenden Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ ausreichend.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.02.2013 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über das Entwurfskonzept der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gewerbegebiet, Rebbelroth-Gutenbergstraße“ gefasst.

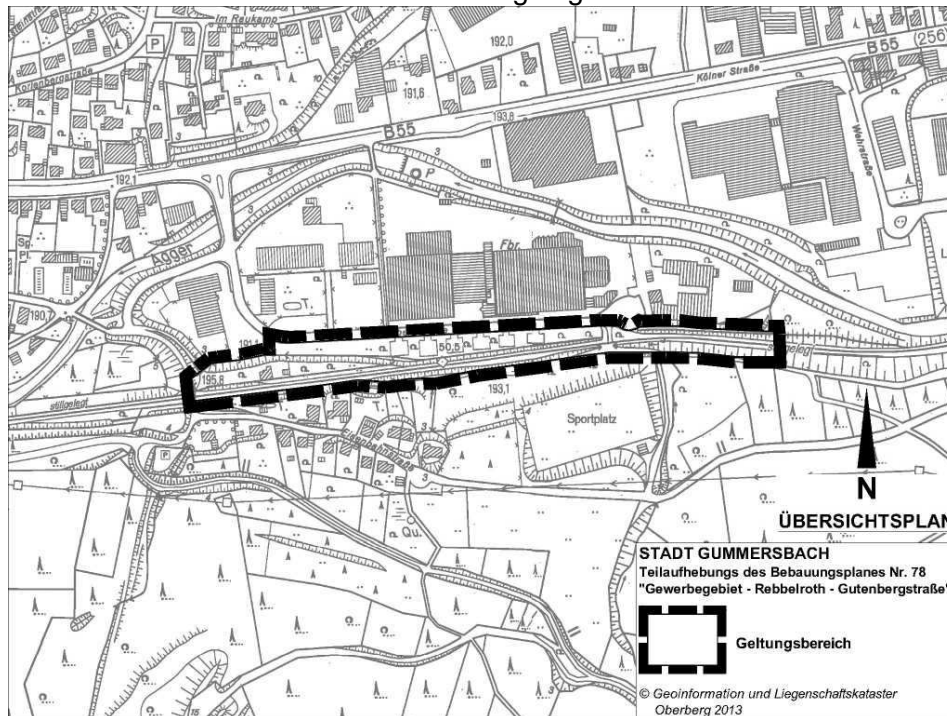
Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gewerbegebiet, Rebbelroth-Gutenbergstraße“ hat vom 20.03. – 06.04.2013 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.2013 beteiligt.

Über das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 29.05.2013 beraten und die Offenlage beschlossen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gewerbegebiet, Rebbelroth-Gutenbergstraße“ hat in der Zeit vom 31.07 bis 02.09.2013 im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2013 über die Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 25.09.2013 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt die Fassung des Satzungsbeschlusses empfohlen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt im Bereich des Gewerbegebietes Gutenbergstraße im Stadtteil Rebbelroth, das in den frühen 80er Jahren entwickelt wurde. Er umfasst einen schmalen Geländestreifen unmittelbar südlich der Gutenbergstraße sowie das Gelände der seit vielen Jahren stillgelegten Bahnstrecke.



4. Planungsrechtliche Situation

Im aktuellen Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt Grünfläche und Fläche für Bahnanlagen dar.

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Gewerbegebiet, Rebbelroth-Gutenbergstraße“ setzt südlich der Gutenbergstraße einen Geländestreifen zwischen 10 und 20 m Tiefe teils als öffentliche bzw. private Grünfläche, teils mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung bzw. als Stellplatzanlage fest. Daran schließt sich südlich die stillgelegte und von der Stadt 2011 erworbene Gleisstrecke als Fläche für Bahnanlagen an.

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese jedoch Schutzausweisungen trifft.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch die Gewerbebetriebe nördlich der Gutenbergstraße. Im Süden schließt sich der dicht bewachsene Hang zur Wohnsiedlung Eisenbahnstraße an bzw. zu dem um 1990 errichteten Sportplatz.

Nutzungen

Der Geländestreifen südlich der Gutenbergstraße wird gut zur Hälfte als Stellplatzfläche für Betriebsbeschäftigte und als Lkw-Wartefläche genutzt. Westlich dieser Stellplatzflächen existiert eine mit Bäumen und Sträuchern bestandene Grünfläche. Östlich der Gutenbergstraße befindet sich zwischen dem Gewerbebetrieb und der Bahnstrecke ein Damm mit einem Weg auf der Dammkrone und einer Bepflanzung zur Gleisstrecke hin.

An die Grün- und Stellplatzflächen südlich der Gutenbergstraße schließt sich weiter südlich der Bahndamm an, der im westlichen Teil auf eine ca.20m breite Ebene führt, auf der sich der ehemalige Rebbelrother Bahnhof befindet, welcher seit Stilllegung als Wohnhaus dient. Vom Wendekreis der Gutenbergstraße führt eine Wegeverbindung über die Gleise zum Sportplatz und dem oberhalb verlaufenden Wirtschaftsweg.

Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die Gutenbergstraße 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

Der Planbereich liegt ca. 100 m südlich der B55. Die dort verkehrende Linie des Öffentlichen Personennahverkehrs ist fußläufig in fünf Minuten erreichbar.

Ver- und Entsorgung

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

Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der Gutenbergstraße und der angrenzenden Betriebe ein.

Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit nur die durch die Stellplatznutzung ausgelösten Emissionen aus.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Flächen deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente aufgrund der Vornutzung durch die Bahn sind durch gutachtliche Untersuchungen erkundet und als unproblematisch beurteilt worden; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

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; 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/Luft

Innerhalb des Plangebietes ist ein offenes Oberflächengewässer vorhanden; 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 ozeanisch bestimmte Klimateinfluss 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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände im Aggertal, das durch Stellplatznutzungen geprägt ist, und den sich nach Süden abschließenden Bahndamm. Das Plangebiet ist auf der Nordseite vollständig von gewerblicher Bebauung umgeben. Nach Süden schließen sich Hangflächen zur Bebauung an der Eisenbahnstraße und zum Sportplatz hin an, siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Denkmalschutz/Baukultur

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

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist derzeit die ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 „ Gewerbegebiet, Rebbelroth-Gutenbergstraße“ im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung. Hierdurch sollen überholte Festsetzungen aufgehoben und notwendige Veränderungen auf der Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht werden. Derzeit stehen Festsetzung des BP 78 solchen möglichen Veränderungen entgegen. Die Neufestsetzung einer dem Immissionsschutz dienenden Grünfläche widerspricht den Planungszielen des Alleenradwegs und würde wegen der fehlenden räumlichen Tiefe und der nicht realisierbaren Pflanzdichte weitestgehend wirkungslos bleiben. Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend.

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.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel 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 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 78 „ Gewerbegebiet, Rebbelroth - Gutenbergstraße “ 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 beschlossenen Entwicklungskonzepte liegen für den Planbereich und für das städtebauliche Umfeld nur in Bezug auf die Realisierung eines Radwegs auf stillgelegter Bahnstrecke vor.

7. Bebauungsplaninhalt

An die Stelle der verbindlichen Bauleitplanung in Form des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gewerbegebiet, Rebbelroth-Gutenbergstraße“ treten die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und § 35 BauGB „Außenbereich“.

8. Flächenbilanz

Aufzuhebende Festsetzungen	Fläche in ha	Fläche in %
Gewerbegebiet (Wegerecht)	0,04	3
Fläche für Bahnanlagen	1,14	68
Grünfläche, Stellplätze	0,32	19
Grünfläche Immissionsschutz	0,17	10
Gesamt	1,67	100

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gewerbegebiet, Rebbelroth-Gutenbergstraße“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Fachbereich Stadtplanung

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am..... beschlossen, die vorstehende Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gewerbegebiet, Rebbelroth-Gutenbergstraße“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter