

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 254 „Gummersbach - Steinmüller-
gelände - Südabschnitt“
(Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)**



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Auf dem ehemaligen Steinmüllergelände ist auf der Fläche südlich der Ringstraße der Neubau der Kreispolizeibehörde geplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände – Südabschnitt“ ist an dieser Stelle bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem das geplante Vorhaben als Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um zum einen die festgesetzte Gewerbegebietsfläche an das seit Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 veränderte Gelände anzupassen. (Reduzierung des Gewerbegebiets und Erweiterung der Grünflächen im Süden, Erweiterung des Gewerbegebiets und Reduzierung der Grünflächen im Westen). Zum anderen wird die zulässige Geschossigkeit innerhalb des Gewerbegebiets von III auf V Geschosse erhöht, um das für die Kreispolizeibehörde erforderliche Raumprogramm zu ermöglichen. Die GRZ und GFZ bleiben unverändert.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 254 wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach Definition des § 13a BauGB mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche handelt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

2. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 254 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist bei Bebauungsplänen nur möglich,

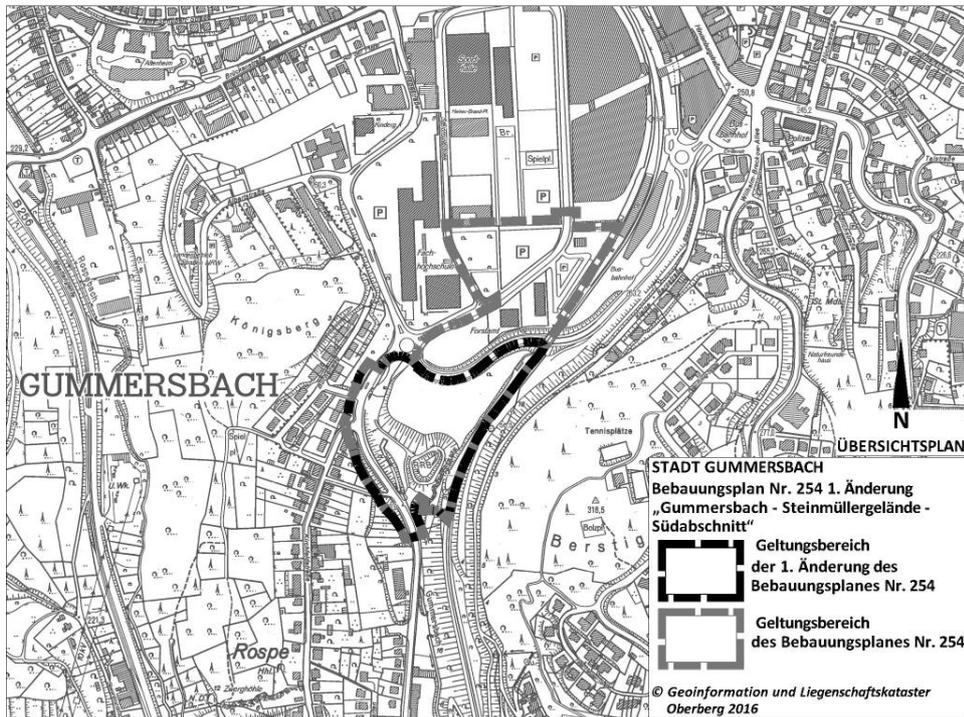
- wenn die Grundvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden
- wenn kein UVP -pflichtiges Vorhaben begründet wird
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB) oder
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm festgesetzt wird und eine überschlägige Prüfung, unter der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 254 kann als „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 24.02.2016 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zur 1. Änderung des Bebauungsplans (BP) Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände – Südabschnitt“ gefasst.

Die 1. Änderung des BP Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände – Südabschnitt“ hat in der Zeit vom 04.05.2016 bis zum 06.06.2016 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2016 beteiligt. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 29.06.2016 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen

3 Lage des Plangebietes



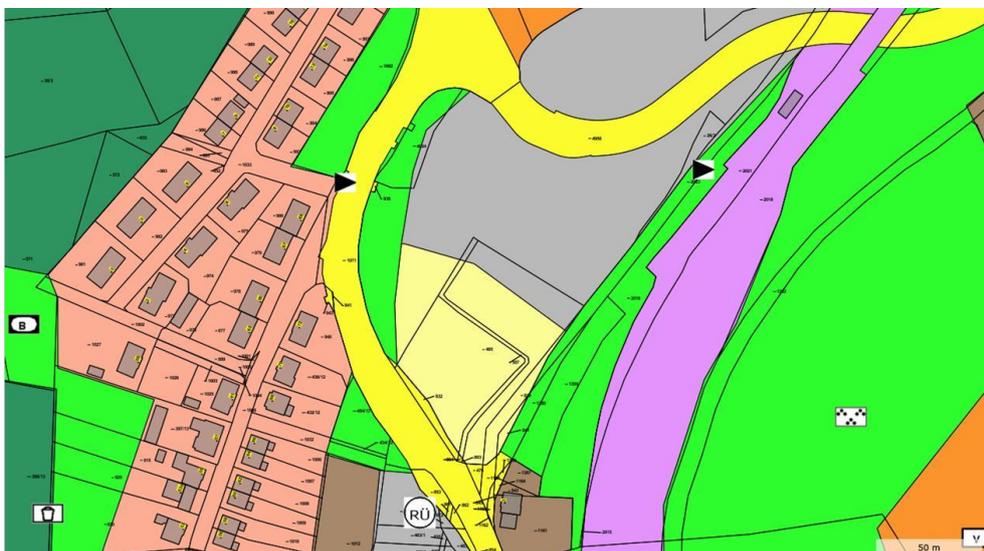
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände - Südabschnitt“ umfasst den südlichen Bereich des Geltungsbereichs des BP 254. Er umfasst den Bereich zwischen Rospestraße, Ringstraße und dem Bahngelände. Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB“.

4.2 Flächennutzungsplan



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach enthält für die Fläche des Plangebiets der 1. Änderung des BP 254 folgende Darstellungen:

Gewerbliche Bauflächen
Flächen für die Abwasserbeseitigung
Grünflächen
Örtliche Hauptverkehrswege

Durch die 1. Änderung des BP 254 kommt es zu geringfügigen Änderungen der Flächendarstellungen, die keine Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets haben.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein von den Darstellungen des FNP abweichender Bebauungsplan auch vor Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, wenn er die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet ist heute durch den BP Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände – Südabschnitt“ überplant. Aktuelle Planungen machen verschiedene Änderungen in den Festsetzungen erforderlich, die die ursprüngliche Planung jedoch in den Grundzügen nicht verändern.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände - Südabschnitt“ Schutzgebietsausweisungen festsetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch das sich wandelnde Steinmüllergelände und die fertiggestellte „Ringstraße“ im Norden, die Bebauung entlang der Rospestraße im Westen und die Bahntrasse Köln – Meinerzhagen im Osten.

5.2 Nutzungen

Der nördliche Teil des Plangebiets der 1. Änderung des BP 254 ist heute ungenutzt. Im Süden sind das Regenrückhaltebecken und die festgesetzten Grünflächen bereits hergestellt.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Gewerbegebiet im Norden des Plangebiets der 1. Änderung ist über einen Erschließungsstich von der „Ringstraße“ aus ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen. Eine weitere Zufahrt zum Gewerbegebiet wird über die Rospestraße erfolgen.

- **Mobilität**

Das Bauleitplanverfahren hat Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in der Rospestraße und in der Steinmüllerallee. Diese sind jedoch dafür ausgelegt, da eine gewerbliche Nutzung der Fläche auch schon vor dem Änderungsverfahren geplant und festgesetzt war.

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

- **Personennahverkehr**

Der zentrale Busbahnhof sowie der Gummersbacher Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Das Plangebiet verfügt deshalb über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist überwiegend im Trennsystem zu entwässern. Es ist der Kläranlage Rospe zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der innerhalb und außerhalb des Plangebiets verlaufenden Rospestraße, der Steinmüllerallee und der angrenzenden Bahnlinie Köln-Meinerzhagen ein. Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen, Erschütterungen oder Licht liegen nicht vor.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

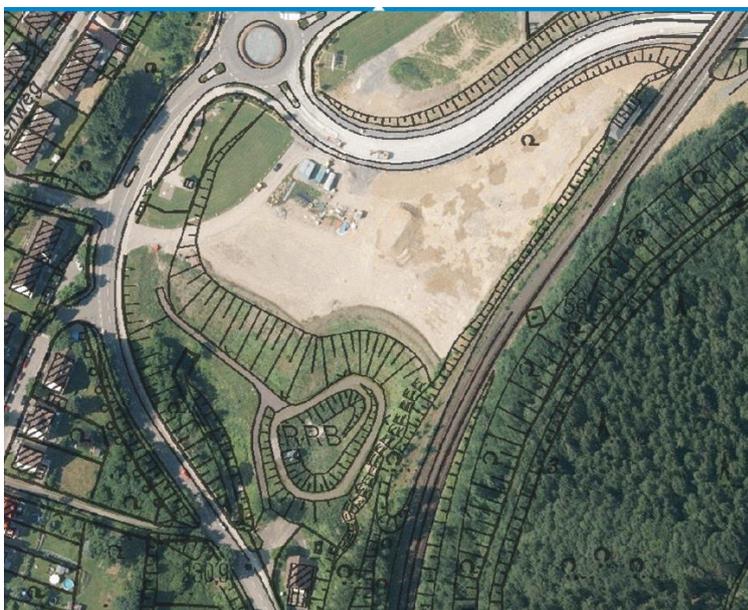
5.7 Altlasten

Aufgrund der industriellen Vornutzung der Fläche wurden im Rahmen der Aufstellung des BP 254 Bodenuntersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis geführt haben, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht vorliegt.

5.8 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- **Allgemeine Angaben**

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Wie im Luftbild erkennbar, wurde der von der Änderung betroffene Bereich bereits als Baufeld hergestellt und durch menschliche Einflüsse vollständig verändert.



- 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 § 7 Abs. 2 Nr. 10 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 die 1. Änderung des BP Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände – Südabschnitt“ nicht betroffen. Die übrigen in NRW vorkommenden europäischen Arten, die nicht zu den „planungsrelevanten Arten“ gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres landesweit günstigen Erhaltungszustandes, trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

- Boden

Der von den Änderungen betroffene Bereich im Plangebiet ist vollständig anthropogen verändert. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der überwiegend verrohrte Verlauf des Gummersbachs. Im Süden des Plangebiets verläuft er streckenweise offen. Der Gummersbach ist durch die 1. Änderung des BP Nr. 254 nicht beeinträchtigt.

- 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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist durch menschliche Einflüsse vollständig überformt. Lediglich die bewaldete Hangkante östlich der Bahnlinie hat eine landschaftsprägende Bedeutung, wird jedoch durch die 1. Änderung des BP 254 nicht beeinträchtigt.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, unterirdische Entwässerungseinrichtungen sowie ein Regenrückhaltebecken.

5.10 Denkmalschutz/Baukultur

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale oder Naturdenkmale. Sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht erkennbar.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung des BP Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände – Südabschnitt“ soll durch geringfügige Änderung der rechtswirksamen Festsetzungen des BP Nr. 254 die Genehmigungsfähigkeit der auf dem Gelände geplanten Kreispolizeibehörde sichergestellt werden. .

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

Es ist ausdrückliches Ziel des BP Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände – Südabschnitt“, die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorzubereiten. Dieses Ziel gilt unverändert für die 1. Änderung des BP Nr. 254.

6.3 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.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des BP Nr. 254 haben keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld

- Verkehr

Die 1. Änderung des BP Nr. 254 setzt eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit zum Gewerbegebiet von der Rospestraße aus fest. Durch verkehrstechnische Maßnahmen und organisationsbedingt eingeschränkte Nutzung der Zufahrtsmöglichkeit auf das Gelände werden die Auswirkungen auf den Verkehrsfluß der Rospestraße so gering wie möglich gehalten.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bebauungsplanverfahren 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 des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen. Für das anfallende Regenwasser wurde eine neue Regenrückhaltung erforderlich und bereits erstellt.

- Immissionen

Auf das Plangebiet wirken heute Immissionen durch die umliegenden Verkehrszüge ein. Dies wird sich durch die Eröffnung der Ringstraße verstärken. Eine Veränderung der Immissionen durch die Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 254 ist nicht zu erwarten.

- Emissionen

Die Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 254 sind mit Emissionen verbunden, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausführlich gutachterlich untersucht und anschließend abgewogen wurden. Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der 1. Änderung dieser Planung nicht verbunden.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 254 bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der über den Eingriff aus dem ursprünglichen Plan Nr. 254 hinausgeht. Es kommt lediglich zu Flächenverschiebungen zwischen den als Gewerbegebiet und den als Grünflächen festgesetzten Flächen. Durch die zusätzliche Anbindung des Gewerbegebiets an die Rospestraße gehen hier Grünflächen verloren, die im Gegenzug durch Reduzierung des Gewerbegebiets im Süden wieder ausgeglichen werden.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände - Südabschnitt“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Klimaschutz
- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 254 liegt innerhalb des Stadtumbaugebiets „Innenstadt“ und berücksichtigt die dort formulierten Ziele. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

7. Bebauungsplaninhalt

Auf der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche im Plangebiet der 1. Änderung des BP Nr. 254 ist der Neubau der Kreispolizeibehörde geplant. Aufgrund der besonderen Anforderungen der Planung sind verschiedene Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen der ursprünglichen Planung erforderlich, die die Grundzüge der Planung nur geringfügig berühren, aber eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich machen.

Im Folgenden werden die einzelnen Änderungen erläutert.

Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen – Reduzierung der öffentlichen Grünfläche.

Die geplante Nutzung macht eine zweite Grundstückszufahrt erforderlich, die von der Rospestraße aus erfolgen soll. Deshalb wird die hier bisher festgesetzte Grünfläche reduziert und als Gewerbegebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet nach Westen hin insgesamt um ca. 7 m erweitert. Dies wird notwendig, um die erforderlichen Stellplätze für Einsatzfahrzeuge sowie Mitarbeiter- und Besucherstellplätze unterzubringen.

Reduzierung des Gewerbegebiets im Süden – Erweiterung der Grünfläche.

Durch den Bau des Regenrückhaltebeckens sowie die Ausgestaltung der Böschung zum Gewerbegebiet hin hat sich die tatsächliche Grenze zwischen Gewerbegebiet und Grünfläche nach Norden verschoben. Dies wird durch die 1. Änderung des BP 254 entsprechend übernommen und stellt gleichzeitig einen Ausgleich für die im Westen reduzierten Grünflächen dar.

Änderung der Baugrenzen.

Durch die Änderung der Fläche des festgesetzten Gewerbegebiets wurde analog auch eine Änderung der festgesetzten Baugrenzen erforderlich. Während die Baugrenze im überwiegenden Teil des Gewerbegebiets mit einem Abstand von 3 m zur Grenze verläuft, wurde der Abstand im Westen des Gewerbegebiets entwurfsbedingt reduziert. Wenn hier auf der Grenze Gebäude errichtet werden, die einen Grenzabstand auslösen, ist dieser auf der öffentlichen Grünfläche zu sichern.

Änderung der Flächen mit Pflanzgebot.

Durch die Änderung der festgesetzten Grünflächen wurde analog auch eine Änderung der Festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot erforderlich.

Änderung öffentliche Grünfläche in private Grünfläche.

Die bisher als öffentlich festgesetzten Grünflächen südlich des Gewerbegebiets werden gemeinsam mit den Flächen des Gewerbegebiets veräußert und gehen damit in Privatbesitz über. Da § 9 (1) Nr. 15 BauGB zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen differenziert, ist eine Änderung der Festsetzung erforderlich. Das festgesetzte Pflanzgebot bleibt unverändert bestehen.

Änderung der Geschossigkeit.

Um das für die Kreispolizeibehörde erforderliche Raumprogramm zu ermöglichen, wird die zulässige Geschossigkeit innerhalb des Gewerbegebiets von III auf V Geschosse erhöht. Die GRZ und GFZ bleiben unverändert.

Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen im Norden.

Neben der Zufahrt von der Rospestraße ist das Gewerbegebiet über einen Erschließungsstich erschlossen, der in die Ringstraße mündet. Der Erschließungsstich wird in östliche Richtung verlängert, um die hier verbleibende Gewerbefläche, die nicht durch die geplante Kreispolizeibehörde genutzt werden wird, zu erschließen.

Änderung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.

Durch die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebiets verläuft ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke. Dies wird geringfügig nach Süden verschoben, damit es auch zukünftig auf öffentlicher Fläche liegt.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 29.259 m² auf.

		%
Gewerbegebiet	12.253 m ²	42 %
Private Grünflächen	5.826 m ²	20 %
Öffentliche Grünflächen	2.800 m ²	9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	4.934 m ²	17 %
Flächen für Versorgungsanlagen (RRB)	3.268 m ²	11 %
Wasserflächen	178 m ²	1 %
Gesamt	29.259 m²	100 %

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans Nr. 254 sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 06.07.2016

Rolf Backhaus
Ressort Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 06.07.2016 beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände - Südausschnitt“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter