

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zur

**132. Änderung des Flächennutzungsplans
„Gummersbach - Rospestraße“**

Teil 1 – Allgemeiner Teil



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Der Änderungsbereich der 132. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den nördlichen Teil der Fläche zwischen Rospestraße und Kirchfeldstraße.

Ziel dieser Änderung ist die Anpassung des Flächennutzungsplans an die heutigen städtebaulichen Ziele für diesen Bereich. Durch die Entwicklung des Steinmüllergeländes in den letzten rd. 10 Jahren hat das Plangebiet eine völlig neue Lage im Stadtgefüge erhalten. Während es in der Vergangenheit neben einem Industriegebiet lag, befindet es sich heute in unmittelbarer Nähe zur Gummersbacher Innenstadt.

Eine gewerbliche Entwicklung über die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen hinaus ist an dieser Stelle heute nicht mehr sinnvoll. Der vorhandene Betrieb genießt Bestandsschutz.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 297 „Gummersbach – Rospestraße“ gefasst, der die neuen Zielsetzungen für das Plangebiet in verbindliches Planungsrecht umsetzen soll.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 19.04.2016 die Aufstellung der 132. Änderung des Flächennutzungsplans (Gummersbach - Rospestraße) beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Planentwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

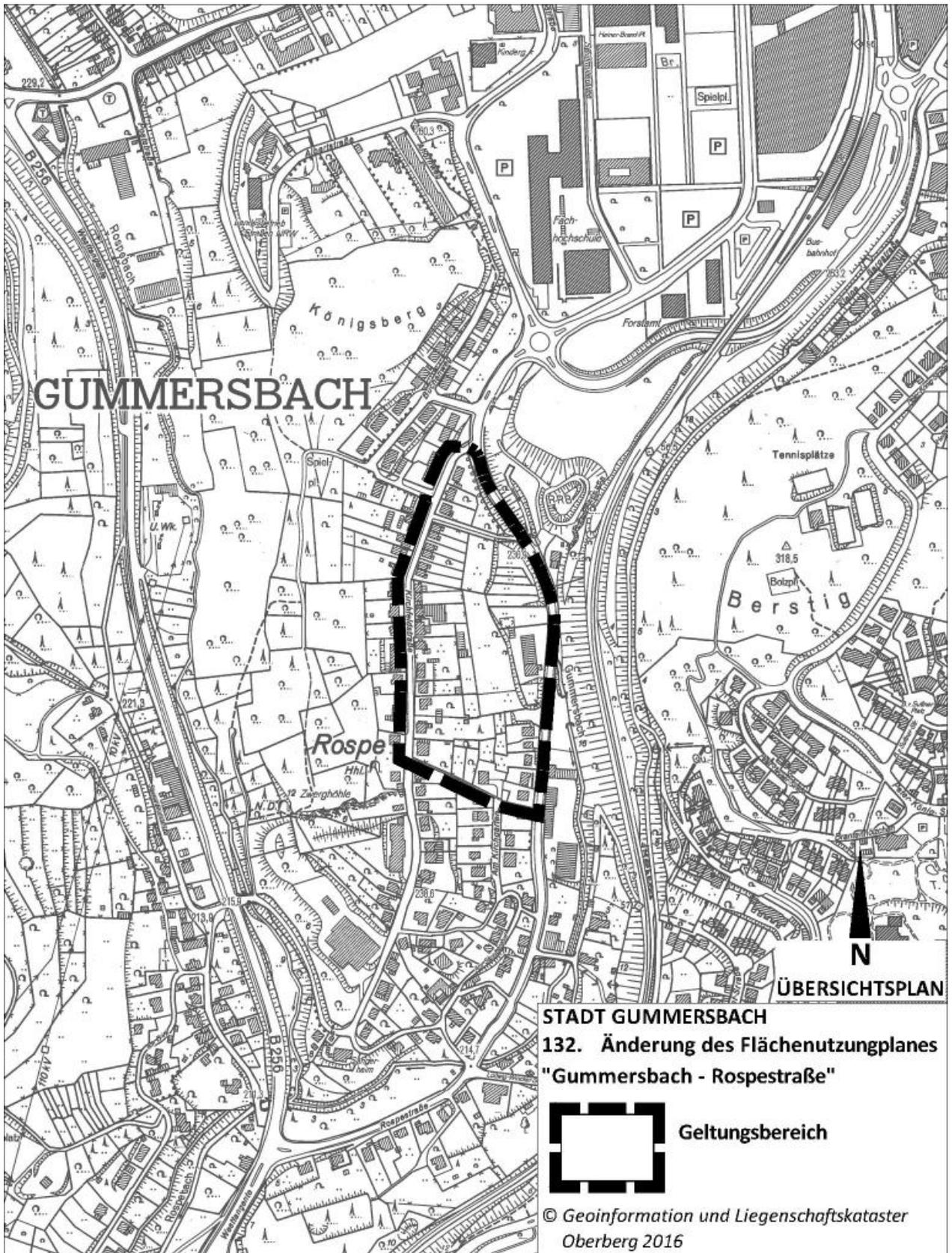
Die 132. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 18.05.2016 bis zum 02.06.2016 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2016 beteiligt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.06.2016 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Die 132. Änderung des Flächennutzungsplans (Gummersbach - Rospestraße) hat in der Zeit vom 05.10.2016 bis zum 05.11.2016 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2016 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.11.2016 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und Planbeschluss empfohlen.

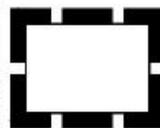
3 Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich der 132. Änderung des Flächennutzungsplans liegt unmittelbar südlich der Gummersbacher Innenstadt. Er umfasst den nördlichen Teil der Fläche zwischen Rospestraße und Kirchfeldstraße. Im Osten bildet die Rospestraße, im Westen die Kirchfeldstraße die Grenze des Plangebiets. Im Süden grenzt das Plangebiet an die städtische Wegeparzelle 1173 in der Flur 42, Gemarkung Gummersbach.



ÜBERSICHTSPLAN

STADT GUMMERSBACH
132. Änderung des Flächenutzungsplanes
"Gummersbach - Rospestraße"



Geltungsbereich

© Geoinformation und Liegenschaftskataster
 Oberberg 2016

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

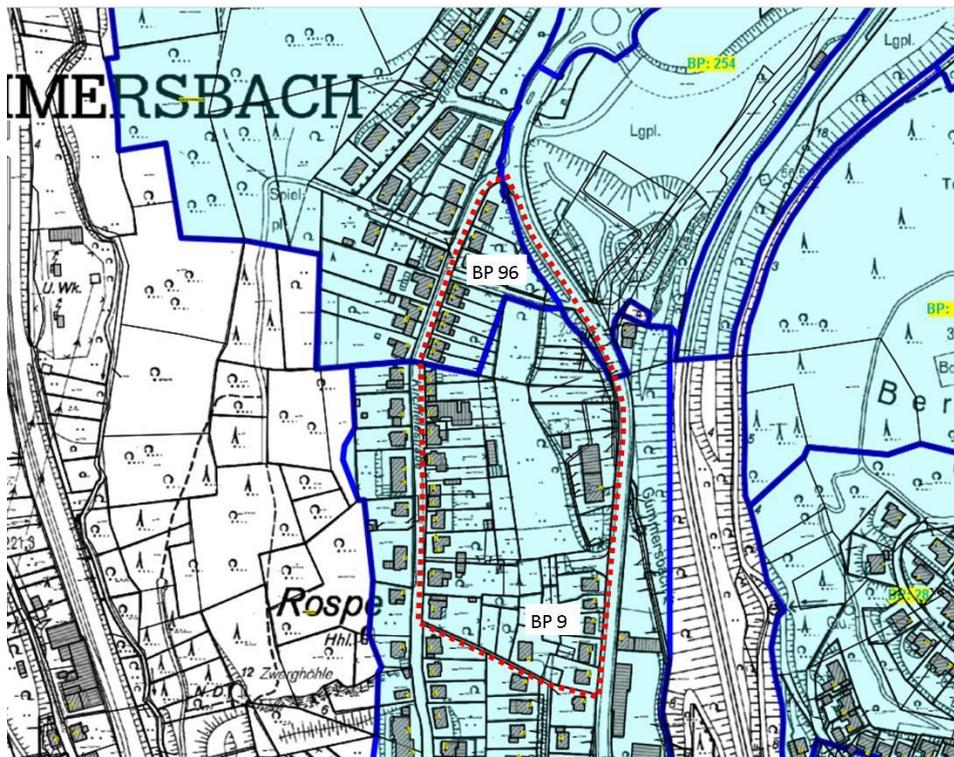
Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich -ASB-“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der westliche Teil des Planbereichs entlang der Kirchfeldstraße überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Gelände der Teppichhandlung Flick sowie die nördlich angrenzenden Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt, das übrige Plangebiet ist als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Norden des Plangebiets ist eine kleinere Grünfläche als Regenüberlaufbecken dargestellt..

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist durch zwei Bebauungspläne überplant:



Bebauungsplan Nr. 9 „Siedlungsgelände Rospe – Im Kirchgarten“

Bebauungsplan Nr. 96 „Industriegebiet – Mitte“

Darüber hinaus wurde 1991 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 153 „Rospe – Ost“ gefasst.

Für den Geltungsbereich der FNP-Änderung wird parallel der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 297 „Gummersbach – Rospestraße“ gefasst, der die neuen Zielsetzungen für das Plangebiet in verbindliches Planungsrecht umsetzen soll.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südwestlich der Gummersbacher Innenstadt. Im Süden schließen sich Wohn- und Gemischte Nutzung der Rospe sowie der städtische Bauhof an. Im Osten verläuft die Rospestraße und angrenzend als prägendes Element der Bahndamm, der den erheblichen Höhenunterschied zur weiter westlich angrenzenden Berstig aufnimmt. Im Westen grenzt die Bebauung Kirchfeldstraße und angrenzend der bewaldete Höhenzug zwischen Rospetal und Westtangente an den Geltungsbereich.



5.2 Nutzungen

Die Bebauung entlang der Kirchfeldstraße ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Darüber hinaus befindet sich an der hier eine Firma für Pool- und Schwimmbadabdeckungen.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches sowie die Flächen zwischen der Bebauung Rospestraße und Kirchfeldstraße sind geprägt durch genutzte und ungenutzte Garten- und Freiflächen mit zahlreichen Nebenanlagen wie Schuppen und Gartenhäusern.

An der Rospestraße befinden sich mehrere Wohngebäude sowie ein Teppichgroßhandel.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Rospestraße und die Kirchfeldstraße 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

Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Rospetraße in maximal 300 m Entfernung. Der Gummersbacher Hauptbahnhof sowie der zentrale Busbahnhof sind zwischen ca. 400 und 800 m entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Rospe zugeordnet.

5.5 Immissionen

Das Plangebiet grenzt an das Betriebsgelände des städtischen Bauhofs. Hiervon gehen die mit dieser Nutzung verbundenen üblichen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Diese sind jedoch mit der gemischten und gestaffelten Nutzungsstruktur im Plangebiet verträglich.

Andere erheblichen Immissionen, die das Plangebiet betreffen, sind nicht bekannt.

5.6 Emissionen

Im Plangebiet befinden sich zwei Gewerbebetriebe, von denen jedoch keine Emissionen ausgehen, die zu erheblichen und unverträglichen Beeinträchtigungen der Umgebung führen.

5.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung sind keine Flächen bekannt, die als Altlastenverdachtsflächen im entsprechenden Kataster des Oberbergischen Kreises verzeichnet sind.

5.8 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt weitgehend um eine intensiv genutzte Fläche. Neben der Bebauung sind auch die Freiflächen im hinteren Bereich der Bebauung teilweise intensiv genutzt. Lediglich westlich und nördlich der Teppichhandlung liegt ein Grünbereich überwiegend ungenutzt. Hier finden sich niedrige und mittlere Gehölze, Wiesenflächen und eine Fichtengruppe.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

- Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL):

Laut Karte des LANUV NRW sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine Biotope/Biototypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich Geschützte Biotope“) vorhanden. Die Ortsbesichtigung ergab ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein innerhalb des Geltungsbereiches.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schatzenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung bisher nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

- Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, Rote-Liste-Arten, Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie:

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor.

- Artenschutz:

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 50111 „Wiehl“ vorkommen (Stand 11.01.2016).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Messtischblatt 50111 aufgeführt:

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4911

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude.

| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (KON) | Bemerkung | KlGehoeel | Gaert | Gebaeu |
|----------------------------------|-------------------|----------------|--------------------------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | | | | | |
| Säugetiere | | | | | | | |
| <i>Myotis daubentonii</i> | Wasserfledermaus | Art vorhanden | G | | X | X | (WQ) |
| <i>Myotis myotis</i> | Großes Mausohr | Art vorhanden | U | | X | (X) | WS/WQ |
| <i>Myotis nattereri</i> | Fransenfledermaus | Art vorhanden | G | | X | (X) | XWS/WQ |
| <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Zwergfledermaus | Art vorhanden | G | | XX | XX | WS/WQ |
| <i>Plecotus auritus</i> | Braunes Langohr | Art vorhanden | G | | X | X | WS/(WQ) |
| Vögel | | | | | | | |
| <i>Accipiter gentilis</i> | Habicht | sicher brütend | G | | X | X | |
| <i>Accipiter nisus</i> | Sperber | sicher brütend | G | | X | X | |
| <i>Alcedo atthis</i> | Eisvogel | sicher brütend | G | | | (X) | |
| <i>Buteo buteo</i> | Mäusebussard | sicher brütend | G | | X | | |
| <i>Delichon urbica</i> | Mehlschwalbe | sicher brütend | U | | | X | XX |
| <i>Dryobates minor</i> | Kleinspecht | sicher brütend | G | | X | X | |
| <i>Dryocopus martius</i> | Schwarzspecht | sicher brütend | G | | X | | |
| <i>Falco tinnunculus</i> | Turmfalke | sicher brütend | G | | X | X | X |
| <i>Hirundo rustica</i> | Rauchschwalbe | sicher brütend | U↓ | | | X | XX |
| <i>Milvus milvus</i> | Rotmilan | sicher brütend | U | | X | | |
| <i>Passer montanus</i> | Feldsperling | sicher brütend | U | | X | X | |
| <i>Pernis apivorus</i> | Wespenbussard | sicher brütend | U | | X | | |
| <i>Scolopax rusticola</i> | Waldschnepfe | sicher brütend | G | | X | | |
| <i>Strix aluco</i> | Waldkauz | sicher brütend | G | | X | X | X |

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen (im wesentlichen Gärten, Gebäude sowie Kleingehölze, Gebüsche, Bäume und Hecken) werden durch die FNP-Änderungen nicht beeinträchtigt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Eingriffe in die Lebensräume planungsrelevanter Arten vorbereitet. Die im Plangebiet zulässige bauliche Nutzung war auch schon vor der FNP-Änderung zulässig. Geändert wurde lediglich die Art der zulässigen baulichen Nutzung von gemischter - in Wohnbaufläche bzw. von gewerblicher – in gemischte Baufläche.

Im Geltungsbereich der 132- FNP-Änderung können die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Im Plangebiet ist das Vorkommen von verkarstungsfähigem Gestein bekannt. In der Vergangenheit sind bereits mehrfach Karsthohlräume eingestürzt. Der Untergrund ist als Baugrund möglicherweise nicht durchgängig tragfähig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und im Vorfeld möglicher Bauvorhaben sollen deshalb die Baugrundverhältnisse gutachterlich bewertet werden.

- Wasser

Nordöstlich im Plangebiet verläuft der Gummersbach, der in diesem Teilbereich vollständig verrohrt ist. Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

- Luft

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

- 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.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen.

5.10 Denkmalschutz/Baukultur

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gebäude, die in die Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragen sind.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Änderung ist in erster Linie die Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand sowie an die veränderten Rahmenbedingungen im Umfeld der Planung.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Reduzierung der gemischten Bauflächen in der Kirchfeldstraße und auf den vorhandenen Freiflächen. Darstellung als Wohnbauflächen.
- Änderung der Gewerblichen Baufläche an der Rospestraße in Gemischte Baufläche.

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.

Eine mögliche zukünftige Bebauung der im Plangebiet liegenden Freiflächen stellt eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar. Dies war jedoch auch schon in der ursprünglichen FNP-Fassung vorgesehen. Geändert wird lediglich die geplante Art der baulichen Nutzung der heutigen Freiflächen von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche.

Die Bodenschutzklausel ist somit entsprechend Rechnung getragen worden.

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 Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

- Verkehr

Die 132. Änderung des Flächennutzungsplans hat keine Auswirkungen auf den Verkehr. Mit der Planung ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bauleitplanverfahren 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 der vorbereitenden Bauleitplanung sind daher keine besonderen Darstellungen erforderlich. Das Plangebiet ist Bestandteil des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Gummersbach.

- Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Altlasten

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt.

- 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.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch die 132. Änderung des Flächennutzungsplans für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Auswirkungen auf die geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht. Regelungen sind erst auf der Bebauungsplanebene (soweit erforderlich) zu treffen.

7. Flächennutzungsplaninhalt

Wesentliche Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

1. Darstellung der bisherigen Gewerblichen Baufläche als Gemischte Baufläche.

Durch die Entwicklung des Steinmüllergeländes in den letzten rd. 10 Jahren von einem innerstädtischen Industriegebiet zur erweiterten Innenstadt mit großem Angebot an Läden, Kultur und Fachhochschule, hat das Plangebiet eine völlig neue Lage im Stadtgefüge erhalten. Während es in der Vergangenheit neben einem Industriegebiet lag, befindet es sich heute in unmittelbarer Nähe zur Gummersbacher Innenstadt.

Die hier ursprünglich vorgesehene gewerbliche Entwicklung entlang der Rospestraße ist an dieser Stelle heute nicht mehr sinnvoll. Der vorhandene Teppichhandel ist auch in einem Mischgebiet zulässig und genießt zudem Bestandsschutz.

(Änderung Gewerbliche Bauflächen in Gemischte Bauflächen: ca. 7.000 m²)

2. Darstellung bisher Gemischter Bauflächen als Wohnbauflächen. .

Die heutigen Freiflächen zwischen der Bebauung an der Kirchfeldstraße und der Bebauung Rospestraße sind bisher als Gemischte Bauflächen dargestellt. Sie sollten als Puffer zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung an der Rospestraße und der Wohnbebauung an der Kirchfeldstraße dienen. Der hier rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 9 „Siedlungsgelände Rospe – Im Kirchgarten“ wurde jedoch für diesen Bereich nie umgesetzt. Die Darstellung einer Gemischten Baufläche, um dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG gerecht zu werden, ist durch die veränderte Situation nicht mehr erforderlich. Aufgrund der innenstadtnahen Lage ist an dieser Stelle die Entwicklung von Wohnraum neue städtebauliche Zielsetzung

Der in der Kirchfeldstraße ansässige Betrieb für Pool- und Schwimmbadabdeckungen, dessen Flächen bisher auch als Gemischte Baufläche dargestellt waren, wird ebenfalls zur Wohnbaufläche. Er genießt Bestandsschutz. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen werden, um den Betrieb auch zukünftig und dauerhaft in seinem Bestand zu sichern.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde vom Inhaber dieses Betriebs angeregt, die Fläche zwischen Kirchfeldstraße und der Teppichhandlung an der Rospestraße als Mischgebiet auszuweisen, weil

er befürchtet, dass sein Betrieb in einem Wohngebiet nicht mehr zulässig wäre und seine Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt würden.

Das Vorhandensein eines gewerblichen Betriebs in der Kirchfeldstraße (sowie eines weiteren außerhalb des Plangebiets) rechtfertigt und erfordert jedoch nicht die langfristige Darstellung einer Gemischten Baufläche. Es ist vorgesehen, in der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen, um den Bestand des vorhandenen Betriebs langfristig zu sichern. Hierfür sieht die Baunutzungsverordnung in § 1 Abs. 10 die Möglichkeit vor, im Bebauungsplan festzusetzen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestimmter vorhandener Anlagen zulässig sind, auch wenn diese bei Festsetzung eines bestimmten Baugebiets eigentlich unzulässig wären. Mit dieser Festsetzung sind sowohl der Bestand des vorhandenen Betriebs als auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten langfristig gesichert. Eine Änderung der Wohnbauflächendarstellung in eine gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan, ist hierfür nicht erforderlich und deckt sich auch nicht mit den städtebaulichen Zielsetzung der Stadt, hier zentrumsnah Planungsrecht für neuen Wohnraum zu schaffen, den die Stadt Gummersbach dringend benötigt.

Die Befürchtungen des bezüglich der im Wohngebiet einzuhaltenden Immissionsrichtwerte werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Dort wird geprüft, inwieweit eine neue Wohnbebauung auf die vorhandenen Anlagen heranrücken darf.

In Abwägung der privaten Belange des Betriebsinhabers, der privaten Belange der neuen Grundstückseigentümer, die an dieser Stelle Wohnungen bauen wollen und den öffentlichen Belangen der Stadt Gummersbach, hier ein zusätzliches Angebot an Wohnbauflächen zu schaffen, muss die Entscheidung zugunsten der Ausweisung einer Wohnbaufläche fallen. Durch die begünstigenden Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, die für den bestehenden Betrieb im anschließenden Bebauungsplanverfahren vorgesehen sind, erfährt dieser den größtmöglichen Schutz.

(Änderung Gemischte Bauflächen in Wohnbauflächen: ca: 1,66 ha)

Das in der ursprünglichen Planfassung dargestellt Regenrückhaltebecken ist mittlerweile außerhalb des Plangebiets neu gebaut worden und wird deshalb in der FNP-Änderung nicht mehr dargestellt.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von rund 4 ha auf.

| | Bisherige Darstellung | Geplante Darstellung |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Wohnbaufläche | 12.854 qm | 29.481 qm |
| Gemischte Baufläche | 19.347 qm | 9.654 qm |
| Gewerbliche Bauflächen | 6.934 qm | 0 qm |
| Grünfläche | 912 qm | 912 qm |
| Straße | 791 qm | 791 qm |
| Gesamt | 40.838 qm | 40.838 qm |

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diese Änderung des Flächennutzungsplans nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 30. November 2016

Rolf Backhaus
FB 9.1 Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.11.2016 beschlossen, die vorstehende Begründung der 132. Änderung des Flächennutzungsplans beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter