

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zur

**137. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Gummersbach - Kaiserstraße“**



Stadt Gummersbach

Inhalt

1 Planungsanlass	2
2 Verfahren	2
3 Lage des Plangebietes	2
4 Planungsrechtliche Situation	3
4.1 Regionalplan	3
4.2 Flächennutzungsplan	3
4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB	4
4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung	5
5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation	6
5.1 Städtebauliches Umfeld	6
5.2 Nutzungen	6
5.3 Verkehr	6
5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung	6
5.5 Immissionen	6
5.6 Emissionen	6
5.7 Altlasten	7
5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	7
5.9 Infrastruktureinrichtungen	9
5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe	10
5.11 Wirtschaft	10
5.12 Sachgüter	10
5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte	10
5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen	10
6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen	10
6.1 Ziel und Zweck der Planung	10
6.2 Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB	10
6.3 Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB	11
6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete	11
6.5 Auswirkungen	11
7 Flächennutzungsplaninhalt	12
7.1 Änderung der dargestellten „Gewerblichen Bauflächen“ und der „Wohnbauflächen“	12
7.2 Korrektur der Grenzen zwischen „Flächen für die Wald“ und „Wohnbauflächen“	12
7.3 Kennzeichnung einer Bodenbelastung	12
8 Flächenbilanz	13
9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung	13
10 Umweltbericht	14
11 Abwägungsmaterialien	14

1 Planungsanlass

Das Plangebiet der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nördlich der Gummersbacher Innenstadt, angrenzend an den Ortsteil Windhagen und westlich der Kaiserstraße.

Das Ziel der Änderung ist in erster Linie die Anpassung der Darstellungen an die heutigen städtebaulichen Ziele für diesen Bereich und die Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bestand. Eine gewerbliche Nutzung über die in „Gemischten Bauflächen“ zulässigen Nutzungen hinaus ist an dieser Stelle zukünftig nicht mehr städtebauliches Ziel.

Für einen Teil des Geltungsbereiches ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen - Kaiserstraße“ und für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und für die Teilaufhebung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Windhagen“ gefasst worden.

2 Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 über die Aufstellung der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ beraten und den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 10.06.2020 wurde auch der Planentwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ hat in der Zeit vom 15.07.2020 bis zum 29.07.2020 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2020 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 über das Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB für die 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ gefasst. Die Offenlage hat in der Zeit vom 21.10.2020 bis 23.11.2020 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2020 beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis sowie den Planbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

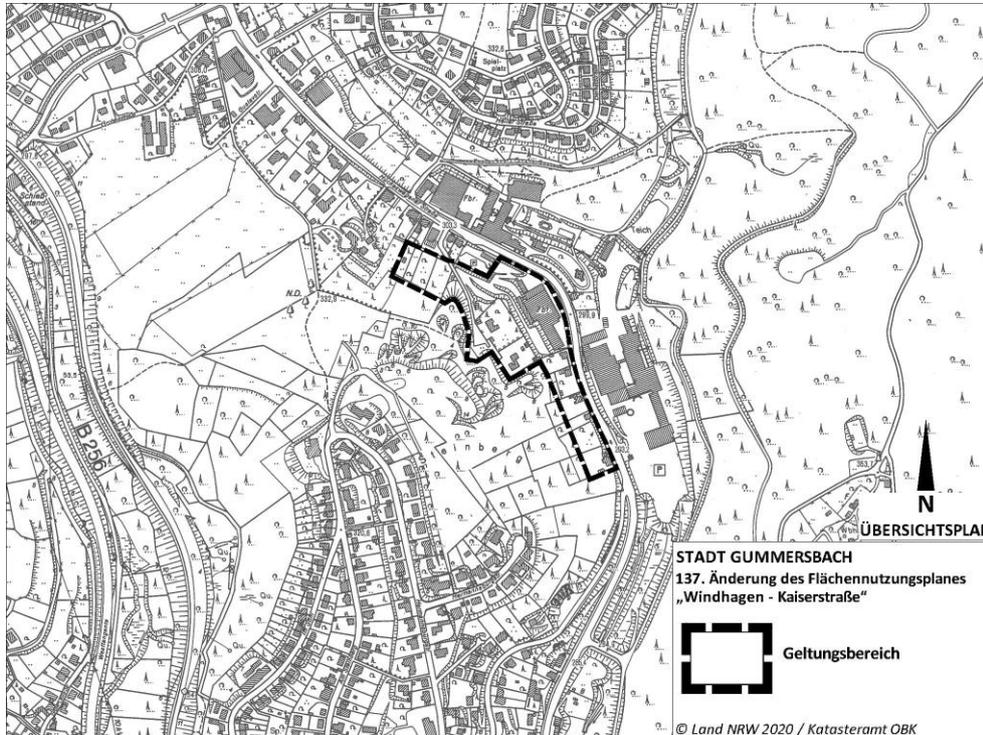
3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach-Kaiserstraße“ liegt zwischen der Gummersbacher Innenstadt und dem Ortsteil Windhagen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Kaiserstraße an, die im weiteren Verlauf in die „Hückeswagener Straße“ übergeht und die östliche Grenze des Plangebietes bildet.

Im Anschluss an das Plangebiet befindet sich in östlicher Richtung das Gewerbegebiet an der Straße „Kaiserstraße“ und im Süden die Wohnbebauung am Steinberg. Weiter nördlich befinden sich

weitere gewerblich genutzt Grundstücke und es setzt sich der Ortsteil Windhagen fort. Im Westen befinden sich kleinteilige Wohnbauflächen.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes

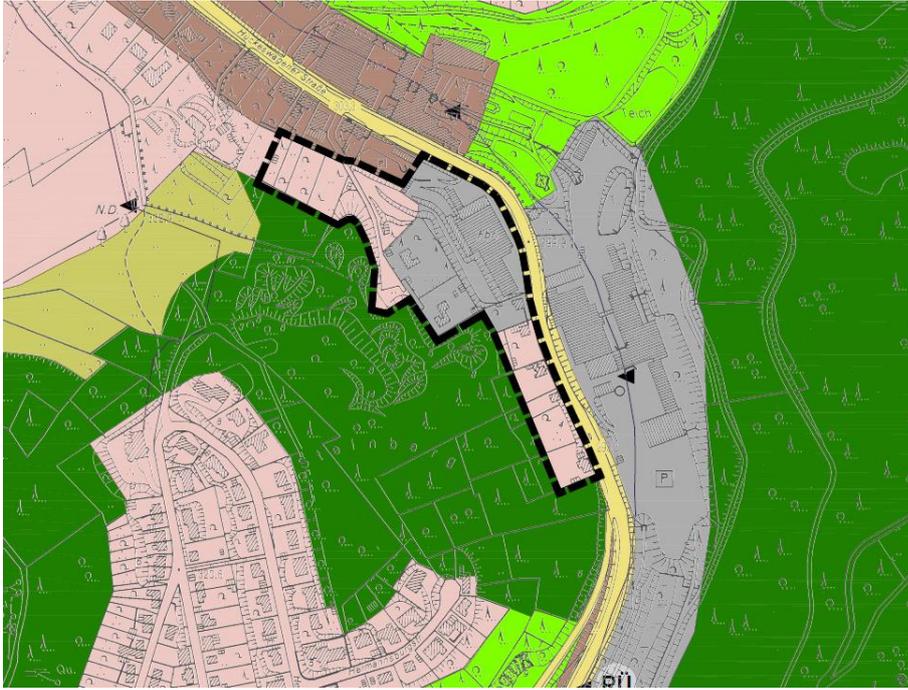
4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Im Osten grenzen „Waldbereiche“ an. Die westlich verlaufenden Bahnanlagen sind als „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die angrenzende Straße „Kaiserstraße“ entspricht der Darstellung als „Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge“. An diese grenzen „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“ an. Die angrenzende Bestandsbebauung entlang der Straße „Kaiserstraße“ ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Südlich an das Plangebiet grenzen „Flächen für die Forstwirtschaft“ an.

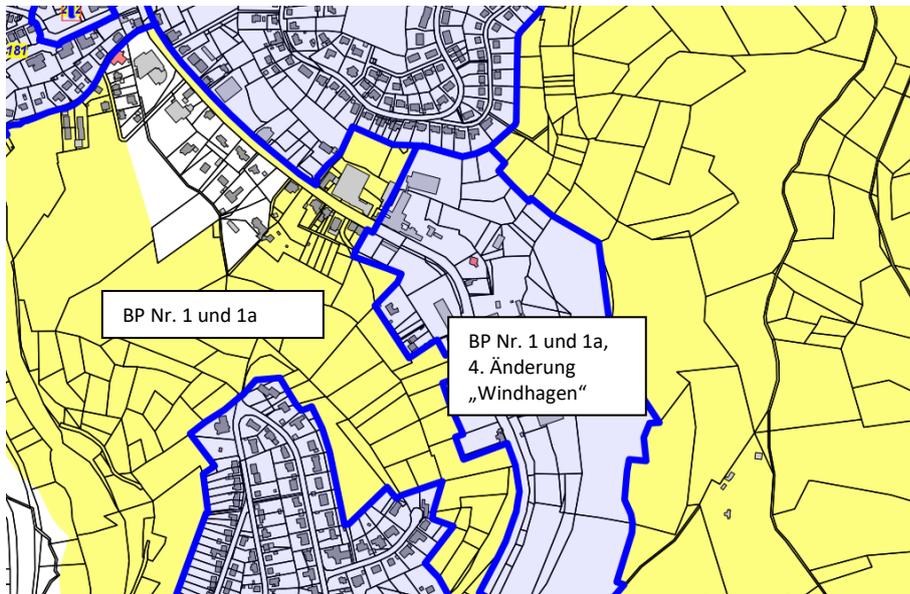


Bestehende Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

Die landesplanerische Anpassungsbestätigung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) über die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegt vor.

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der Geltungsbereich der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und den Bebauungsplan Nr. 1 und 1a, 4. Änderung „Windhagen“ überplant.



Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes

Innerhalb des Plangebietes liegt zum Teil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Bei dem Bebauungsplan Nr. 1 und 1a handelt es sich um einen sog. „schichten Bebauungsplan“. Im Geltungsbereich der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft der Bebauungsplan Nr. 1 und 1 a keine Festsetzungen bzw. wurde überwiegend durch den

Bebauungsplan Nr. 1 und 1a, 4. Änderung „Windhagen“ ersetzt. Die 4. Änderung „Windhagen“ aus dem Jahre 1978 setzt im Geltungsbereich der 137. Änderung ein „Gewerbegebiet“ sowie nördlich und südlich davon an der Straße „Kaiserstraße“ ein „Mischgebiet“ fest. Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet ist auf 0,8 begrenzt und für die Geschossflächenzahl ist ein Höchstmaß von 2,0 definiert. Gebäude sind im Gewerbegebiet maximal dreigeschossig auszuführen.

Im Mischgebiet ist die Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt und für die Geschossflächenzahl ist ein Höchstmaß von 0,7 definiert. Gebäude sind im Mischgebiet maximal zweigeschossig und in offener Bauweise auszuführen. Die überbaubare Grundstücksfläche beurteilt sich gemäß § 34 BauGB.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“, 4. Änderung „Windhagen“

Für einen Teil des Geltungsbereichs der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zeitgleich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen - Kaiserstraße“ gefasst. Dieser soll die neuen Zielsetzungen für das Plangebiet in verbindliches Planungsrecht umsetzen und die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 und 1a und der 4. Änderung „Windhagen“ des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a ersetzen.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Gummersbach - Marienheide“, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gummersbacher Stadtgebietes und liegt westlich der Straße „Kaiserstraße“ sowie nördlich der Wohnbebauung am Steinberg. Im Nordosten und östlich ist das Plangebiet von gewerblichen Nutzungen umgeben, im Süden grenzen Waldflächen an. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Baumbestände an. Nordwestlich setzt sich der Ortsteil Windhagen fort.

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich heute eine ehemals durch einen produzierenden Betrieb gewerblich genutzte Fläche. Ein Teil dieser Fläche wird heute von einem Großhandelsbetrieb genutzt. Eine Teilfläche stellt sich als Brache dar. Die Bebauung entlang der Straße „Kaiserstraße“ ist durch gemischte Nutzungen und durch Wohnnutzungen geprägt. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes befinden sich zwei Wohngebäude. Südlich an das Plangebiet grenzen forstwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5.3 Verkehr

- **Personen- und Güterverkehr**

Das Plangebiet wird über die Straße „Kaiserstraße“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. In Richtung des Ortsteils Windhagen wird die Straße „Kaiserstraße“ zur „Hückeswagener Straße“ und führt nach Marienheide. Über die Straße „Kaiserstraße“ ist die Innenstadt von Gummersbach gut erreichbar. Die B 256 (Westtangente), als überörtliche Verkehrsverbindung, befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Der Planbereich ist hierdurch an das regionale Verkehrsnetz, wie auch an die Autobahnen A 4 und A 45 angebunden.

Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- **Mobilität**

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Flächennutzungsplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- **Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Merten Park“ mit der Buslinie 336 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bahnhof „Gummersbach“ und der zentrale Busbahnhof sind etwa 6 km entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Die Straße „Kaiserstraße“ wird im Mischsystem entwässert. Der Bereich ist der Kläranlage Rospe zugeordnet.

Die Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der angrenzenden Nutzungen (s. Punkt 5.1) ein, insbesondere Verkehrsimmissionen der Straße „Kaiserstraße“ und die der angrenzenden Gewerbetriebe.

5.6 Emissionen

Im Plangebiet, insbesondere entlang der Straße „Kaiserstraße“ befinden sich für ein Mischgebiet typische Nutzungen von denen keine für ein Mischgebiet untypischen Emissionen ausgehen.

5.7 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich nach Rücksprache mit dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises eine eingetragene Altlast-Verdachtsfläche der ehemaligen Firma „Merit“ bzw. Firma „Delphi“. Die vorliegende Gefährdungsabschätzung ist vom Umfang und unter der Annahme einer zukünftigen gewerblichen Nutzung erstellt worden. Die Abschlussdokumentation zu den bereits erfolgten Rückbaumaßnahmen steht noch aus. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes liegt eine weitere Altlast-Verdachtsfläche. Es handelt sich hierbei um den Hangbereich einer ehemaligen städtischen Hausmülldeponie.

Für den Bereich der Altlast-Verdachtsfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Kennzeichnung gem. § 5 Abs.3 BauGB „Bodenbelastung“ vorgenommen.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

• Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat nur bedingt eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich überwiegend um Flächen, die durch eine gewerbliche oder wohnliche Nutzung geprägt sind und die durch menschlichen Einfluss verändert sind, beispielsweise Wohnbebauung, befestigte Wege und Stellflächen.

• 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-Habitat-Richtlinie („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-Habitat-Richtlinie) aufgeführt sind.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadranten 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 30.06.2020):

Art	Status	Erhaltungszustand	Bemerkung	LauW/mitt	KIGehoeI	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name		in NRW (KON)					
Säugetiere							
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	Na	Na	FoRu
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	Na	Na	(Na)	FoRu!
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	Na	(Na)	FoRu
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	Na	Na	FoRu!
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	FoRu, Na	FoRu, Na	Na	FoRu
Vögel							
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	(FoRu), Na	Na	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	(FoRu), Na	Na	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G			(Na)	
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	(FoRu)		
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.		FoRu	(FoRu), (Na)	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U			Na	FoRu!

Begründung der Stadt Gummersbach
zur 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“

<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	Na	Na
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	(Na)	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(FoRu)	Na FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓		(Na)	Na FoRu!
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)	(FoRu)	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	(Na)	Na FoRu
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	Na	
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		FoRu!	
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	FoRu!	(FoRu)	
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.			FoRu!, Na
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	Na	Na FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.			Na FoRu

Auszug Quadrant 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW

Hinsichtlich der planungsrelevanten Säugetiere werden im Messtischblatt 4911 aufgeführt:

<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr

Aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet könnte jedoch lediglich die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* betroffen sein. Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd sind im Plangebiet vorhanden, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist.

Das Vorkommen der aufgeführten planungsrelevanten Vögel kann aufgrund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen auf den Sperber, den Mäusebussard, den Kleinspecht, den Schwarzspecht und den Turmfalken begrenzt werden. Die übrigen durch das LANUV NRW definierten „planungsrelevanten Arten“ sind durch die 137. Änderung des Flächennutzungsplanes, aufgrund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen sowohl für geeignete Brutplätze als auch für die Nahrungssuche, nicht betroffen.

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen (im Wesentlichen Laubwälder mittlerer Standorte (LauW/mitt) Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken (KlGehoe), Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen (Gaert) sowie Gebäude (Gebaeu)) werden durch die 137. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Krebse und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Generell sind somit keine Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten und es kann keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten eintreten.

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.

Da es sich bei der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes um einen bereits beplanten Bereich mit vorhandener Bebauungsstruktur und einer aufgegebenen gewerblichen Nutzung handelt und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden. Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i. S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Die zuvor dargelegten allgemeinen Annahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen - Kaiserstraße“ vertiefend überprüft und gegebenenfalls angepasst. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich keine grundlegend anderen Erkenntnisse ergeben.

- Fläche

Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist mit der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen weitgehend anthropogen verändert. Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden (s. auch Pkt. 5.7).

- Wasser/Luft

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine Wasserflächen oder Fließgewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der in Teilen verrohrte „Gummersbach“ östlich des Plangebietes.

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

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimateinfluss 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

Das Plangebiet ist überwiegend durch menschlichen Einfluss überformt. Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen. Im nördlichen Umfeld befinden sich Angebote der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur. Die Gummersbacher Innenstadt mit weiteren wesentlichen Infrastruktureinrichtungen liegt in etwa 2 km Entfernung.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen.

5.11 Wirtschaft

Im Geltungsbereich befindet sich ein bestehender Großhandelsbetrieb für Sanitärausstattung. Weitere Betriebe, Einzelhandelnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind, gibt es im Geltungsbereich nicht. Östlich des Plangebietes befinden sich für ein Gewerbegebiet typische Nutzungen.

5.12 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten sowie Gebäudebestand. Sonstige Sachgüter, die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes selbst bestehen keine gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Von dem Plangebiet werden derzeit keine schweren Unfälle oder Katastrophen jeglicher Art erwartet.

6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ ist in erster Linie die Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bestand und an die veränderten Rahmenbedingungen sowie die Anpassung der Darstellungen an die städtebaulichen Ziele für diesen Bereich.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Änderung der „Gewerblichen Bauflächen“ und der „Wohnbauflächen“ zu „Gemischten Bauflächen“
- Reduzierung der Wohnbaufläche im nördlichen Bereich und Neudarstellung einer Waldfläche

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

Gemäß 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Belange der Bodenschutzklausel werden nicht berührt.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperreklause des § 1a Abs. 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
Mit der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden.
- Nutzungen
Das Bauleitplanverfahren ordnet die „Flächen für Wald“ und die bestehenden „Wohnbauflächen“ neu. Die Darstellungen der bisher festgesetzten „Gewerblichen Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ werden entsprechend der Zielsetzung und der tatsächlichen Nutzung in „Gemischte Bauflächen“ geändert.
- Verkehr
Die 137. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr. Bauliche Veränderungen sowie das damit verbundene Verkehrsaufkommen können sich im gleichen Umfang wie vor der Planung verändern.
- Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung
Dieses Bauleitplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit der geplanten Nutzung verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf das bestehende Abfallwirtschaftssystem.
- Immissionen
Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.
- Emissionen
Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Natur / Ökologie / Landschaft
Die mit den Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen möglichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können falls erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ausgeglichen werden. Die Darstellung von Ausgleichsflächen verbunden mit einer Zuordnung ist nicht erforderlich.
- Sonstige Aspekte
Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:
 - Infrastruktureinrichtungen
 - Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
 - Wirtschaft
 - Sachgüter
 - Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

Es sind keine Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar, die von der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ ausgehen.

7 Flächennutzungsplaninhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ ist in erster Linie die Anpassung der Darstellungen an die heutigen städtebaulichen Ziele für diesen Bereich, bzw. die Anpassung des Flächennutzungsplandarstellungen an den Bestand geplant. Eine gewerbliche Nutzung, über die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Mischgebiete, entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt.

7.1 Änderung der dargestellten „Gewerblichen Bauflächen“ und der „Wohnbauflächen“

Die Darstellungen der bisher „Gewerblichen Bauflächen“ und die südlich angrenzenden „Wohnbauflächen“ an der Straße „Kaiserstraße“ werden geändert. Der gewerblich dargestellte Bereich wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung und aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen - Kaiserstraße“ geändert. Der Bereich soll künftig als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt werden.

Die hier ursprünglich vorgesehene gewerbliche Entwicklung entlang der Straße „Kaiserstraße“ ist an dieser Stelle heute städtebaulich nicht mehr sinnvoll. Die vorhandenen Nutzungen, insbesondere der vorhandene Großhandelsbetrieb, sind auch in einem zukünftigen Mischgebiet zulässig.

Die bisherigen „Wohnbauflächen“ an der Straße „Kaiserstraße“ Nr. 161 bis 175 sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“, 4. Änderung „Windhagen“ als „Mischgebiet“ festgesetzt. Die Darstellung der „Wohnbauflächen“ wird in „Mischbaufläche“ geändert.

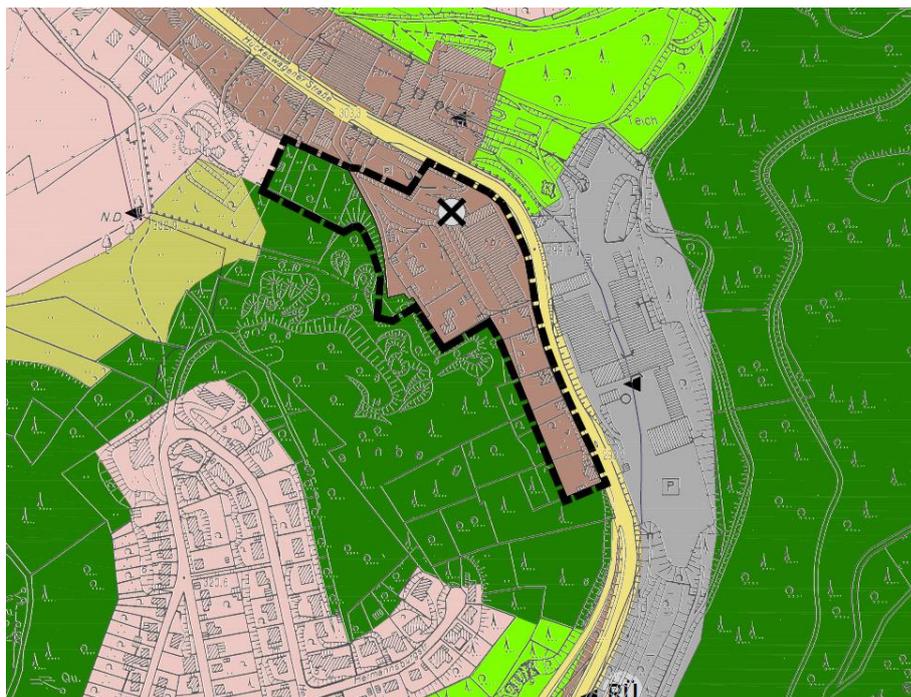
7.2 Korrektur der Grenzen zwischen „Flächen für die Wald“ und „Wohnbauflächen“

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird die Grenze zwischen den „Flächen für Wald“ und „Wohnbauflächen“ geändert. Hierbei handelt es sich um Anpassungen an die tatsächlich vorhandene Nutzung. Die unbebauten „Wohnbauflächen“ im rückwärtigen Bereich der Häuser in der Straße „Kaiserstraße“ Nr. 5 bis 11 werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als „Flächen für Wald“ dargestellt. Eine bauliche Nutzung mit Wohngebäuden ist an dieser Stelle aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Windhagen“ derzeit nicht zulässig und nicht städtebauliches Ziel.

7.3 Kennzeichnung einer Bodenbelastung

Im Plangebiet befindet sich eine eingetragene Altlast-Verdachtsfläche der ehemaligen Firma „Merit“ bzw. Firma „Delphi“. Die vorliegende Gefährdungsabschätzung ist vom Umfang und unter der Annahme einer zukünftigen gewerblichen Nutzung erstellt worden.

Der Bereich der Altlast-Verdachtsfläche wird in Abstimmung mit dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises als Kennzeichnung (gem. § 5 Abs. 3 BauGB) „Bodenbelastung“ gekennzeichnet. Der betroffenen Bereich ist derzeit räumlich nicht abgrenzbar. Daher erfolgt eine symbolisch punktförmige Kennzeichnung, die die erforderliche „Warnfunktion“ ausreichend erfüllt.



Entwurf zur 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2,7 ha (26.940 qm) auf.

Nutzung	Bisherige Darstellung (in ha)	Geplante Darstellung (in ha)
Wohnbauflächen	ca. 1,3	-
Gemischte Bauflächen	-	ca. 2,2
Gewerbliche Bauflächen	ca. 1,4	-
Waldfläche	-	ca. 0,5
Gesamt	2,7	2,7

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden.

Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgelöst. Sollten dennoch Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen - Kaiserstraße“ hierfür die rechtliche Grundlage.

10 Umweltbericht

Der Begründung der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil beigefügt.

11 Abwägungsmaterialien

Es ist kein gesondertes Abwägungsmaterial erforderlich.

Stadt Gummersbach
i.A.

Backhaus
Ressortleitung Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 beschlossen, die vorstehende Begründung der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach - Kaiserstraße“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter