

1. Planungsanlaß

Der Ortsteil Gummersbach-Veste stellt heute einen gewerblichen Bereich zwischen den Ortsteilen Gummersbach-Strombach und Gummersbach-Lützinghausen dar. Er umfaßt heute 3 bebaute und gewerblich genutzte Grundstücke. Der Siedlungsbereich wird über die L 323 erschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 155 "Veste - Gewerbegebiet" soll der bestehende Gewerbebereich planungsrechtlich abgesichert werden. Hierdurch soll eine Neuansiedlung ermöglicht bzw. den ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben werden.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt hat aus den o. g. Gründen in seiner Sitzung am 19.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Veste - Gewerbegebiet" beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 155 soll als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 (2) BauGB aufgestellt werden.

Die Bürger- und Behördenbeteiligung hat in der Zeit vom 21.01. - 04.02.1992 (einschließlich) stattgefunden. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.01.1992 Kenntnis von der Behördenbeteiligung gegeben.

Der Planungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.02.1992 über die eingegangenen Einwendungen und Vorschläge beraten. Der Rat der Stadt hat am 13.02.1992 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 155 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 "Veste - Gewerbegebiet" hat in der Zeit vom 26.05. - 26.06.1992 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 11.05.1992 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Rat in seiner Sitzung am 22.09.1992 beraten und beschlossen und den Bebauungsplan Nr. 155 als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.09.1993 den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 155 aufgehoben und eine erneute Offenlage beschlossen.

Die erneute Offenlage hat in der Zeit vom 12.10. - 12.11.1993 (einschl.) stattgefunden. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.10.1993 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.1994 über das Ergebnis der Offenlage beraten und beschlossen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlüsse über die vorliegenden Anregungen und Bedenken.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den gesamten Bereich der derzeit gewerblich genutzten Grundstücke sowie geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Der Planbereich liegt zwischen den Ortsteilen Gummersbach-Strombach und Gummersbach-Lützinghausen im Zuge der L 323.

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 eine gewerbliche Baufläche dar. Darüber hinaus ist eine Hauptwasserleitung sowie als nachrichtliche Übernahme die Umgrenzung einer Fläche, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegt, dargestellt.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Planbereich nicht.

5. Darlegung der derzeitigen Gesamtsituation

5.1 Nutzung

Das Plangebiet wird heute zu wesentlichen Teilen gewerblich genutzt. Die im Planbereich liegenden ungenutzten Wiesen-/Weidenflächen sollen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird auf seiner Nord-Ost-Seite durch die L 323 tangiert. Über eine hiervon abzweigende öffentliche Straße werden die bebauten und unbebauten Grundstücke ausreichend erschlossen. Eine unmittelbare Erschließung von der Landstraße aus ist nicht erforderlich.

5.3 Immission

Von den derzeit vorhandenen Gewerbebetrieben gehen keine wesentlichen Immissionen aus. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in der Ortslage Strombach in einer Entfernung von ca. 250 m.

5.4 Entsorgung/Versorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen. Entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept ist ein Anschluß für den Zeitraum 1995 - 2000 vorgesehen. Sollte es erforderlich sein, wird der Anschluß an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage vorgezogen. Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser etc. erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.5 Naturhaushalt/Ökologie

Naturräumlich gehört der Planbereich zur Haupteinheit der "Bergischen Hochflächen", mit einer Höhenlage von ca. 330 m über NN. Das Gelände fällt leicht nach Osten und Nordosten ab und weist in Richtung Nord- und Südwesten eine leichte Steigung auf.

Als potentielle natürliche Vegetation ist der artenarme Hainsimsen-Buchenwald zu nennen. Der Gesamtbereich ist jedoch im weiteren Umfeld durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung und im Planbereich selbst durch bauliche Nutzung vollständig überformt. Im Planbereich selbst bestehen die Freiflächen aus landwirtschaftlich genutzten Weiden, Rasen- und Ziergehölzbereichen sowie aus einer Fichtenholzaufforstung und einem kleineren Laubholzbestand.

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Landschaftsbild wird im wesentlichen durch bedingt naturnahe Elemente (Wiesen, Weiden, Obstwiesen, ...) geprägt. Gleichzeitig ist es durch naturferne Elemente (Bebauung, Straße, Fichtenaufforstung) vorbelastet. Insgesamt ist dem Untersuchungsraum ein geringer bis mittlerer ästhetischer Wert zuzuordnen.

Durch das Plangebiet verläuft die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 155 "Veste - Gewerbegebiet" ist die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden gewerblichen Ansatzes. Im Rahmen dieses schlichten Bebauungsplanes sollen die Grundzüge der Art der baulichen Nutzung und der sonstigen Flächennutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Aufgrund dieses Bebauungsplanes ergeben sich nachfolgende Auswirkungen:

- Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie die Bebauung der freien Grundstücke werden planungsrechtlich abgesichert bzw. vorbereitet. Die planungsrechtliche Beurteilung beruht nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB i. V. m. den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 155. Wesentliche öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan verbindlich vorbereitet und abgeklärt.
- Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz ergeben sich nicht. Der Gesamtbereich ist ausreichend erschlossen.
- Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes werden durch die Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend dem Abstandserlaß vom 21.03.1990 berücksichtigt.
- Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 ist dem Hauptsammler-Strombachtal zugeordnet. Der Anschluß an eine zentrale Abwasseraufbereitungsanlage ist für den Zeitraum 1995 - 2000 vorgesehen. Die anzuschließenden Einwohnergleichwerte (60 EW) können im Rahmen der noch zulässigen Anschlußwerte (2.000 EW) schadlos der Kläranlage Rospe zugeleitet werden. Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich der Versorgung ergeben sich nicht.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 155 wird neben der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Gewerbebetriebe auch eine Neuansiedlung heute baulich nicht genutzter Flächen vorbereitet. Diese stellt einen Eingriff in Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wodurch sich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich und nachhaltig verändert dar. Gleichzeitig wird planungsrechtlich in Waldflächen eingegriffen.
Erkenntnisse die eine Unzulässigkeit eines Eingriffes in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes bedeuten würden, liegen nicht vor. Die Eingriffsnotwendigkeit ergibt sich aus dem Standort selbst heraus (Auffüllen eines bereits vorhandenen gewerblichen Ansatzes). Minimierungsmaßnahmen ergeben sich aus dem Erhalt der bestehenden Gehölzbestände bzw. deren Umwandlung in öffentliche Grünflächen. Gleichzeitig sind Maßnahmen hinsichtlich der visuellen Auswirkungen vorgesehen worden (s. Punkt 7.5). Als Funktionsverlust ergibt sich eine dauerhafte Beeinträchtigung auf einer Fläche von ca. 0,86 ha (s. Anlage 1), wobei eine 80 %ige Nutzung der Baugrundstücke unterstellt wird. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Weide- bzw. Wiesenflächen ist ihr ökologischer Wert als gering bis mittel einzustufen. Aufgrund der hohen prozentualen Flächenausnutzung sind Funktionsbeeinträchtigungen, die über Flächen mit Funktionsverlusten hinausgehen, nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bautätigkeit können Funktionsveränderungen auftreten, die jedoch nicht nachhaltig oder erheblich sind.

...

Durch die getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25 a und 25 b BauGB wird ein vollständiger Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht, wobei jedoch nicht quantitative, sondern qualitative Gesichtspunkte im Vordergrund stehen. Ziel aller Maßnahmen ist eine ökologische Aufwertung von Natur und Landschaft.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen werden den Baugebieten vollständig zugeordnet. Ausgleichsmaßnahmen für öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 17.03.1994 eine Satzung gemäß § 8 a BNatschG über die Kostenverteilung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erlassen.

Der Bebauungsplan Nr. 155 greift durch seine Festsetzungen in Waldbestände ein. Hierdurch wird eine Waldumwandlung gemäß § 39 Landesforstgesetz NW erforderlich. Die erforderlichen Ersatzaufforstungen können nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 realisiert werden, da sie dem eigentlichen Ziel des Bebauungsplanes entgegenstehen. Sie sind aber notwendig, um den erforderlichen Sicherheitsabstand von 35 m zwischen Wald und Bebauung zu gewährleisten. Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Ersatzaufforstungen auf städtischen Grundstücken östlich der Ortslage Piene durchzuführen. Die erforderliche Ersatzaufforstung ist mit Schreiben vom 07.02.1994 beim Forstamt Waldbröl beantragt worden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 155 setzt für überwiegende Teile als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Dieses Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO nach Art der Anlagen und Betriebe gegliedert. Ausgeschlossen sind die Ziffern 1 - 148 des Anhangs des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990. Ausgangspunkt für die vorgenommene Gliederung sind die Wohngebiete in Strombach, hier insbesondere die Bereiche der "Gummerother Straße" sowie im Bereich der Straße "Zur Veste".

Es ist Ziel der Stadt Gummersbach, die bestehenden Gewerbegebiete für das produzierende Gewerbe vorzuhalten, da Gewerbegrundstücke in ebener Lage und entsprechender Größe innerhalb des Stadtgebietes nur bedingt zur Verfügung stehen. Eine Belegung der Gewerbegebiete mit Nutzungen, die auch in anderen Baugebieten gem. BauNVO möglich sind, soll vermieden werden.

Aus dem o. g. Grund sowie der generellen Zielsetzung der Stadt Gummersbach, die in der Sicherung und den Ausbau des Hauptzentrums und in der Sicherung der Grundversorgung in den übrigen Ortsteilen besteht, sind regelnde Festsetzungen (Ausschluß) hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen worden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Bestand.

...

7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wie unter Punkt 6 ausgeführt, ergeben sich bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 155 Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen und durch Festsetzungen abzusichern. Hierzu sind im Plangebiet Flächen von ca. 0,54 ha gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt worden (s. Anlage 1). Dieser Bereich steht für Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich zur Verfügung. Durch die unter Punkt 7.4 näher begründeten Bindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird eine ökologische Anreicherung dieses Bereiches auf eine durchschnittlich mittlere ökologische Wertigkeit angestrebt. Der Funktionsverlust von Natur und Landschaft wird durch die Sicherung von ca. 0,54 ha quantitativ und qualitativ ausreichend ausgeglichen.

7.4 Bindungen für die Erhaltung und Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sichern den Erhalt und die Anreicherung der ökologischen Wertigkeit dieser mit Bindungen belasteten Flächen. Gleichzeitig wird hierdurch das Gewerbegebiet nach Süden hin in die freie Landschaft eingebunden.

Durch die Bindung Nr. 2 werden die Weidenflächen mittelfristig ökologisch aufgewertet.

Die Bindung Nr. 3 und die Bindung Nr. 1 an der Restgrenze des Plangebietes sichert die Eingrünung des Gewerbebestandes.

Die Bindung Nr. 4 stellt den dauerhaften Erhalt der dort vorhandenen Laubgehölzbestände sicher.

8. **Nachrichtliche Übernahmen**

Als nachrichtliche Übernahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen:

- a) Hinweis auf § 46 Landesforstgesetz NW
- b) Hinweis auf § 25 Straßen- und Wegegesetz NW.

9. **Bodenordnung, Kosten, Finanzierung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 155 entstehen der Stadt Gummersbach folgende Kosten:

Grunderwerb:	35.000,00 DM
Anpflanzungen:	15.000,00 DM
Ersatzaufforstung:	6.000,00 DM

Der Rat der Stadt hat am 17.03.1994 eine Satzung gemäß § 8 a BNatschG über die Kostenverteilung der zugeordneten Maßnahmen erlassen.

Sollte ein Kanalbau, wie vor beschrieben, erforderlich werden, entstehen Kosten in Höhe von 700.000,00 DM.

Der Bebauungsplan Nr. 155 bildet die rechtliche Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung.

10. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	2,22 ha
Grünflächen	0,11 ha
Flächen für die Landwirtschaft	<u>0,55 ha</u>
	2,88 ha

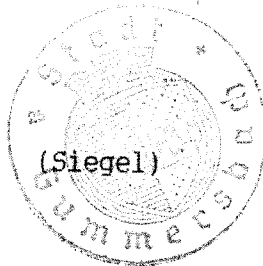


Ossenbrink
Planungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.1994 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 155 "Veste - Gewerbegebiet" beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter