

Bebauungsplan Nr. 215 "Gewerbestandort Grünenthal"

1. Anlaß

Die Firma Lenz Beteiligungs- GmbH hat mit Schreiben vom 05.12.2001 um Aufstellung eines Bebauungsplanes für ihren Betriebsstandort Grünenthal gebeten. Die von der Firma Lenz beabsichtigten Nutzungsänderungen sind auf der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlage nicht genehmigungsfähig.

Die von der Firma Lenz Beteiligungs- GmbH beabsichtigten Nutzungsänderungen innerhalb des derzeit gewerblich genutzten Gebäudebestandes entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Gummersbach. Dieses drückt sich bereits in der seit 1983 dargestellten „gewerblichen Baufläche“ im Flächennutzungsplan aus.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 29.01.2002 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 215 „Gewerbestandort Grünenthal“ gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 215 „Gewerbestandort – Grünenthal“ hat in der Zeit vom 06.03. -20.03.2002 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinde und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2002 beteiligt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.04.2002 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 215 „Gewerbestandort – Grünenthal“ hat in der Zeit vom 08.05. – 10.06.2002 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Nachbargemeinde und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2002 von der Offenlage unterrichtet. Über die eingegangenen Anregungen hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.06.2002 beraten (teilweise) , und dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Aggertalsperre im Verlauf der Meinerzhagener Straße.

4. Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation wird geprägt durch den Talverlauf der Agger und den mit Nadelholz bestockten Hangflächen. Der Gebäudebestand des Gewerbestandortes ist jedoch trotz seiner isolierten Lage für die Gesamtsituation bestimmend.

5. Planungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich des BP 215 ist im Gebietsentwicklungsplan als Freiraum dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Planbereich "Gewerbliche Baufläche" dar.

Verbindliches Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen besteht nicht.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 1 Marienheide-Lieberhausen, ohne dass Entwicklungsziele formuliert worden sind.

6. Darlegung der Gesamtsituation

Nutzung

.....

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 215 wird geprägt durch die bestehende gewerbliche Nutzung in Form von massiven Gebäuden, Gewächshäusern und Freiflächen.

Unmittelbar außerhalb des Planbereiches befindet sich ein wohnlich genutztes Gebäude.

Verkehr

.....

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.215 wird durch die L 323 als überörtlicher Hauptverkehrszug ausreichend erschlossen.

Immissionen / Emissionen

.....

Auf das Plangebiet wirken derzeit keine bedeutenden Immissionen ein. Die Verkehrsimmissionen können auf Grund der geringen Verkehrsbelastung der L 323 vernachlässigt werden.

Von der derzeitigen Nutzung gehen bis auf den betrieblichen Freiflächenverkehr keine Emissionen aus.

Entsorgung/Versorgung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch der Kläranlage Krummenohl zugeordnet. Derzeit ist das Plangebiet noch nicht an die Kläranlage angeschlossen. Das Abwasserbeseitigungskonzept sieht jedoch einen Anschluss im Jahr 2002/03 vor. Wesentliche neue Baurechte werden durch den Bebauungsplan Nr. 215 nicht begründet.

Die sonstigen Versorgungseinrichtungen wie Gas, Wasser, Strom, Telefon sind vorhanden. Soweit durch spezielle Nutzungen eine Ergänzung des Versorgungsnetzes erforderlich wird, erfolgt diese in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

Naturhaushalt/ Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 215 ist im wesentlichen baulich genutzt (Gebäude und Freiflächennutzungen).

Durch den Gewerbestandort verläuft die Agger als bedeutendes Fließgewässer. Der Bachlauf ist teilweise überbaut. Teile der uferbegleitenden Vegetation liegen innerhalb des Plangebietes. In Teilbereichen hat diese einen naturnahen Charakter. Außerhalb des Planbereiches stellt die Agger ein bedeutendes Landschaftselement dar.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zusammenhängende Nadelholzbestände an den Talhängen bzw. Wiesen- u. Weideflächen unmittelbar in der Talebene.

Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

7. Umweltverträglichkeit

Gemäß der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie besteht aufgrund des geringen Flächenumfanges weder eine Regelpflicht noch eine Vorprüfungspflicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.

8. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Gewerbestandortes.

Nutzung

.....

Die bestehende gewerblich genutzte Bebauung und deren Freiflächen sollen als Industrie- bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Anlagen und Betriebe ist aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes nicht erforderlich, da schützenswerte Nutzungen unmittelbar nicht vorhanden sind. Die nach Abstandserlass ansonsten zulässigen Betriebe erfordern die Festsetzung eines Industriegebietes. Dieses ist nach Art der Anlagen und Betriebe entsprechend dem Abstandserlass gegliedert, um einen Mindestimmissionsschutz zu gewährleisten. Die aus einer reinen Abstandsbetrachtung zu den schützenswerten Nutzungen zulässigen Anlagen und Betriebe sind jedoch aus städtebaulichen Gründen – Lage im Freiraum – nicht erwünscht.

Im Rahmen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sind Regelungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Gummersbach aus dem Jahr 1986 bewertet alle Bereiche hinsichtlich ihrer Attraktivität für Einzelhandelsnutzungen als positiv, die durch eine ausreichende Größe und eine ebene Fläche oder durch kleinere und größere Flächen in der Nähe von bestehenden Einzelhandelsgroßbetrieben gekennzeichnet sind. Die erstgenannten Merkmale sind für den Bebauungsplan Nr. 215 zutreffend. Des weiteren weist der Planbereich keinerlei Integration in das sonstige Siedlungsgefüge der Stadt auf.

Das regionale Einzelhandelskonzept für den Oberbergischen Kreis aus dem Jahr 2000/01 geht in seiner vorliegenden Entwurfsfassung ebenfalls von der Notwendigkeit einer räumlichen Konzentration der Einzelhandelsnutzungen aus.

Dieses bestätigt in seiner Grundaussage die verfolgte Zielsetzung des Rates der Stadt Gummersbach.

Weiter ist es planerisches Ziel der Stadt Gummersbach, die bestehenden Gewerbegebiete für das produzierende Gewerbe vorzuhalten. Eine Belegung von bestehenden und potentiell gewerblich nutzbaren Flächen mit Nutzungen (hier Einzelhandel), die auch in anderen Baugebieten gem. BauNVO möglich sind, soll vermieden werden.

Aus den o.g. Gründen sind hier regelnde Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (hier Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen) zu treffen.

Verkehr

.....

Die straßenmäßige Erschließung ist für das Plangebiet gesichert.

Immissionen / Emissionen

.....

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen sind, für die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet, unbeachtlich. Bedeutende schützenswerte Nutzungen sind nicht vorhanden.

Ent- / Versorgung

.....

Durch die festgesetzten Gewerbegebiete werden unmittelbar keine neuen Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig. Zukünftig ist der Gewerbestandort an das Kanalnetz anzuschließen.

Naturhaushalt/ Landschaft

.....

Da das Plangebiet bereits baulich oder durch Freiflächennutzungen geprägt ist, ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder die Landschaft. Der bestehende Gehölzbestand entlang der Agger ist durch Festsetzungen zu schützen und dauerhaft zu sichern. Auswirkungen auf das Landschaftsbild, durch die Inanspruchnahme als Gewerbegebiet, bestehen nicht.

Altlasten

.....

Festsetzungen oder Kennzeichnungen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

9. Bebauungsplaninhalt

Art der baulichen Nutzung

.....

Aus städtebaulichen Gründen sind die Klassen I – IV des Abstandserlasses (Immissionsschutz in der Bauleitplanung) im festgesetzten Industriegebiet ausgeschlossen worden, um für den außerhalb des Siedlungsraumes gelegenen Planungsraum stark emittierende Anlagen und Betriebe zur Sicherung des umgebenden Landschaftsraumes auszuschließen. Regelungen für das festgesetzte Gewerbegebiet sind nicht erforderlich, da die nach Abstandserlass zulässigen Anlagen und Betrieb die Festsetzung eines Industriegebietes erfordern.

Der Ausschluss von selbstständigen Einzelhandelsnutzungen erfolgt zur Sicherung der bestehenden traditionellen Einzelhandelsstandorte in den Siedlungsschwerpunkten und zum Erhalt bestehender Gewerbeflächen.

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen

.....

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich, ebenso wie die Festsetzung der überbaubaren Flächen, an dem Bestand. Ein Abstand von 35 m zwischen möglicher Bebauung und Waldbeständen kann auf Grund der vorhandenen Gebäude nicht eingehalten werden.

Bindungen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

.....

Zur Sicherung des heute bestehenden gewässerbegleitenden Gehölzbestandes entlang der Agger ist eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen worden. Die getroffene Festsetzung dient gleichzeitig zur Sicherung eines standortgerechten und nachhaltigen Übergangs zwischen baulich genutzten Bereichen und der angrenzenden freien Landschaft. Durch die getroffene Pflanzenauswahl ist ein naturnaher Erhalt des Gehölzbestandes gewährleistet.

Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

.....

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Durch die Planung entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten.

Flächenbilanz

.....

	Planung ha
Gewerbegebiet	1,90
Grünfläche	0,27
Fläche für die Landwirtschaft	0,08
Wasserfläche	0,14
Summe	2,39

Gummersbach
Planungsamt
i. A.


Risken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16. Juli 2002 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplanes Nr. 215 "Gewerbestandort Grüenthal" beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter