



Stadt Gummersbach

Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gummersbach - Niedergelpe gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Begründung

1. Planungsanlass

Planungsanlass ist die Anfrage Hermann Meißners, wohnhaft Gelpestraße 2 in Niedergelpe nach den planungsrechtlichen Bestimmungen für eine mögliche Nachnutzung seiner vor ca. 2 Jahren aufgegebenen Spedition auf demselben Grundstück.

In diesem Zusammenhang stellte sich heraus, dass die planungsrechtliche Situation für den Geltungsbereich in den letzten Jahrzehnten unterschiedlich beurteilt wurde. Es handelt sich bei der Fläche um einen „Grenzfall“ zwischen Innen- und Außenbereich wobei die planungsrechtliche Beurteilung im Ermessensspielraum des jeweiligen Sachbearbeiters lag.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche, ein schmaler Streifen entlang des Kolmichsiefens als Grünfläche dargestellt. Obwohl ein Teil der Genehmigungen (z.B. für die Halle auf dem Nachbargrundstück Gelpestr. 4) in der Vergangenheit nach § 34 BauGB erteilt wurde, stellt sich die Situation vor Ort nach den heutigen – restriktiveren - Beurteilungsstandards anders dar.

Nach den tatsächlichen Gegebenheiten beurteilt, stellt der Kolmichsiefen eine natürliche Grenze der Ortslage Niedergelpe dar. Die östlich angrenzenden Flächen des Geltungsbereichs sind dem Außenbereich zuzuordnen.

Um die schwierige planungsrechtliche Situation für diese Grundstücke abschließend zu klären und Planungssicherheit für die Eigentümer zu schaffen, soll für die fraglichen Grundstücke eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 34 (4) Nr. 3 können durch eine Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist eindeutig von der angrenzenden Ortslage mitgeprägt. Dies macht u.a. die uneinheitliche planungsrechtliche Beurteilung der Bebauung in diesem Bereich in der Vergangenheit deutlich. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 16.12.2004 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur Einbeziehungssatzung Niedergelpe gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Einbeziehungssatzung Niedergelpe hat in der Zeit vom 23.03.2005 bis einschließlich 25.04.2005 offengelegen. Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen wurde mit Schreiben vom 15.03.2005 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 06. Juni 2005 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung über die vorgetragenen Anregungen

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 89, 90, 91, 92 und 93 in der Flur 51 der Gemarkung Gimborn. Der exakte Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch Umrandung dargestellt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die schwierige planungsrechtliche Situation für diese Grundstücke abschließend zu klären und Planungssicherheit für die Eigentümer zu schaffen. Werden die Flächen per Satzung in den Innenbereich einbezogen, beurteilen sich mögliche Vorhaben nach dem Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB.

5. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung

Während die Parzellen 89, 90, 91 und 92 seit Jahren bebaut sind, waren auf Parzelle 93 bauliche Maßnahmen vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nicht zulässig. Deshalb ist der zu erwartende Eingriff gemäß § 1a BauGB auszugleichen.

Die potentielle Baufläche (Parzelle 93) liegt zurzeit brach. Der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Streifen entlang des Kolmichsiefens ist zum Teil Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Entlang der Gelpestraße befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe, die einige Lücken aufweist. Die überwiegende Fläche ist geprägt durch eine extensive Wiesenfläche mit geringer Arten- und Strukturvielfalt und hat als Eingriffsfläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist bei einer Bebauung unvermeidbar. Als Ausgleich wurden deshalb verschiedene Pflanzmaßnahmen entlang des Kolmichsiefens und entlang der Gelpestraße festgesetzt.

Entlang des Kolmichsiefens wurde als Maßnahme 1 ein Uferstrandstreifen festgesetzt, der die vorhandene uferbegleitende Bepflanzung schützt und standortgerecht ergänzt. Darüber hinaus wurde als Maßnahme 2 eine Anpflanzfläche festgesetzt, die in ihrem Umfang der im FNP dargestellten Grünfläche entspricht und den als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Streifen enthält. Hier ist eine Pflanzung aus Landschaftsgehölzen anzulegen, die in erster Linie den durch eine mögliche Bebauung entfallenden Lebensraum für Pflanzen und Tiere ersetzen soll.

Als dritte Maßnahme ist die straßenbegleitende Baumreihe zu erhalten und entsprechend zu ergänzen. Innerhalb des Pflanzstreifens sind maximal zwei Zufahrten von jeweils max. 4 m Breite zulässig.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion von Tieren und Pflanzen sind aufgrund der geringen Bedeutung der durch eine mögliche Bebauung betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen als durchschnittlich zu bewerten. Die Kompensation kann durch die vorgesehenen Maßnahmen in ausreichendem Umfang erreicht werden.

Der Boden wird durch Versiegelung und Befestigung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die Auswirkungen können durch die Festsetzung nicht bebaubarer Flächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) auf dem Baugrundstück eingegrenzt und somit gemildert werden.

Das Landschaftsbild wird durch eine mögliche Bebauung nur sehr gering beeinträchtigt. Von drei Seiten grenzen bebaute Grundstücke an das potentielle Baugrundstück, im Südosten wird die Parzelle 93 durch die Gelpestraße begrenzt.

Die Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Eingrünung entlang des Kolmichsiefens und der Gelpestraße bewirken eine ausreichende landschaftsgerechte Einbindung einer möglichen Bebauung in die Umgebung.

Die Beeinträchtigung der übrigen Landschaftsfunktionen (landschaftsorientierte Erholung, Wasserhaushalt, bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse sowie die Wechselwirkungen der einzelnen Belange untereinander) sind als sehr gering einzustufen.

Die weitgehende Kompensation der Beeinträchtigungen kann durch die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen auf dem potentiellen Baugrundstück erzielt werden. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die Planung, wenn im Falle einer Bebauung der Parzelle 93 die Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft realisiert werden.

Gummersbach, den 05. Juli 2005



Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.07.2005 beschlossen, die vorstehende Begründung der Einbeziehungssatzung Niedergelpe beizufügen.



Frank Helmenstein
Bürgermeister



Stadtverordneter