

1. Planungsanlaß

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114 "Derschlag - Mitte" setzt für das Betriebsgelände der Fa. Ernst Bohle GmbH in Derschlag, Kölner Straße, Gewerbegebiet fest. Die Fa. Bohle beabsichtigt die Verlagerung der produzierenden Betriebsteile in ein größeres geordnetes Gewerbegebiet im Stadtgebiet Gummersbach, so daß die Grundlage für die Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht mehr gegeben ist. Darüber hinaus hat die Firma mitgeteilt, verschiedene nicht mehr für Firmenzwecke genutzte Gebäudeteile einer Einzelhandelsnutzung zuführen zu wollen. Um dies zu realisieren, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes notwendig.

Darüber hinaus haben Anlieger der Straße "An der Mühlwiese" um eine Ausweitung der festgesetzten überbaubaren Flächen gebeten. Auch hierzu ist eine Planänderung erforderlich.

2. Verfahren

Der Planungsausschuß der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 10.10.1995 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag - Mitte" in Verbindung mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes (Derschlag - Kölner Straße) beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch Planaushang mit Begründung in der Zeit vom 31.10. bis 15.11.1995 (einschließlich). Über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 28.11.1995 beraten und den Offenlegungsbeschluß gefaßt. Die Offenlage hat in der Zeit vom 31.01.1996 bis 01.03.1996 (einschließlich) stattgefunden. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 18.03.1996 beraten und dem Rat der Stadt empfohlen, den Satzungsbeschluß zu fassen. Die Begründung enthält das Ergebnis der Offenlage.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt das Betriebsgrundstück der Fa. Bohle an der Kölner Straße und darüber hinaus in nördlicher Richtung die beiden ersten Grundstücke der Wohnbebauung an der Straße "An der Mühlwiese".

4. Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation wird durch die Kernlage des Ortsteiles Derschlag bestimmt. Der Stadtteil Derschlag ist Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet. Im Ortskern Derschlags hat sich nach einer längeren Phase der Stagnation ein tragfähiger Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten stabilisiert. Eine Ergänzung dieses Angebotes im räumlichen Kernbereich des Stadtteils ist städtebaulich wünschenswert. Der Bereich wird weiter geprägt durch den Busbahnhof sowie die angrenzende Wohnbebauung entlang der Straße "An der Mühlwiese" sowie der gemischt-genutzten Bereiche an der Uferstraße. Die Grundstücke sind heute überwiegend bebaut; im Nordosten schließt die offene Landschaft des Galgenberges an.

5. Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Gummersbach hat Ende der 80er Jahre den Bereich des Stadtteils Derschlag planungsrechtlich überarbeitet. Grundlage der Planungen war das Stadtteilentwicklungskonzept Derschlag, das die wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung für den Ort definiert. Die Aussagen des Stadtteilentwicklungskonzeptes sind - soweit dies mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich ist - in den Bebauungsplänen konkretisiert worden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 ergeben sich daher eine Reihe von Festsetzungen, die in den angrenzenden Bereichen ihre Ergänzungen finden und aus dem Stadtteilentwicklungskonzept abgeleitet worden sind. Das Betriebsgrundstück der Fa. Bohle ist auf Wunsch der Firma seinerzeit als Gewerbegebiet festgesetzt worden, da hier weiterhin produzierende Betriebsteile erhalten bleiben sollten. Östlich an das Firmengrundstück grenzt ein Bereich entlang der Uferstraße an, der entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt wurde. Im Norden und Osten des Betriebsgrundstückes grenzen allgemeine Wohngebiete an. Die Flächen des Busbahnhofes und der Straßenflächen der Straße "An der Mühlwiese" bzw. der Kölner Straße sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Für die festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag - Mitte" wird zum einen das Ziel verfolgt, die Einzelhandelsnutzungen im Kernbereich des Stadtteils Derschlag in angemessenem Umfang zu ergänzen und zum anderen die Wohnbebauung an der Straße "An der Mühlwiese" im rückwärtigen Bereich in geringem Umfang zu ergänzen.

Die politischen Gremien der Stadt Gummersbach haben 1988 das Stadtteilentwicklungskonzept Derschlag als Grundlage für künftige Entscheidungen zur Entwicklung des Stadtteils beschlossen. Ziel im Hinblick auf die Versorgungssituation im Stadtteil war die Konzentration des Einzelhandels in Mischgebieten auf einen Bereich entlang der B 55 und der unmittelbar angrenzenden Straßenräume. Der Bereich des Busbahnhofes und damit der Standort der Fa. Bohle waren hierin eingeschlossen. Wegen der zunächst noch von der Firma beizubehaltenden Produktionsstätten konnte zunächst die Gewerbegebietsfestsetzung planungsrechtlich nicht aufgegeben werden. Nachdem die Verlagerung der produzierenden Zweige des Unternehmens unmittelbar bevorsteht bzw. bereits vollzogen ist, steht nunmehr der Verwirklichung des Konzeptes nichts im Wege. Vor Realisierung einer Einzelhandelsnutzung auf dem Gelände der heutigen Firma Bohle ist die entsprechende Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Die Festsetzung eines Mischgebietes für den Firmenbereich ergänzt die bestehenden Festsetzungen im Umfeld (Uferstraße, Kölner Straße). Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes an der Straße "An der Mühlwiese" liegen Anfragen der Eigentümer für eine Erweiterung bzw. Neuausweisung von überbaubaren Flächen vor. In Anbetracht der konkreten Grundstückssituation und der auf den angrenzenden Grundstücken bereits vorhandenen, rückwärtigen Bebauung ist die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich vertretbar. Diese Flächen sind heute bereits teilweise mit Nebenanlagen bzw. Garagen bebaut.

Die Änderung des Bebauungsplanes begründet keine Baurechte größeren Umfangs. Die Abwasserbeseitigung ist über das bestehende Kanalnetz sichergestellt; weitere Maßnahmen werden aufgrund der Planänderung nicht erforderlich.

...

7. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 entstehen für die Stadt Gummersbach keinerlei Kosten. Maßnahmen zur Bodenordnung sind ebenfalls nicht erforderlich.

Planungsamt der Stadt Gummersbach,



D o l h a u s e n

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.03.1996 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 114 "Derschlag - Mitte", 1. Änderung, beizufügen.



Bürgermeister


Stadtverordneter