

1. Planungsanlaß

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Gummersbach kennzeichnet den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 (neu) "Gewerbegebiet-Rebbelroth", 1. Änderung, im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als gefährdet. Der Bereich weist aufgrund seiner Verkehrslage, der Größe und Beschaffenheit des Geländes sowie seiner räumlichen Nähe zu weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine hohe Attraktivität für Einzelhandelsbetriebe auf. Über die bereits bestehenden einschränkenden Festsetzungen hinaus ist es daher notwendig, den Einzelhandel soweit einzuschränken, daß keine negativen Auswirkungen für das Zentrengefüge der Stadt Gummersbach entstehen.

Aufgrund bestehender gewerblicher Ansiedlungsabsichten hat sich herausgestellt, daß eine Erschließung des Gewerbegebietes durch eine Parallelstraße zur B 55 / B 256 nicht erforderlich ist.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 (neu) "Gewerbegebiet-Rebbelroth", 1. Änderung, beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung hat durch Aushang des Bebauungsplanentwurfes und der Erläuterung in der Zeit vom 07.03.1989 bis 20.03.1989 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.1989 zur Stellungnahme aufgefordert.

Über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 9. Mai 1989 beraten und beschlossen.

In seiner Sitzung am 9. Mai 1989 hat der Planungsausschuß beschlossen, dem Rat der Stadt zu empfehlen, daß dieser die Offenlage des Bebauungsplanes beschließt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 31. Mai 1989 die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen. Die Offenlage hat in der Zeit vom 18. August bis 18. September 1989 stattgefunden. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung zu den vorgetragenen Anregungen und Bedenken.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Tallage der Agger zwischen den Ortsteilen Derschlag und Rebbelroth. Es steht in direkter räumlicher Nachbarschaft zu dem Gewerbegebiet "Stauweiher" und wird über dieses zum größten Teil erschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 (neu), 1. Änderung, wird im Norden durch die B 55 / B 256 "Kölner Straße" und im Süden durch den Verlauf der Agger begrenzt.

3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist zu überwiegenden Teilen unbebaut. Der unbebaute Teil wird überwiegend als Lagerfläche genutzt.

Bei den vorhandenen Nutzungen handelt es sich um eine Glaserei, verschiedene Lager, eine Druckerei, einen Getränkegroßhandel sowie 4 Wohnhäuser. Weiterhin befindet sich innerhalb des Plangebietes ein ungenutztes Fabrikgebäude mit Nebeneinrichtungen.

4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 (neu) "Gewerbegebiet-Rebbelroth", 1. Änderung, ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Derzeit gilt für das gesamte Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 17 (neu) "Gewerbegebiet-Rebbelroth" aus dem Jahr 1980. Er setzt für die Bauflächen Gewerbegebiet fest.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Gummersbach. Über die bestehenden Festsetzungen hinaus ist es notwendig, den Einzelhandel soweit einzuschränken, daß keine negativen Auswirkungen auf das Zentrengefüge der Stadt Gummersbach entstehen können.

Weiterhin ist eine Reduzierung der Erschließung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan beabsichtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt an die Stelle der bisher gültigen Festsetzungen.

6. Bebauungsplaninhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Gewerbegebiet wird entsprechend dem Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (MB1 NW 1982 S. 1376) in drei Bereiche gegliedert. Ausgangspunkt für die Gliederung der Gewerbegebiete ist die Wohnbebauung an der Korlenbergstraße und an der Straße "Am Wiesenhang". Die bestehende Wohnbebauung an der Kölner Straße bleibt unberücksichtigt, da sie durch den Bebauungsplan Nr. 32 "Derschlag-Hohenstein" überplant ist.

Über eine Gliederung entsprechend dem Emissionsverhalten der Betriebe hinaus wird eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO vorgenommen.

...

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Gummersbach aus dem Jahr 1986 sieht überwiegende Teile des Aggertales zwischen Derschlag und Niederseßmar hinsichtlich einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als gefährdet an. Insbesondere sind Bereiche gefährdet, die durch eine ausreichende Größe und einer ebenen Fläche oder durch kleinere und größere Flächen in der Nähe von bestehenden Einzelhandelsgroßbetrieben gekennzeichnet sind. Aufgrund der vorhandenen Bevölkerungsverteilung und des bestehenden Hauptverkehrsstraßennetzes geht das Einzelhandelsgutachten davon aus, daß sich Ansiedlungswünsche auf die B 55 und die B 256 einschließlich ihrer Nebenstraßen konzentrieren werden. Es ist daher aufgrund der vorliegenden Standortmerkmale notwendig, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 (neu), 1. Änderung einschränkende Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels vorzunehmen. Es ist planerisches Ziel, hier dem Entstehen eines Einzelhandelsstandortes bzw. einer Einzelhandelschiene Derschlag-Rebbelroth-Niederseßmar frühzeitig entgegenzuwirken. Hierdurch soll die generelle Zielsetzung der Stadt, die in der Sicherung und dem Ausbau des Hauptzentrums und in der Sicherung der Grundversorgung in den übrigen Ortsteilen besteht, unterstützt werden.

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird die Vollgeschoßzahl mit III als Höchstgrenze festgesetzt. Dieses Maß entspricht den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete und ermöglicht in Abhängigkeit der daraus abgeleiteten Grundflächen- (0,8) und Geschoßflächenzahl (2,0) eine gute Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des Planbereiches unterschiedlich festgesetzt. Es ist planerisches Ziel entlang der B 55 / B 256 Kölner Straße und in den bebauten Bereichen die Höhe baulicher Anlagen dem Bestand anzupassen bzw. größere gestalterische Brüche zu vermeiden. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche wird eine größere Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze festgesetzt, um eine gute Ausnutzung des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über das angrenzende Gewerbegebiet "Stauweiher" und dem im Verlauf der B 55/B 256 Kölner Straße vorhandenen Knotenpunkt an das Hauptverkehrsnetz angebunden. Eine direkte Anbindung an die B 55 / B 256 ist nur an den dafür festgesetzten Zufahrtsbereichen, die den Bestand berücksichtigen, zulässig.

...

6.4 Entsorgung/Versorgung

Das Plangebiet wird über das bestehende Kanalnetz bzw. über den zu bauenden Mischwasserkanal in der Wehrstraße zur Kläranlage "Krummenohl" entsorgt.

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Regenrückhaltebecken (RÜB E7), das durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen gesichert wird.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser, Telefon erfolgt in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

6.5 Begrünung

Innerhalb des Plangebietes werden durch Planeintragung Erhaltungsbindungen bzw. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungen ist die Eingrünung des Gewerbegebietes und die Entwicklung eines naturnahen Grünzuges entlang der Agger.

Die entlang der Wehrstraße festgesetzte Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht in ihrer Artenauswahl, insbesondere die der Einzelbäume, der im angrenzenden Gewerbegebiet bereits teilweise angepflanzten Straßenbäumen. Durch die detaillierte Artenfestsetzung wird die räumliche Zusammengehörigkeit beider Gewerbegebiete betont.

Die entlang der B 55/B 256 Kölner Straße festgesetzte Artenauswahl berücksichtigt durch die Festsetzung hochwachsender Gehölze die Notwendigkeit einer Abschirmung des Gewerbegebietes jedoch auch durch den Aufbau der Anpflanzung die Wahrnehmung der Betriebe.

Die entlang der Agger festgesetzte Artenauswahl berücksichtigt den teilweise vorhandenen Gehölzbestand und gibt detaillierte Angaben für eine zukünftige in Teilbereichen notwendige Neuanpflanzung. Durch die Festsetzung von Arten und Pflanzschemata wird das Ziel der Entwicklung eines naturnahen Uferbereiches, auch bei wechselnden Interessenlagen und Eigentumsverhältnissen innerhalb des Gewerbegebietes, langfristig sichergestellt.

Bei der Artenauswahl sind für alle Bereiche überwiegend standortgerechte und heimische Gehölze berücksichtigt worden.

6.6 Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Gummersbach eine Erstbewertung auf mögliche Boden- und Grundwasserkontaminationen für die Bereiche der bestehenden Gebäude in Auftrag gegeben worden.

Die Untersuchung hat folgendes Ergebnis ergeben:

1. Stark erhöhte Belastung des Bodens durch Kohlenwasserstoffe (Kraftstoff, Mineralöl) im Bereich der Bohrung B 1. Der Betonfußboden war hier großflächig durch "Öl" verschmutzt.

Eine Auswaschung der Kohlenwasserstoffe scheint nach dem Ergebnis der Grundwasseruntersuchung aus B 1 nicht vorzuliegen.

2. Hohe Belastung des Grundwassers in B 1 durch Phenole. Die Kontaminationsquelle konnte nicht identifiziert werden. In der Bodenprobe B 1: 0,0 - 1,0 m wurden keine Phenole innerhalb der Nachweisgrenzen quantifiziert.
3. Überschreitung des B-Wertes (weitere Untersuchungen werden erforderlich) des Niederländischen Leitfadens und der jeweiligen Grenzwerte der LÖLF in der Bodenprobe B 5: 0,6 - 2,0 m durch die Parameter CR und Cu sowie für Ni, zudem noch eine Überschreitung des Klärschlammverordnung-Grenzwertes.

Die Parameter Cr und Ni gelten als phytotoxisch (Wachstumsdepression) und eingeschränkt als humantoxisch (bei erhöhter Aufnahme über die Nahrung). Cu gilt sowohl als phyto- wie auch als zootoxisch (bei erhöhter Aufnahme über Futter).

4. Keine nennenswerte Belastung bezüglich der untersuchten Parameter im Bereich der Öltanks.

Aufgrund der o. g. Untersuchungsergebnisse ist für einen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet worden. Für die belasteten Flächen ist vor einer zukünftigen Nutzung eine Sanierung notwendig.

6.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW (Gestaltungsfestsetzungen)

Für das Plangebiet werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um über einige, jedoch wichtige Merkmale eine Einfügung der Gewerbebetriebe in das Ortsbild zu erreichen. Ziel aller Gestaltungsfestsetzungen ist es, eine zurückhaltende Architektur gegenüber den kleinteiligen Gebäuden in der Nachbarschaft zu erreichen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen überwiegend den sonstigen im Stadtgebiet getroffenen Gestaltungsfestsetzungen.

Werbeanlagen sind in ihrer Art, Größe und Anordnung durch Festsetzungen eingeschränkt, damit andere wichtige Gestaltungsmerkmale der Gebäude selbst sowie des öffentlichen Raumes nicht negativ beeinträchtigt werden.

...

Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen, Abfallbehältern und Schrottbehältern werden getroffen, um optisch negative Auswirkungen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden.

7. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen notwendig.

Neben den privaten Baumaßnahmen sind erforderlich:

- Verbreiterung der Wehrstraße
- Ergänzung des Kanalnetzes
- Ergänzung der Versorgungsleitungen

Die Gesamtkosten betragen für die Erschließung des Gewerbegebietes gemäß Kostenschätzung 750.000,-- DM.

Es ist beabsichtigt, zwischen den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke und der Stadt Gummersbach Ablöseverträge gem. § 133 Abs. 3 BauGB zu treffen. Die Höhe des verbleibenden Stadtanteiles beträgt 10 %.

Gummersbach, den 13.12.1989

i. A.



Ossenbrink
(Planungsamt)

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 20.12.1989 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 17 (neu) "Gewerbegebiet-Rebelroth", 1. Änderung, beizufügen.



(Bürgermeister)



(Stadtverordneter)