
1. Planungsanlaß

Entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung als Siedlungsschwerpunkt hat die Stadt Gummersbach für den Ortskern Gummersbach-Derschlag eine Reihe von Bauleitplanverfahren durchgeführt. Ziel war die Stärkung des Ortskerns als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit Versorgungsfunktionen auch für den weiteren Einzugsbereich in den benachbarten Gemeinden Reichshof und Bergneustadt. U. a. sind in den Bebauungsplänen einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen worden, die eine Konzentration auf den engeren Ortskern zum Ziel hatten. Dies gilt auch für den Bereich des bestehenden Einzelhandelsbetriebes "An der Mühlwiese". Dieser Einzelhandelsbetrieb hat seinen Standort im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschöpft. Er beabsichtigt nunmehr, eine Erweiterung durchzuführen. Dem stehen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen. Die Stadt Gummersbach will mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Erweiterung schaffen.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 17.06.1998 den Aufstellungsbeschluß für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag - Mitte" gefaßt. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung hat in der Zeit vom 02.09.1998 bis 16.09.1998 (einschl.) stattgefunden. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.08.1998 über die Planungsänderung informiert worden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt hat sich in seiner Sitzung am 24.11.1998 mit den Einwendungen und Vorschlägen befaßt. Er hat die Verkleinerung des Geltungsbereichs, Änderung der Grünfläche und der Ausnutzungsziffern sowie die Durchführung der Offenlage auf dieser Grundlage beschlossen.

Die Offenlage hat in der Zeit vom 20.01.1999 bis 22.02.1999 (einschließlich) stattgefunden. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.01.1999 über die Offenlage informiert worden. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß hat in seiner Sitzung am 17.03.1999 dem Rat der Stadt empfohlen, den Satzungsbeschluß zu fassen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Derschlag, an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 114 und umfaßt den spitz zulaufenden Bereich zwischen dem Flußlauf der Agger und der Straße "An der Mühlwiese".

Aufgrund von Einwendungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß die Verkleinerung des Geltungsbereichs um die Flächen des derzeitigen Reifenhandels beschlossen.

.....

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 114 "Gummersbach - Derschlag-Mitte" setzt die bisherigen privaten bebauten Grundstücke zwischen der Agger und der Straße "An der Mühlwiese" als Mischgebiet fest. Baugrenzen beschränken die überbaubaren Flächen. In den textlichen Festsetzungen wird der Einzelhandel in diesem Mischgebiet ausgeschlossen. Der Geländestreifen der ehem. Kleinbahntrasse ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt. Entlang der Agger sind private Grünflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt.

5. Darlegung der bisherigen Gesamtsituation

5.1 Nutzung

Das bisherige Mischgebiet ist weitgehend bebaut. Entlang des Flußlaufs der Agger befindet sich Uferbewuchs. Die Fläche der ehem. Kleinbahntrasse zur Straße "An der Mühlwiese" wird als Stellplatzfläche überwiegend von den Anliegern bzw. deren Besuchern benutzt.

5.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße "An der Mühlwiese" und ist über diese an das überörtliche Straßennetz (L 337 und B 55/B 256) angeschlossen. Durch die ungeordneten Stellplatzflächen und die nicht eindeutig definierten Flächen für Fußgänger stellt sich heute eine relativ problematische Verkehrssituation dar.

5.3 Immissionen

Von den derzeit im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gehen keine bedeutsamen Emissionen aus.

5.4 Entsorgung, Versorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Kläranlage Kruppenohl angeschlossen. Die abwassertechnische Entsorgung ist somit gewährleistet. Das Plangebiet wird durch die Versorgungsträger mit Strom, Gas, Wasser und Kommunikationseinrichtungen ausreichend versorgt.

5.5. Naturhaushalt/Landschaftsbild

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114, 2. Änderung, hat in seiner heutigen Nutzung nur entlang des Flußlaufes der Agger eine Bedeutung hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. In diesem Bereich sind keine wesentlichen Änderungen der bisherigen Festsetzungen vorgesehen.

5.6 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen im Plangebiet vor.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Einzelhandelsnutzung sowie die Verbesserung der Verkehrssituation durch Neuordnung der Verkehrsfunktion. Diese Ziele sollen durch folgende planungsrechtliche Mittel erreicht werden:

- Die bisherigen einschränkenden textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel werden ersatzlos gestrichen.
Der Einzelhandelsstandort Derschlag hat sich stabilisiert. Der Einzelhandelsbetrieb "An der Mühlwiese" hat sich zu einem wesentlichen Magneten mit überörtlichen Einzugsbereichen entwickelt und trägt damit wesentlich zu einer weiteren Stabilisierung des gesamten Einzelhandelsstandortes bei. Eine Verkaufsflächenerweiterung an diesem Standort wird daher nach Einschätzung der Stadt Gummersbach einen positiven Beitrag zur Stärkung des Ortskerns Derschlag leisten können.

Um jedoch die Einzelhandelsnutzung flächenmäßig auf den heute vorhandenen Betrieb sowie der dort vorgesehenen Erweiterung zu begrenzen, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt nach der Bürger- und Behördenbeteiligung beschlossen, den Geltungsbereich der 2. Änderung auf diese Flächen zu beschränken. Damit bleibt für den Bereich des heutigen Reifenhandels das bisherige Planungsrecht bestehen.

- Die bisherigen überbaubaren Flächen werden in untergeordnetem Umfang, unter Beibehaltung der bisherigen Pflanzbindungen entlang der Agger, erweitert.

Nach einer detaillierten Überprüfung der Ausnutzungsziffern sind diese den zulässigen Werten der Baunutzungsverordnung angepaßt worden. Darüber hinaus sind die bisherigen "privaten Grünflächen" entlang der Agger ins Baugebiet einbezogen worden. Somit können diese Flächen zur Ermittlung der Ausnutzungsziffern herangezogen werden. Zur Erhaltung und Verbesserung der Ufersituation bleiben diese Flächen jedoch weiterhin einer baulichen Nutzung unzugänglich, da es sich hier um Flächen handelt, für die der Bebauungsplan entsprechende Pflanzbindungen und Anpflanzungen festsetzt.

- Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Stellplätze entlang der Straße "An der Mühlwiese" werden in das angrenzende Mischgebiet integriert. Durch die Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen wird die beabsichtigte Gliederung des Straßenraumes erreicht. Im Rahmen eines zivilrechtlichen Vertrages verpflichten sich die Erwerber der Flächen, einen Gehweg für die Benutzung durch die Allgemeinheit anzulegen und die Stellplatzanlage neu zu ordnen.
- Die übrigen Inhalte des Bebauungsplanes - insbesondere die Gestaltungsfestsetzungen - bleiben unberührt.

7. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Die Flächen der ehem. Kleinbahntrasse (bisherige Verkehrsflächen, künftig Mischgebiet) werden von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke erworben. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.
Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten.


Stücker
- Planungsamt -

* * * *

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.1999 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 114 "Derschlag - Mitte", 2. Änderung, beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter