

1. Anlaß

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Rebbelroth - Fa. Rentrop" liegt der Standort eines aufgegebenen Kfz-Einzelhandelsbetriebes; hier: Ausstellungspavillon. Gleichzeitig ist im Geltungsbereich dieses Bauleitplanverfahrens ein weiteres Wohnhaus vorhanden. Herr Christoph Rentrop beabsichtigt, Teile seines bestehenden Betriebes in den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu verlagern. Das bestehende Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 115 "Rebbelroth - West" steht diesem Vorhaben entgegen.

2. Verfahren

Mit Schreiben vom 27.10.1998 hat Herr Christoph Rentrop die Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt. Nach Prüfung der planungsrechtlichen Bedingungen sowie der finanziellen und planerischen Voraussetzungen des Antragstellers durch die Verwaltung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt in seiner Sitzung am 24.11.1998 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Rebbelroth - Fa. Rentrop" gefaßt. In gleicher Sitzung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt die Verwaltung beauftragt, für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 die Bürger- und Behördenbeteiligung im Regelfall durchzuführen.

Der VEP 6 hat in der Zeit vom 20.01. - 03.02.1999 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ausgelegen. Die Träger der öffentlichen Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.01.1999 von dem Aushang unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt hat sich in seiner Sitzung am 04.05.1999 mit den eingegangenen Einwendungen und Vorschlägen befaßt und die Offenlage beschlossen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 hat in der Zeit vom 04.06. - 05.07.1999 (einschl.) im Rahmen der Offenlage ausgelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.06.1999 von der Offenlage unterrichtet worden.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt in seiner Sitzung am 16.08.1999 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis zur Beschlußfassung empfohlen. Gleichzeitig hat er dem Rat der Stadt eine Änderung nach der Offenlage in Form einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB zur Beschlußfassung empfohlen. Im Rahmen dieser Änderung ist die Fußwegeverbindung zwischen Kölner Straße und Kleffstraße geringfügig in ihrer Lage flächenmäßig erweitert worden.

Mit Schreiben vom 25.08.1999 sind die von der Änderung Betroffenen beteiligt worden. Den Inhalten der vereinfachten Änderung haben die Betroffenen mit Schreiben vom 28.08.1999 zugestimmt.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage Gummersbach-Rebbelroth, nördlich der B 55 (Kölner Straße).

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
im Süden und Westen durch die B 55
im Osten durch bestehende Wohnbebauung zwischen der Kölner Straße und der Kleffstraße.

4. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 und mit ihm der zu bebauende Grundstücksbereich liegt unmittelbar an der Hauptverkehrsverbindung des Aggertales. Die B 55 erschließt das Aggertal und somit wesentliche Bereiche des Stadtgebietes von Gummersbach in West-Ost-Richtung. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird innerhalb von einer gemischten Nutzung aus Wohnhäusern, Gewerbebetrieben sowie großflächigen Einzelhandelseinrichtungen geprägt.

Der Planbereich ordnet sich räumlich und funktional dem bandartigen Siedlungsbereich des Aggertales zwischen den Ortsteilen Niederseßmar und Rebbelroth zu.

Der unmittelbar zu bebauende Grundstücksbereich ist im wesentlichen von der östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb südlich der B 55 geprägt.

5. Planungsrechtliche Situation

Der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 ist im Gebietsentwicklungsplan als Gewerbe- und Industriebereich dargestellt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung steht dem Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 nicht entgegen.

Verbindliches Planungsrecht besteht in Form des Bebauungsplanes Nr. 115 "Rebbelroth - West". Hier ist im wesentlichen Mischgebiet festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 115 enthaltenen überbaubaren Flächen stehen dem beabsichtigten Vorhaben jedoch entgegen.

6. Ziel, Zweck und Auswirkung der Planung

Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die rechtsverbindliche Festsetzung für die städtebauliche Ordnung. Das Plangebiet wird im wesentlichen als Mischgebiet festgesetzt. Die im Norden des Plangebietes liegenden Hänge des Aggertales werden als private Grünfläche festgesetzt. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 115 enthaltene örtliche Verkehrsfläche (Fußweg) als Verbindung zwischen der Kleffstraße und der B 55 (Kölner Straße) wird in veränderter Lage beibehalten.

Zugelassen wird die Errichtung und der Betrieb eines Schlosserei- und Stahlbaubetriebes. Durch die getroffenen Festsetzungen ist im Geltungsbereich die Art der Nutzung weiter differenziert. Hierdurch sind die Belange des Immissionsschutzes gewürdigt.

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung sowie die Lage des Gebäudes - soweit dies erforderlich ist - geregelt.

Erschließung/Verkehr

Das Grundstück ist unmittelbar durch die B 55 "Kölner Straße" an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Zufahrtmöglichkeit zum Baugrundstück ist auf zwei Bereiche begrenzt worden, um die Sicherheit des Verkehrs auf der B 55 zu würdigen.

Immissionsschutz

Die das Plangebiet umgebenden schützenswerten Baugrundstücke sind im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 als "Mischgebiet" sowie als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das Büro Dr. Werner Wohlfarth, Burscheid, wurde beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme bezüglich der zu erwartenden Geräuschemissionen abzugeben. Das vorgenannte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die zu erwartenden Immissionen jeweils unter den zulässigen Immissionsrichtwerten (DIN 18005) liegen.

Die räumliche Verteilung der Nutzungen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 nimmt hierauf Bezug.

Altlasten

Erkenntnisse über mögliche Altlasten liegen nicht vor.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telefon etc. erfolgt durch die Versorgungsträger und ist gewährleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz und kann schadlos der Kläranlage Krummenohl zugeführt werden.

Grünordnung

Das Grundstück liegt im beplanten Innenbereich (BP Nr. 115).

Aufgrund der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 vorgenommenen geringfügigen Erweiterung des festgesetzten Mischgebietes nach Norden und der damit verbundenen resultierenden Verschiebung der örtlichen Verkehrsfläche wird die im Bebauungsplan Nr. 115 "Rebbelroth - West" festgesetzte private Grünfläche verkleinert. Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Naturhaushaltes sowie der damit verknüpften Belange ist eine Fassadenbegrünung des geplanten Gebäudes durch Festsetzungen sichergestellt. Darüber hinaus wird im Rahmen des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages eine Verpflichtung zur Versickerung von möglicherweise auftretenden Hangwässern auf der Nordseite des Gebäudes sowie des Fußweges rechtlich abgesichert.

Ordnung, Kosten, öffentliche Finanzierung

Vor Abschluß des Durchführungsvertrages und des Satzungsbeschlusses werden die erforderlichen Maßnahmen zur Bodenordnung, hier: die eines erforderlichen Flächenaustausches zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gummersbach, abgeschlossen.

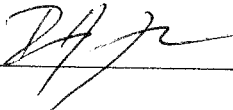
Die mit der Planung und Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Rebbelroth - Fa. Rentrop" entstehenden Kosten werden vollständig durch den Vorhabenträger getragen. Auswirkungen auf öffentliche Haushalte ergeben sich nicht.

Abwägungsmaterialien

Gutachten Dr. Werner Wohlfarth vom 31.07.1998, Nr. 2376001298

Für den Vorhabenträger

Architekturbüro A.-D Dévény u. Partner GbR
Franz-Schubert-Straße 12
51643 Gummersbach

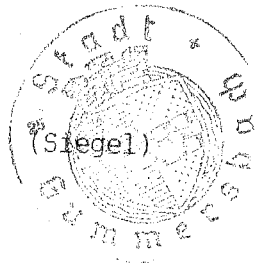


* * * * *

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.12.1999 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Rebbelroth - Fa. Rentrop" beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter