

114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar - Kruppenohler Straße); Bericht über das Beteiligungsverfahren und Offenlagebeschluss**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
16.01.2013	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Für die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Kruppenohler Straße) wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird:

- Die Boden- und Altlastenuntersuchung erfolgt gutachterlich.

2. Die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Kruppenohler Straße) wird mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegt nachfolgende Information zu umweltrelevanten Aspekten vor:

Bodengutachten

3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Begründung:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.01.2010 die Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Kruppenohler Straße) beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes hat vom 17.03. bis 31.03.2010 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 12.03.2010 beteiligt. Aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die die Umsetzung der Planungsziele unrealistisch erscheinen lassen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 über den Sachstand zur Einzelhandelsentwicklung in Niederseßmar beraten (Drucksache 01874/2012). Aufbauend auf dem Beratungsergebnis ist nun der Offenlagebeschluss zur 114. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nachfolgende

umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen worden:

- Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 24.03.2010
- Aggerverband, Schreiben vom 29.03.2012

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

1. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 24.03.2010

Der Oberbergische Kreis führt aus, dass innerhalb des Plangebiets drei Altlastenverdachtsflächen liegen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass entlang der Agger und des Seßmarbaches ein Streifen von 5m von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Ergebnis der Prüfung:

Innerhalb der Flächennutzungsplanänderung wird eine Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) vorgenommen. Der Hinweis auf einen 5m breiten Schutzstreifen entlang der Gewässer wird zur Kenntnis genommen. Eine solche detailgenaue Darstellung ist nicht Gegenstand der Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Dieses ist der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

2. Aggerverband , Schreiben vom 29.03.2010

Der Aggerverband verweist auf die festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

Ergebnis der Prüfung:

Die Überschwemmungsgebiete werden in das Offenlageexemplar eingearbeitet.

3. Eheleute Koch , Schreiben vom 22.03.2010

Die Eheleute Koch regen an, dass das Grundstück Krummenohler Str. 5 / 5a als Mischbaufläche dargestellt werden soll.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da sie sich durch eine Grundstücksveräußerung überholt hat. Das Grundstück wird in die Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ einbezogen.

4. Rechtsanwälte Rotthege Wassermann & Partner für Medico Fonds Nr. 20, Objekt Gummersbach KG , Schreiben vom 15.04.2010

Die Rechtsanwälte stellen die zum damaligen Zeitpunkt geltende planungsrechtliche Situation dar und verweisen darauf, dass eine Weiternutzung des Objektes Kölner Str. 288 beabsichtigt ist. Diese scheitert jedoch an der Zufahrtssituation. Die Rechtsanwälte verweisen auf den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 246 „Gummersbach – Niederseßmar“. Dieser nimmt Bezug auf das „Einzelhandelskonzept“ in dem Niederseßmar die Funktion eines Grund- und Nahversorgungszentrums zugewiesen ist.

Gegen die im Rahmen der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigte Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ werden Bedenken vorgetragen. Die im „Einzelhandelskonzept“ vorgesehene räumliche Konzentration des zentralen Versorgungsbereiches von Niederseßmar würde durch die beabsichtigte Sondergebietsdarstellung nicht erreicht. Die Planung ließe außer Betracht, dass bereits eine Verkaufsfläche von ca. 6000 qm besteht. Eine Erhöhung der Verkaufsflächen innerhalb von Niederseßmar, sei für die zugewiesene Versorgungsfunktion nicht notwendig.

Die Ausweisung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen würde eine Wiederaufnahme der Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück Kölner Str. 288 dauerhaft ausschließen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme der Rechtsanwälte Rotthege Wassermann & Partner für Medico Fonds Nr. 20, Objekt Gummersbach KG wird nicht berücksichtigt.

Das Objekt Kölner Str. 288 steht seit Juli 2008 leer. Eine Wiederaufnahme der Nutzung auf der Grundlage der bestehenden Baugenehmigung bzw. eine Nutzungsänderung im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes ist seit dieser Zeit durch die Mandantin der Rechtsanwälte nicht erfolgt. Die Nahversorgungsfunktion ist seit dieser Zeit in Niederseßmar nicht vollständig gewährleistet.

Ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder angrenzender Gemeinden durch eine zu hohe Verkaufsflächenausstattung vorliegen, ergibt sich aus einer konkreten Objektplanung. Die Prüfung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 246 „Gummersbach – Niederseßmar“ dient auch zu einer möglichen Überplanung des Grundstückes Kölner Str. 288 mit dem Ziel einer eventuellen Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung.

Das Offenlageexemplar wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.