

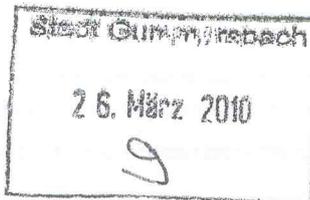


Anlage 1

- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus.
- Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

An
Bürgermeister der
Stadt Gummersbach
Postfach 10 08 52
51608 Gummersbach



Auskunft erteilt: Herr Eberz
Zimmer-Nr.: 1.08
Geschäftszeichen: 61/1
Durchwahl:
Tel. (0 22 61) 88- 6113
Fax (0 22 61) 88- 6104
Datum: 24.03.2010

Bauleitplanung der Stadt Gummersbach

hier: **FNP. - 114. Änderung "Niederseßmar – Krummenohler Weg"**

-Beteiligung gemäß § 4, Absatz 1 BauGB-

Ihr Schreiben vom 12.03.2010 - hier eingegangen am 17.03.2010; Az.: 61 26 20

Zu der beabsichtigten 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gummersbach im Bereich des Ortsteiles Niederseßmar wird von Seiten des Oberbergischen Kreises wie folgt Stellung genommen:

aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Ich weise daraufhin, dass sich in dem Plangebiet drei Verdachtsflächen befinden, deren Bearbeitungs- bzw. Erkundungsstand sich derzeit unterschiedlich darstellt. Konkrete Planungen und geplante Bauvorhaben setzen möglicherweise Detailuntersuchungen und / oder Nutzungsanpassungen voraus.

aus wasserrechtlicher Sicht

seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Fläche liegt nicht im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Es sollte jedoch sichergestellt sein, dass Parallel zur Uferoberkante der Agger und des Seßmarbaches ein Streifen in einer Breite von mind. 5 Metern von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Darüber hinaus bestehen gegen die Planung keine Bedenken bzw. es werden im derzeitigen Verfahrensstand von hier aus keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Eberz)

fnp 114 änd_niederseßm krummenohl weg_obk 24.03.10.doc

Kreissparkasse Köln

Kto. 0 341 000 109

BLZ 370 502 99

IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09

Swift COKSDE 33

Bitte beachten Sie:

Besuchszeiten:

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt

Kto. 190 413

BLZ 384 500 00

IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413

Swift WELADED 1 GMB

Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch

montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Postbank Köln

Kto. 456-504

BLZ 370 100 50

IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504

Swift BIC PB NKD EFF

Telefon (0 22 61) 88-0*

Telefax (0 22 61) 88-1033

Telex 8 84 418



OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT

Anlage 1a

AMT FÜR PLANUNG, ENTWICKLUNG
UND MOBILITÄT

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

An
Bürgermeister der
Stadt Gummersbach
Postfach 10 08 52
51608 Gummersbach

Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

Kontakt: Eberz
Zimmer-Nr.: 1.08
Mein Zeichen: 61.2
Tel.: 02261 88-6184
Fax: 02261 88-6104

alexander.eberz@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 19.03.2013

Bauleitplanung der Stadt Gummersbach

hier: **FNP. - 114. Änderung "Niederseßmar – Kruppenohler Weg"**

-Verfahren gemäß § 4, Absatz 2 BauGB-

Ihr Schreiben vom 05.02.2013; Az.: 61 26 20

Meine Stellungnahmen vom 16. und 24.03.2010 (§ 32 Landespl-gesetz / § 4, Abs. 1 BauGB)

Zu der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Ortsteiles Niederseßmar wird von Seiten des Oberbergischen Kreises wie folgt Stellung genommen:

aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass ein Großteil der Flächen im neuen vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Agger liegt und demzufolge die Belange des § 78 WHG zu berücksichtigen sind. Dies bedeutete insbesondere:

(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB
3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
4. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
Swift COKSDE 33

Postbank Köln
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/index.shtml> | Weitere Hinweise unter: www.obk.de

Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind.

(2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Ich weise nochmals darauf hin, dass im Plangebiet drei Verdachtsflächen befinden, deren Bearbeitungs- bzw. Erkundungszustand sich derzeit unterschiedlich darstellt. Konkrete Planungen und geplante Bauvorhaben setzen möglicherweise Detailuntersuchungen und / oder Nutzungsanpassungen voraus.

aus artenschutzrechtlicher Sicht

Mit der weiteren planerischen Qualifizierung weise ich auf die zu beachtenden Vorgaben zum Artenschutz hin.

Darüber hinaus bestehen gegen die Planung keine Bedenken bzw. es werden im vorgenannten Stand des Verfahrens von hier aus keine weiteren Anregungen zur aktuellen Planung vorgetragen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

gez. Eberz

Anlage 1b

Oberbergischer Kreis
Der Landrat
Moltkestr. 34
51643 Gummersbach

Fachbereich 9.1

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Mein Zeichen 6126-24/114
Datum
Ansprechpartner/in Herr Backhaus
Büro Rathaus, 3. Etage, Zimmer 305
Telefon 87- 1305 Fax 87- 6324
Mobil
E-Mail Rolf.backhaus@stadt-gummersbach.de

114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Kruppenohler Weg)
hier: Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen

Mit Schreiben vom 24.03.201 und 19.03.2013 haben Sie zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen.

Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am beraten.

Sie haben ausgeführt, dass innerhalb des Plangebietes 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. Sie haben darauf hingewiesen, dass ein Großteil des Geltungsbereiches als Überschwemmungsgebiet gesichert ist. Auf die Anforderungen der artenschutzrechtlichen Prüfung für die weitere Bauleitplanung haben Sie ebenfalls hingewiesen.

Die 114. Änderung enthält eine Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 (Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind). Ihr Hinweis ist hierdurch bereits berücksichtigt.

Kleinflächige Darstellungen / Festsetzungen von Grünflächen, wie Uferrandstreifen, sind der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die Anregung wird als Hinweis für die weitere Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der weiteren Bauleitplanung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Die sichergestellten Überschwemmungsgebiete werden in der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 5 Abs. 4a BauGB vermerkt. Ihr Hinweis ist hierdurch berücksichtigt.

Bankverbindungen

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Nr. 190 017 (BLZ 384 500 00)
Postbank Köln
Nr. 10120-503 (BLZ 370 100 50)

Persönlicher Kontakt:

montags - freitags von 8.00 - 12.00 Uhr
donnerstags von 14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung.

Verbindungen:

Telefon: 02261/87-0
Telefax: 02261/87-600
E-Mail: rathaus@gummersbach.de
Internet: www.gummersbach.de

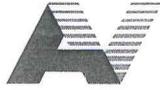
 Linien 306, 307, 316, 317, 318, 336, 361, 362, 363, Haltestelle Rathaus.

 Tiefgaragen Rathaus und Bismarckplatz.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am beschlossen, dass die von Ihnen vorgetragene Stellungnahme bereits teilweise berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen worden sind.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Risken
Fachbereich Stadtplanung



Aggerverband · Postfach 34 02 40 · 51624 Gummersbach

Stadt Gummersbach
Herrn Risken
Rathausplatz 1
51643 Gummersbach

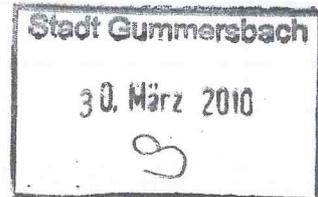
Auskunft erteilt: Frau Nagel
Durchwahl: 02261/36-251
Fax: 02261/368-251
E-Mail: nag@aggerverband.de

Bei Antwort bitte angeben:
Mein Zeichen: 10-235-fu-mae-nag
Datum: 29. März 2010

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über Planungsziele

114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Krummenohler Straße)

Ihr Schreiben vom 12.03.2010, Az.: 61 26 20



Sehr geehrter Herr Risken,

auf Ihr Schreiben nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen nach erster Durchsicht der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken.

In der vorgelegten Planzeichnung zur 114. Änderung des Flächennutzungsplanes fehlt unter „Neue Darstellungen“ die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Agger und des Seßmarbaches.

Der Bauherr ist auf die potenzielle Hochwassergefahr und seine damit verbundene Eigenverantwortung in Bezug auf eine entsprechende Vorsorge unbedingt hinzuweisen.

Allgemeine Hinweise zur zukünftigen Niederschlagsentwässerung/ zum Ausgleich der Wasserführung:

Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind, wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen des Merkblattes BWK M 3 orientieren sollten.

Bei signifikanter Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrades sind in Abstimmung mit dem Aggerverband ggf. geeignete Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung zu ermitteln.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Funk unter der Telefon-Nr. 02261 / 36160 gerne zur Verfügung.

Aus Sicht der Abwasserbehandlung teile ich Ihnen mit, dass das Plangebiet nicht komplett im Netzplan der Kläranlage Krummenohl ist, wegen Geringfügigkeit bestehen aber keine Bedenken.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Mäuer unter der Telefon-Nr. 02261 / 36227 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand
i.A.

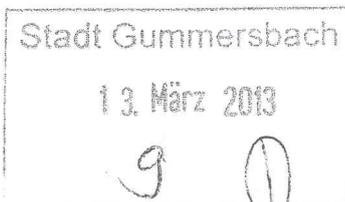


Hubert Scholemann



Aggerverband · Postfach 34 02 40 · 51624 Gummersbach

Stadt Gummersbach
Herr Risken
Rathausplatz 1
51643 Gummersbach



Auskunft erteilt: Frau Nagel
Durchwahl: 02261/36-251
Fax: 02261/368-251
E-Mail: nag@aggerverband.de

Bei Antwort bitte angeben:
Mein Zeichen: 13-195-fu-mae-nag
Datum: 08. März 2013

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Planungsziele:

1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (westlich Kleinenbernberg)

Offenlagebeschlüsse:

2. Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich
3. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Kruppenohler Straße)

Ihr Schreiben vom 15.02.2013, Az.: 61 26 20

Sehr geehrter Herr Risken,

auf Ihr o.g. Schreiben nehme ich nachfolgend Stellung:

Zu 1.) und 2.)

Aus Sicht des Fachbereiches Gewässerentwicklung bestehen keine Bedenken. Aus Sicht der Abwasserbehandlung bestehen zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (westlich Kleinenbernberg) dann keine Bedenken, wenn die Fläche in den, sich derzeit in Aufstellung befindlichen Netzplan der Kläranlage Kruppenohl eingearbeitet wird. Zum Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich bestehen keine Bedenken.

Zu 3.)

Fachbereich Gewässerentwicklung:

Gemäß aktueller Darstellung des Überschwemmungsgebietes der Agger (siehe bitte Anlage: Überschwemmungsgebiet der Agger -vorläufige Sicherung-) liegt der Großteil des Änderungsbereiches im Überschwemmungsgebiet der Agger.

Zertifiziert:



Die Regelungen des WHG und LWG sind zu berücksichtigen (u. A. § 78 WHG, § 113, 114 LWG).

Allgemeine Hinweise zur zukünftigen Niederschlagsentwässerung/ zum Ausgleich der Wasserführung:

Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind, wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen des Merkblattes BWK M 3 orientieren sollten.

Bei signifikanter Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrades sind in Abstimmung mit dem Aggerverband ggf. geeignete Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung zu ermitteln.

Aus Sicht der Abwasserbehandlung teile ich Ihnen mit, dass die Fläche teilweise nicht im Netzplan der Kläranlage Krummenohl enthalten ist. Es bestehen dann keine Bedenken, wenn die Fläche in den, sich derzeit in Aufstellung befindlichen Netzplan der Kläranlage Krummenohl eingearbeitet wird.

Bei Rückfragen stehen Ihnen Frau Funk (Gewässerentwicklung) unter der Telefon-Nr. 02261 / 36160 oder Herr Mäuer (Abwasserbehandlung) unter der Telefon-Nr. 02261 / 36237 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand
i. A.


Hubert Scholemann

Anlage

Aggerverband
Sonnenstraße 40
51645 Gummersbach

Fachbereich 9.1

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Mein Zeichen 6126-24/114
Datum
Ansprechpartner/in Herr Backhaus
Büro Rathaus, 3. Etage, Zimmer 305
Telefon 87- 1305 Fax 87- 6324
Mobil
E-Mail Rolf.backhaus@stadt-gummersbach.de

114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Krummenohler Straße)
hier: Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen

Mit Schreiben vom 29.03.2010 und 08.03.2013 haben Sie zur o.g. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes Stellung genommen.

Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am beraten.

Sie weisen auf die sichergestellten Überschwemmungsgebiete hin.

Die sichergestellten Überschwemmungsgebiete werden in der 114. Änderung des
Flächennutzungsplanes gem. § 5 Abs. 4a BauGB vermerkt. Ihr Hinweis wird hierdurch
berücksichtigt.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in
seiner Sitzung am beschlossen, Ihren Hinweis zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Risken
Fachbereich Stadtplanung

Bankverbindungen

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Nr. 190 017 (BLZ 384 500 00)
Postbank Köln
Nr. 10120-503 (BLZ 370 100 50)

Persönlicher Kontakt:

montags - freitags von 8.00 - 12.00 Uhr
donnerstags von 14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung.

Verbindungen:

Telefon: 02261/87-0
Telefax: 02261/87-600
E-Mail: rathaus@gummersbach.de
Internet: www.gummersbach.de

 Linien 306, 307, 316, 317, 318, 336, 361, 362, 363, Haltestelle Rathaus.

 Tiefgaragen Rathaus und Bismarckplatz.

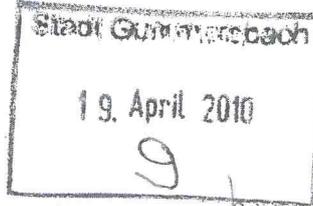
Anlage 3

RWP · POSTFACH 20 06 69 · 40103 DÜSSELDORF

Stadt Gummersbach
- Fachbereich 9 Stadtplanung -
Herrn Rolf Backhaus
Rathausplatz 1

51643 Gummersbach

Vorab per E-Mail:
Rolf.Backhaus@stadt-gummersbach.de



TEL. 0211-86790-42
FAX 0211-132785
c.klose@rwp.de
113218/01b08a/po

15. April 2010

114. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrter Herr Backhaus,

namens unserer Mandantin bedanken wir uns für die erbetene Fristverlängerung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur beabsichtigten 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gummersbach. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB äußern wir uns namens unserer Mandantin zu der geplanten Änderung wie folgt:

I. Ausgangssituation

1. Unsere Mandantin, Medico Fonds Nr. 20, Objekt Gummersbach KG, Düsseldorf, ist Eigentümerin des Grundbesitzes Kölner Straße 288 in Gummersbach - Niederseßmar. Der Grundbesitz ist mit einer zur Zeit ungenutzten Einzelhandelsimmobilie mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.000 m² auf zwei Etagen sowie ca. 470 Kundenparkplätzen bebaut. Bis zum **30.06.2008** wurde in dem Objekt ein Extra Verbrauchermarkt betrieben. Bereits seit 2005, also schon vor dem Auszug von EXTRA, liefen und laufen Bemühungen, um einen oder mehrere Einzelhandelsbetriebe als Anschlussnutzer. Hierzu wurden verschiedene Planungsszenarien durchgespielt, die am Ende bisher immer an der Zufahrtssituation zum Objekt scheiterten.

RWP DÜSSELDORF

DR. GEORG ROTTHEGE
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR STEUERRECHT
MICHAEL SPÖNEMANN
RECHTSANWALT
DR. JÖRG ZERHUSEN
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITECTENRECHT
DR. HANS OTTO ORBACH
RECHTSANWALT
DR. CHRISTOPH KLOSE
RECHTSANWALT
DR. ANDREAS LACHMANN LL. M.
RECHTSANWALT
DR. FELIX NIEBERDING
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITECTENRECHT
DR. CLEMENS ANTEWEILER
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT, MAG. RER. PUBL.
DR. KATRIN FELDMANN-GERBER
RECHTSANWÄLTIN
FRANK NOLTE
RECHTSANWALT
DR. LARS KÖLLING
RECHTSANWALT
DR. OLIVER WIEDENBUSCH
RECHTSANWALT
DR. KAI PETRA DREESEN LL. M. EUR.
RECHTSANWÄLTIN
INES RAUHUT
RECHTSANWÄLTIN
FLORIAN BIESALSKI
RECHTSANWALT
DR. JANIS HEILIGER
RECHTSANWALT
DR. PASCALE LIEBSCHWAGER
RECHTSANWÄLTIN
DIRK LAHME
RECHTSANWALT
NADINE KORFMACHER
RECHTSANWÄLTIN

RWP ESSEN

DR. BERND WASSERMANN
DIPL.-KFM, WIRTSCHAFTSPRÜFER, STEUERBERATER
LUDWIG BETTAG
DIPL.-KFM, WIRTSCHAFTSPRÜFER, STEUERBERATER
KARLHEINZ MESCHÉDE
DIPL.-BETRIEBSW., WIRTSCHAFTSPRÜFER, STEUERBERATER
ARND SCHULTE-UMBERG
DIPL.-OEC., STEUERBERATER
DR. JOHANNES KOLBECK
RECHTSANWALT
DIPL.-FINW., STEUERBERATER
HILMAR THAMM
DIPL.-KFM, STEUERBERATER
DR. BJÖRN ZENZEN LL. M.
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR STEUERRECHT
FACHANWALT FÜR HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT
DIRK ROGOZA
DIPL.-BETRIEBSW., WIRTSCHAFTSPRÜFER, STEUERBERATER

RWP DRESDEN

DR. DIETER G. EHRLE
RECHTSANWALT
ANETT LIEBIG
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR ARBEITSRECHT
ANNETT PFRIEM
RECHTSANWÄLTIN

RWP WARSZAWA

JOANNA ŻMUDA
ADWOKAT
JOANNA MICHAŁEK
RADCA PRAWNY

KONTO:
DEUTSCHE BANK AG
KTO-NR. 3 121 266
BLZ 300 700 10
IBAN: DE93300700100312126600
SWIFT-CODE: DEUTDEDD

UST-IDNR.: DE159760414

WWW.RWP.DE

Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 „Niederseßmar - Mitte“ vom 19.12.1991. Dieser setzt für das Grundstück Kölner Straße 288 ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ fest.

2. Am 14.10.2008 wurde unter anderem für den Bereich Kölner Straße 288 wie auch weite Teile von Niederseßmar ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 246 „Gummersbach - Niederseßmar“ gefasst.

Ziel des neuen, in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 246 ist laut Aufstellungsbeschluss der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und den Stadtteilzentren Dieringhausen und Derschlag sowie den Nahversorgungszentren im Rahmen einer ausgewogenen Zentrenhierarchie. Das Einzelhandelskonzept soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umgesetzt werden. Dem Ortsteil Niederseßmar solle die Funktion eines Grund- und Nahversorgungszentrums zugewiesen werden. Hierzu sei es erforderlich, im Kernbereich von Niederseßmar Flächen für „großflächige Einzelhandelsbetriebe“, die der Grund- und Nahversorgung dienen, planerisch auszuweisen.

Am 02.12.2008 wurde vom Rat ein Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Einzelhandel beschlossen. Dieses stellt für den zentralen Bereich von Niederseßmar einen „zentralen Versorgungsbereich“ dar, der der Versorgung des Einzugsbereichs mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie Dienstleistungen dienen soll. Ziel ist danach die Entwicklung und Stärkung der heutigen Versorgungsfunktion durch räumliche Konzentration des „zentralen Versorgungsbereichs“. Hierfür ist auch eine „Potentialfläche“ südlich der Kölner Straße dargestellt.

3. Der Bau-/Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach (BPU-Ausschuss) hat am 21.01.2010 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan für den Bereich südlich der Kölner Straße und nördlich der Agger zu ändern. Insbesondere soll die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schlachthof entfallen. Vorgesehen ist, südlich der Kölner Straße und nördlich sowie südlich der Straße „Am alten Bahnhof“ ein Sonderbaugebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Lebensmittel darzustellen. Die bestehenden

Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen sowie Bahnanlagen vor.

4. Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Gummersbach in der Fassung vom 09.02.2010 sieht für weite Teile von Niederseßmar, auch für den Grundbesitz unserer Mandantin, wie auch Grundstücke südlich der Kölner Straße einen zentralen Versorgungsbereich Niederseßmar vor, der der Versorgung des Einzugsbereichs mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungen dienen soll. Ziel ist nach dem Konzept die Entwicklung und Stärkung der heutigen Versorgungsfunktion durch räumliche Konzentration des zentralen Versorgungsbereiches. Zu diesem Zweck ist eine Potentialfläche dargestellt, die den Bereich südliche der Straße „Am alten Bahnhof“ umfasst. Außer der Potentialfläche - so das Konzept - stünden keine weiteren Flächen zur Verfügung, die eine räumliche Konzentration ermöglichen.

II. Stellungnahme

Gegen die beabsichtigte neue Darstellung von Sonderbaugebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/Lebensmittel im Flächennutzungsplan südlich der Kölner Straße sowie südlich der Straße „Am alten Bahnhof“ bestehen erhebliche städtebauliche Bedenken.

1. Keine räumliche Konzentration

Nach dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Gummersbach soll dem Stadtteil Niederseßmar die Funktion eines Grund- und Nahversorgungszentrums zukommen. Damit seien die Sicherung und der Ausbau einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung auch in den Stadtteilen bezweckt (vgl. Nr. 2 des Beschlusses vom 02.12.2008).

Eine „räumliche Konzentration des zentralen Versorgungsbereiches“, wie das Grund- und Nahversorgungskonzept dies anstrebt, wird durch die Darstellung gerade nicht erreicht. Vielmehr laufen die beabsichtigten neuen Darstellungen im Flächennutzungsplan diesem Ziel vollkommen entgegen. Die in Niederseßmar dargestellten Bereiche für

großflächigen Einzelhandel würden erheblich ausgedehnt und damit der Einzelhandel gerade nicht räumlich konzentriert.

2. Dauerhaft drohender Leerstand in Niederseßmar

Die Darstellungen lassen vollkommen außer Betracht, dass auf dem Grundstück Kölner Straße 288 planungsrechtlich bereits ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m² zulässig ist. Die durch die Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Vergrößerung möglicher Einzelhandelsverkaufsflächen steht in krassem Widerspruch zu der Zielsetzung des Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzeptes, wonach der zentrale Versorgungsbereich Niederseßmar der Versorgung des Einzugsbereichs mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungen dienen soll. Denn diese Funktion wird bereits durch die Einzelhandelsbetriebe erfüllt, welche derzeit in Niederseßmar planungsrechtlich zulässig sind. Die massive Ausdehnung der Flächen für großflächigen Einzelhandel ist hierfür nicht erforderlich; vielmehr schadet sie der Versorgungsfunktion des Bereiches erheblich.

Es steht zu befürchten, dass durch die Schaffung zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandels südlich der Straße „Am alten Bahnhof“ eine erhebliche Überversorgung des Einzugsbereichs entsteht. Dies wird zur Folge haben, dass erhebliche Kundenströme aus anderen zentralen Versorgungsbereichen wie auch aus anderen Einzelhandelsobjekten in Niederseßmar abgezogen werden. Dies wird sich nicht lediglich auf die Konkurrenzsituation auswirken, sondern auch erhebliche städtebauliche Auswirkungen haben.

Konkret muss befürchtet werden, dass bei Ausweisung zusätzlicher Einzelhandelsflächen südlich der Straße „Am alten Bahnhof“ wegen der damit entstehenden Überversorgung eine Wiederaufnahme der Einzelhandelsnutzung auf dem Grundbesitz Kölner Straße 288 dauerhaft ausgeschlossen wird. Dies wird dazu führen, dass in einem ganz zentralen Bereich von Niederseßmar - mitten im zentralen Versorgungsbereich gemäß Nachversorgungs- und Zentrenkonzept - eine große Bauruine entsteht, die das Stadtbild von Niederseßmar über Jahre negativ prägen wird.

Die zentralen Versorgungsfunktionen werden bei dieser Planung also keineswegs konzentriert. Vielmehr werden sie zunächst flächenmäßig erheblich erweitert; damit wird der zentrale Standort in Niederseßmar beeinträchtigt, so dass in der Folge mit einem Absterben und dauerhaftem Leerstand zu rechnen ist. Der Einzelhandel wird an die Peripherie verlagert. Im Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs von Niederseßmar entsteht eine Bauruine; der Stadtteil kann die ihm zugeordnete Versorgungsfunktion für die nähere Umgebung und den Einzugsbereich nicht mehr erfüllen. Das Stadtbild von Niederseßmar wird in zentraler Lage erheblich beeinträchtigt und dauerhaft von einer Bauruine und Leerstand geprägt.

Namens unserer Mandantin regen wir deshalb dringend an, von der Ausweisung neuer zusätzlicher Baugebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/Lebensmittel südlich der Kölner Straße sowie südlich der Straße „Am alten Bahnhof“ abzusehen. Die im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept vorgesehene Zielsetzung, den zentralen Versorgungsbereich Niederseßmar räumlich zu konzentrieren und die Versorgung des Einzugsbereichs mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarf sicher zu stellen, könnte viel besser dadurch erreicht werden, dass sich die Stadt kooperativ bei der baulichen Erneuerung und Modernisierung sowie besseren Erschließung des bestehenden Standortes für großflächigen Einzelhandel auf dem Grundbesitz Kölner Straße 288, insbesondere der dortigen Zufahrtssituation, zeigt. Bei einer entsprechenden Anschlussnutzung kann allein dieser die beabsichtigte Versorgungsfunktion erfüllen, ohne dass das Stadtbild von Niederseßmar dauerhaft erheblichen Schaden nimmt.

Für ein Gespräch zur Erörterung der Situation steht unsere Mandantin gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Christoph Klose)
Rechtsanwalt

Anlage 3a

An
Rotthege·Wassermann & Partner
Rechtsanwälte
Postfach 200669
40103 Düsseldorf

Fachbereich 9.1

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht Az. 113218/01b03/po
Mein Zeichen 6126-24/114
Datum
Ansprechpartner/in Herr Backhaus
Büro Rathaus, 3. Etage, Zimmer 305
Telefon 87- 1305 Fax 87- 6324
Mobil
E-Mail Rolf.backhaus@stadt-gummersbach.de

114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Krumpfenohler Straße)
hier: Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen (Az. 113218/01b03/po)

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Dr. Klose,

mit Schreiben vom 15.03.2010 haben Sie für Ihre Mandantin (Medico Fonds Nr. 20, Objekt Gummersbach KG, Düsseldorf) zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am beraten.

Sie führen aus, dass Sie erhebliche städtebauliche Bedenken gegen die Darstellung von Sonderbaugebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel“ haben. Sie begründen Ihre Bedenken mit nachfolgenden zwei Punkten:

1. Die Planung verfehle das Ziel einer räumlichen Konzentration des „zentralen Versorgungsbereiches“
2. Es drohe ein dauerhafter Leerstand der Immobilie Ihrer Mandantin.

Zu 1.

Ziel der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Krumpfenohler Straße) ist die planungsrechtliche Neuordnung eines Teils des Ortskerns von Gummersbach – Niederseßmar, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Stärkung als „zentraler Versorgungsbereich“ (Nahversorgungszentrum). Entsprechend dem vom Rat der Stadt beschlossenen Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes (Einzelhandelskonzept), in den Beschlussfassungen vom 02.12.2008 und der 1. Ergänzung vom 09.02.2010, soll der Ortskern von Niederseßmar als Nahversorgungszentrum weiterentwickelt, gestärkt und in seinem Bestand geschützt werden.

Bankverbindungen

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Nr. 190 017 (BLZ 384 500 00)
Postbank Köln
Nr. 10120-503 (BLZ 370 100 50)

Persönlicher Kontakt:

montags - freitags von 8.00 - 12.00 Uhr
donnerstags von 14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung.

Verbindungen:

Telefon: 02261/87-0
Telefax: 02261/87-600
E-Mail: rathaus@gummersbach.de
Internet: www.gummersbach.de

 Linien 306, 307, 316, 317, 318, 336, 361, 362, 363, Haltestelle Rathaus.

 Tiefgaragen Rathaus und Bismarckplatz.

Hierzu dient die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Entgegen Ihrer Auffassung liegt das im Rahmen dieses Änderungsverfahrens neu dargestellte Sondergebiet im Kern des Stadtteiles Gummersbach - Niederseßmar. Gleichzeitig umfasst das dargestellte Sondergebiet einen bereits bestehenden großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (ALDI). Die derzeit noch nicht im Sinne der Sondergebietsdarstellung genutzten Grundstücksbereiche grenzen unmittelbar an diesen bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb an. Das Grundstück Ihrer Mandantin, ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan dargestellt, grenzt ebenfalls an das neu dargestellte Sondergebiet an. Eine räumliche Trennung erfolgt nur durch die Breite der zwischen beiden Darstellungen verlaufenden Bundesstraße. Selbst der Standort eines neuen Einzelhandelsbetriebes, der mit 114. der Änderung des Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch vorbereitet wird, liegt nur in einer Entfernung von ca. 100 bis 150m zum Grundstück Ihrer Mandantin.

Hier nicht von einer räumlichen Konzentration des „Zentralen Versorgungsbereiches“ zu sprechen, entbehrt jeglicher städtebaulichen Nachvollziehbarkeit. Nach Ihrem Verständnis bedeutet Konzentration (s. letzter Satz zu Nr. II 1 Ihrer Ausführungen) den grundsätzlichen Verzicht auf eine Ausdehnung eines „zentralen Versorgungsbereiches“. Dieses Verständnis geht fehl. Die in der Anlage 1a des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes vorgenommene Abgrenzung des „zentralen Versorgungsbereiches Niederseßmar“ begrenzt die Zuordnung von möglichen Einzelhandelsstandorten auf einen räumlichen Bereich, der im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung durch den Rat der Stadt zu berücksichtigen ist. Dieser Abwägungsvorgabe eines gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist der Rat der Stadt durch die vorgenommene Sondergebietsdarstellung vollinhaltlich gefolgt.

Zu 2.

Die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Krummenohler Straße) dient, wie bereits ausgeführt, der Stärkung des Ortsteiles Niederseßmar als „zentralen Versorgungsbereich“ (Nahversorgungszentrum). Die Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung greifen weder in die derzeit wirksamen Flächennutzungsplaninhalte auf dem Grundstück Ihrer Mandantin, noch in die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ und erst recht nicht in die Baugenehmigung für das Objekt ein.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes begründet unmittelbar auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hinsichtlich der Funktion des „zentralen Versorgungsbereiches Niederseßmar“. Ob städtebaulich negative Auswirkungen in dem Sinne, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen umschlagen, ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, bzw. auf der Ebene der Vorhabenzulassung zu prüfen und zu beurteilen. Erst dort können durch die konkreten Festsetzungen, bzw. durch den Umfang des beantragten Vorhabens die Auswirkungen ermittelt und beurteilt werden.

Ob nach einer möglichen Zulassung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes der „zentrale Versorgungsbereich Niederseßmar“ seine Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann, ist von Ihnen nicht näher begründet worden. Diese Annahme ist rein spekulativ. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der „Zentrale Versorgungsbereich Niederseßmar“ heute seine Funktion als Nahversorgungszentrum nicht erfüllen kann.

Wie Sie selber ausführen, steht das Objekt Ihrer Mandantin seit dem 01.07.2008 leer. Eine Wiederaufnahme der genehmigten Nutzung oder eine Nutzungsänderung bzw. Neubebauung des Grundstücks entsprechend dem wirksamen Planungsrecht ist seit diesem Zeitpunkt nicht erfolgt. Der Rat der Stadt hat es deshalb städtebaulich für erforderlich gehalten, auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu schaffen. Hierdurch soll der Ortsteil

Niederseßmar als „zentraler Versorgungsbereich“ (Nahversorgungszentrum) gestärkt werden.

Der Flächennutzungsplanänderung fehlt nicht die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, denn was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele sich die Stadt Gummersbach setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt die Kommunen, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind demgegenüber in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Dieses ist hier nicht der Fall.

Die Flächennutzungsplanänderung verstößt auch nicht zum Nachteil ihrer Mandantin gegen das Gebot einer gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB. Der Rat der Stadt hat hier zwischen dem Belang der Allgemeinheit (Sicherung der Nahversorgung) und dem privaten Belang Ihrer Mandantin (Erhalt der Nutzungsoptionen / Erneuerung oder Modernisierung des Gebäudes) abzuwägen. Durch die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht in die planungsrechtliche Grundlage und noch weniger in die Baugenehmigung für das Grundstück Ihrer Mandantin eingegriffen. Das Grundstück Ihrer Mandantin liegt zum einen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung und zum anderen stellen Flächennutzungspläne die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung eines Gemeindegebietes dar. Ihre Zielaussagen sind somit in die Zukunft gerichtet und nicht auf die Beibehaltung einer bestehenden städtebaulichen Situation.

In konkrete Eigentumspositionen wird durch Flächennutzungsplandarstellungen in der Regel nicht eingegriffen, da sie bis auf den Anwendungsbereich des § 35 BauGB nicht die planungsrechtliche Grundlage für die Vorhabenzulassung bilden. Das Grundstück Ihrer Mandantin liegt in einem in Sinne des § 30 BauGB überplanten Bereich. Die konkrete Eigentumsposition Ihrer Mandantin ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen. Es kann jedoch unterstellt werden, dass die Eigentumsposition Ihrer Mandantin durch bestandsschutzsichernde Festsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO) bewältigt werden kann, soweit der bestehende Bebauungsplan Nr. 120 „Niederseßmar - Mitte“ geändert würde.

Im Tenor zielt Ihre Stellungnahme, insbesondere im Punkt II Nr. 2 und im letzten Absatz, weniger auf städtebauliche Gesichtspunkte, sondern mehr auf wirtschaftliche Verwertungsinteressen Ihrer Mandantin. Nur der Form halber möchte ich darauf hinweisen, dass die wirtschaftlichen Interessen vorhandener Einzelhandelnutzungen am Schutz vor Konkurrenz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Regel keine Rolle spielen dürfen. Die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ergibt, bis auf wenige Einzelfallgestaltungen, kein abwägungsbeachtliches Interesse vorhandener Geschäftsinhaber an dem Schutz vor Konkurrenz.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am beschlossen, die von Ihnen vorgetragene Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.