

# **Begründung**

**zur 114. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**(Niederseßmar – Kruppenohler Weg)**

**der Stadt Gummersbach**

## 1. Planungsanlass

Der Planbereich der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Kruppenohler Weg) liegt im zentralen Bereich des Ortsteiles Gummersbach – Niederseßmar. Die Nutzungen des ehemaligen Schlachthofes und des Bahngeländes wurden aufgegeben. Gleichzeitig überlagert der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung teilweise die Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereiches Niederseßmar“, entsprechend dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes (Einzelhandelskonzept) der Stadt Gummersbach in den Beschlussfassungen des Rates der Stadt vom 02.12.2008 und der 1. Ergänzung vom 09.02.2010.

Zur weiteren baulichen Entwicklung des Ortsteiles Niederseßmar als Grund- und Nahversorgungszentrum sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Für den Bereich im Umfeld der Kruppenohler Straße ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, um ihn an die formulierten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“
- Darstellung einer Mischbaufläche als Ergänzung der außerhalb des Geltungsbereiches bereits dargestellten Mischbauflächen
- Darstellung von gewerblichen Bauflächen als Ergänzung der außerhalb des Geltungsbereiches bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen
- Aufgabe der bisher als nachrichtliche Übernahme dargestellten Bahnfläche.

## 2. Verfahren

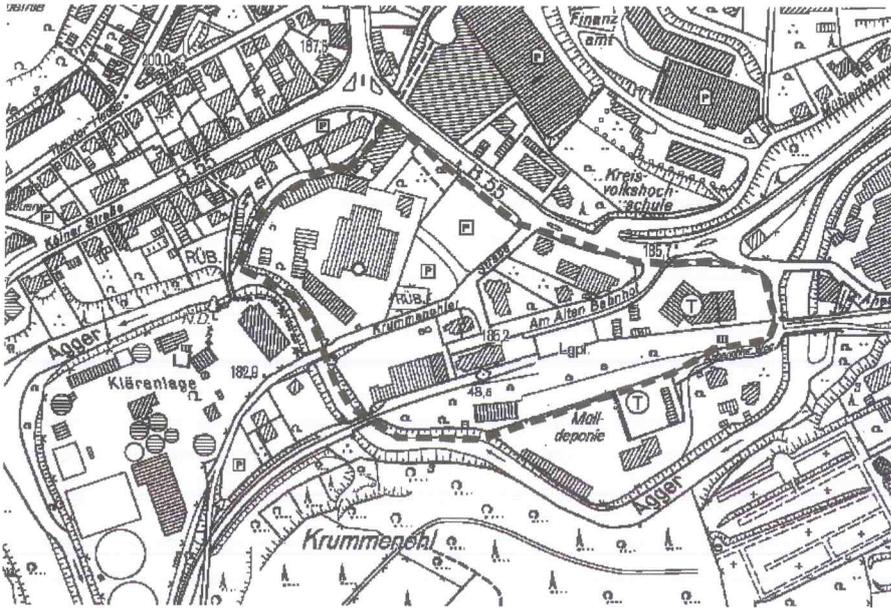
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 21.01.2010 die Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Kruppenohler Weg) beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.01.2013 über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und die Offenlage beschlossen. Die 114. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 20.02. bis 20.03.2013 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 15.02.2013 über die Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 23.04.2013 beraten und der Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Planbeschluss empfohlen.

Die Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

## 3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Kruppenohler Weg) liegt innerhalb des Ortsteiles Gummersbach – Niederseßmar. Er umfasst im Wesentlichen den Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes, des ehemaligen Bahngeländes, sowie die unmittelbar angrenzenden Grundstücke.



#### 4. Planungsrechtliche Situation

- **Regionalplan**

Im aktuellen Regionalplan -Teilabschnitt Region Köln- liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält folgende Darstellungen:

- Mischbaufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schlachthof“
- Bahnfläche (als nachrichtliche Übernahme).

- **Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB**

Der Geltungsbereich der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von nachfolgenden Bebauungsplänen überlagert:

- Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“
- Nr. 120 „Niederseißmar – Mitte“
- Nr. 121 „Niederseißmar – Gewerbegebiet Süd“

Große Flächenbereiche des Plangebietes beurteilen sich gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Festsetzungen der Bebauungspläne entsprechen den Darstellungen des derzeitigen Flächennutzungsplanes, jedoch nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen. Es ist daher beabsichtigt, nach Wirksamkeit dieser Flächennutzungsplanänderung auch die verbindliche Bauleitplanung entsprechend anzupassen.

- **Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Schutzausweisung bestehen jedoch nicht.

## **5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

### **Städtebauliches Umfeld**

Der Planbereich wird durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegende gemischte Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, ...) des Stadtteiles Niederseßmar geprägt. Eine deutliche Prägung erfolgt über die B 55, als einer der verkehrsstärksten regionalen Straßenverbindungen des Oberbergischen Kreises. Der südwestliche Planbereich wird durch den unmittelbaren angrenzenden Verlauf der Agger und durch die Kläranlage Krummenohl beeinflusst. Nach Süden grenzen weitere gewerbliche Nutzungen an.

Insgesamt sind der Planbereich und das städtebauliche Umfeld von einer stark heterogenen baulichen und verkehrlichen Nutzung bestimmt.

### **Nutzungen**

Der Geltungsbereich der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes Niederseßmar – Krummenohler Weg) wird derzeit durch die Brachflächen der aufgegebenen Bahnstrecke Dieringhausen - Bergneustadt geprägt. Der sonstige Planbereich wird durch eine gemischte Nutzung (Tankstelle, Getränkemarkt, Wohnhäuser, Lebensmitteldiscountmarkt, Gewerbebetriebe, ...) bestimmt.



## **Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Die am nördlichen Rand des Planbereiches verlaufende B 55 / 256 hat für den überörtlichen Verkehr eine hohe Bedeutung. Sie ist Bestandteil des überregionalen und regionalen Verkehrsnetzes.

- Mobilität / Personennahverkehr

Das Straßennetz hat eine erhöhte Bedeutung für die Mobilität und den Personennahverkehr.

## **Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich hat derzeit ein ausreichendes Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation). Der Planbereich ist der Kläranlage Krummenohl zugeordnet.

## **Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der B 55 / 256, sowie die Geruchs- immissionen der Kläranlage Krummenohl ein.

## **Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen die Emissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen aus.

## **Altlasten**

Innerhalb des Planbereiches liegen verschiedene Altlastenverdachtsflächen.

## **Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

- allgemeine Angaben

Das Plangebiet selbst hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die südlich des Plangebiets verlaufende Agger hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine erhebliche Bedeutung und stellt ein wesentliches Element für das Landschaftsbild dar.

- Tiere / Pflanzen

Es liegen keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten vor.

- Boden

Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein offenes Gewässer. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Überschwemmungsbereiche der Agger und des Seßmarbaches.

- Luft

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100- 1200 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- Landschaft

Das Plangebiet selbst hat keine landschaftliche Bedeutung. .

### **Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

### **Denkmalschutz/Baukultur**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude als Baudenkmal. Bodendenkmale oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht erkennbar.

### **Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form des Gebäudebestands. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

## **6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

### **Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Neuordnung eines Teils des Ortskerns von Gummersbach – Niederseßmar, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Stärkung als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum).

Wesentliche Zielsetzungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“
- Darstellung einer Mischbaufläche als Ergänzung der außerhalb des Geltungsbereiches bereits dargestellten Mischbauflächen
- Darstellung von gewerblichen Bauflächen als Ergänzung der außerhalb des Geltungsbereiches bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen
- Aufgabe der bisher als nachrichtliche Übernahme dargestellten Bahnfläche.

#### **Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB**

Die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel erfolgt durch Wiedernutzung von Brachflächen.

#### **Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB**

Wald- und Wiesenflächen werden nicht in Anspruch genommen.

#### **FFH- und Vogelschutzgebiete**

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **Auswirkungen**

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundene Neuordnung der Bauflächen- und Baugebietsdarstellungen hat keine erheblichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Die konkreten Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Gleichwohl ist jedoch erkennbar, dass die hier vorbereitete räumliche Zuordnung der Nutzungsarten und die damit verbundenen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung bewältigt und umgesetzt werden können. Unverträglichkeiten sind nicht erkennbar.

- Verkehr

Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur sind mit der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden.

- Ver- und Entsorgung

Diese Flächennutzungsplanänderung hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

- Immissionen

Die auf das Plangebiet evt. zukünftig erhöht einwirkenden Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

Emissionen, die mit der durch diese Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Errichtung von Einzelhandelsbetrieben verbunden sein könnten, können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder Genehmigungsebene bewältigt werden. Grundsätzliche Unverträglichkeiten sind nicht erkennbar.

- Altlasten

Die bestehenden Altlastenverdachtsflächen sind gem. § 5 (3) BauGB gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat hier eine Warnfunktion.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Die mit den Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen möglichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ausgeglichen werden. Die Darstellung von Ausgleichsflächen, verbunden mit einer Zuordnung, ist nicht erforderlich.

- Infrastruktureinrichtungen

Mit den getroffenen Darstellungen wird in den Bestand der bestehenden Infrastruktureinrichtungen nicht eingegriffen.

- Denkmalschutz / Baukultur

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur nicht berührt.

- Wirtschaft

Auswirkungen auf die Allgemeinen Belange der Wirtschaft sind mit dieser Flächennutzungsplanänderung nicht verbunden.

- Sachgüter

Durch die Planung werden Sachgüter nicht unmittelbar betroffen. Mögliche Auswirkungen auf Sachgüter sind erst auf der Ebenen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

- Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

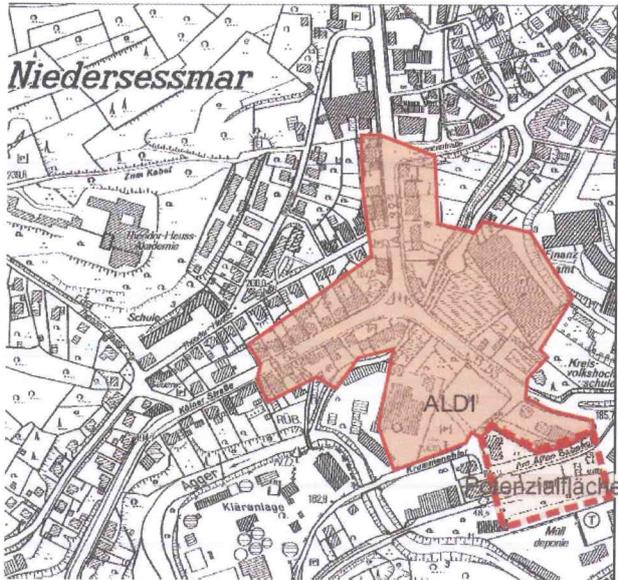
Der Rat der Stadt hat ein Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (Einzelhandelskonzept) als ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtendes städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept ist für den Stadtteil Niederseßmar ein zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes überlagert einen Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches.

Die Flächennutzungsplanänderung setzt die im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen um. Detaillierte Regelungen über die Verkaufsflächenausstattung sind erst auf der Bebauungsplanebene zu treffen.

## Abgrenzung der "zentralen Versorgungsbereiche"

### Grund- u. Nahversorgungszentrum

#### - Niederseßmar



Der dargestellte "zentrale Versorgungsbereich" Niederseßmar dient der Versorgung des Einzugsbereiches mit Waren des kurz- u. mittelfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungen. Ziel ist die Entwicklung und Stärkung der heutigen Versorgungsfunktion durch räumliche Konzentration des "zentralen Versorgungsbereiches". Hierfür ist eine Potenzialfläche dargestellt. Außer der dargestellten Potenzialfläche stehen keine weiteren Flächen zur Verfügung, die eine räumliche Konzentration ermöglichen.

## 7. Flächennutzungsplaninhalt

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen werden Teile des Plangebietes als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Entsprechend der heutigen Nutzung werden Teilbereiche als Mischbaufläche bzw. als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### Kennzeichnungen

Teilflächen des Plangebietes sind gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB, als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Kennzeichnung dient hier als „Warnfunktion“ für die weitere Planungs- bzw. Genehmigungsebene. Derzeit sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die eine Umsetzung der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen städtebauliche Zielsetzung unrealistisch erscheinen lassen.

### Nachrichtliche Übernahmen

Die vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebiete der Agger und des Seßmarbaches sind gem. § 5 Abs. 4a BauGB vermerkt.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 5,41 ha auf.

| Darstellungen              | ha (alt)    | ha (neu)    |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Mischbaufläche             | 0,63        | 0,78        |
| Sonderbaufläche            | 1,01        | -           |
| Sonderbaugebiet            | -           | 1,75        |
| Gewerbliche Baufläche      | 1,08        | 2,88        |
| Bahnfläche (nachrichtlich) | 2,69        | 0,00        |
| <b>SUMME</b>               | <b>5,41</b> | <b>5,41</b> |

## 9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht unmittelbar verbunden.

## 10. Abwägungsmaterialien

Boden- und Altlastenuntersuchung.

Stadt Gummersbach  
 Fachbereich Stadtplanung  
 i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.04.2013 beschlossen, die vorstehende Begründung der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Kruppenohler Straße) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter