

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19

**„Niederseßmar – Am alten Bahnhof /
Einzelhandelsansiedlung“**



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Es ist seitens des Vorhabenträgers beabsichtigt, im Bereich des alten Bahnhofs im Gummersbacher Ortsteil Niederseßmar einen Lebensmittelmarkt und einen weiteren Einzelhandelsbetrieb mit nichtzentrumsrelevanten Sortimenten zu errichten. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen dafür sollen in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegt werden.

Der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Niederseßmar–Am alten Bahnhof / Einzelhandelsansiedlung“ liegt im zentralen Bereich des Ortsteiles Gummersbach – Niederseßmar. Der Planbereich liegt zudem innerhalb der Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereiches Niederseßmar“, entsprechend dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (Einzelhandelskonzept) der Stadt Gummersbach in den Beschlussfassungen des Rates der Stadt vom 02.12.2008 und der 1. Ergänzung vom 09.02.2010.



Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gummersbach

Zur weiteren baulichen Entwicklung des Ortsteiles Niederseßmar als Grund- und Nahversorgungszentrum sollen mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes im Bereich der im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Potentialfläche geschaffen werden. Ergänzend soll die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten ermöglicht werden.

Die wesentlichen Zielsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Festsetzung von zwei Baugrundflächen für die Ansiedlung von zwei Einzelhandels-betrieben einschließlich Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Größe der Verkaufsfläche sowie zu den zulässigen Sortimenten
- Festsetzung der erforderlichen äußeren Erschließung

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.02.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Niederseßmar – Am alten Bahnhof / Einzelhandelsansiedlung“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der städte-bauliche Entwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

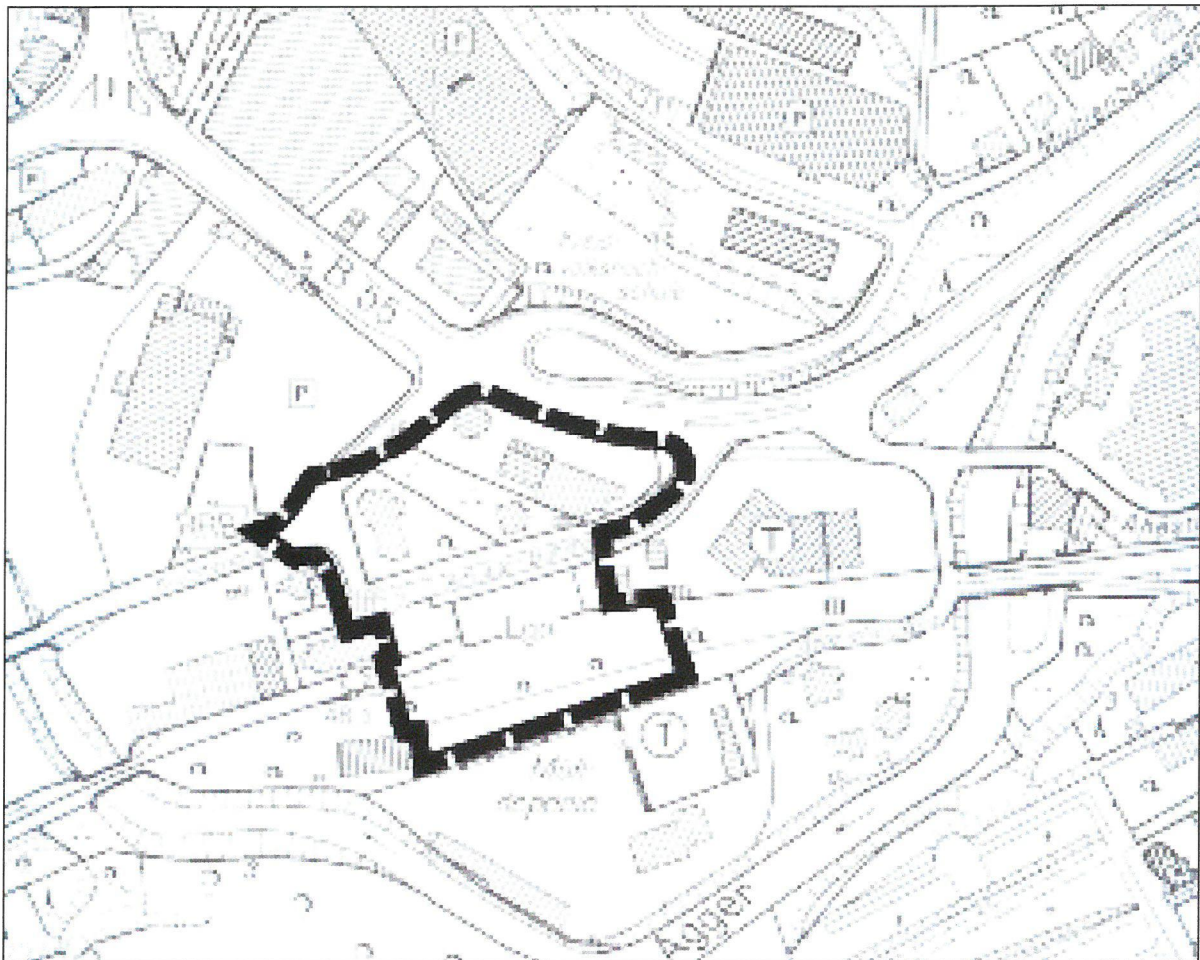
In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 in der Zeit vom 20.03.2013 bis 06.04.2013 (einschließlich) im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.04.2014 über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Die Offenlage hat in der Zeit vom 27.08. bis 29.09.2014 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.08.2014 über die Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis, den Abschluss des Durchführungsvertrages und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Gummersbach – Niederseßmar.



Der Planbereich wird begrenzt durch die Bundesstraße B55 im Norden, die Krummenohler Straße und das alte Bahnhofsgebäude im Westen, den Abbenohler Weg im Süden sowie die vorhandene Tankstelle im Osten.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

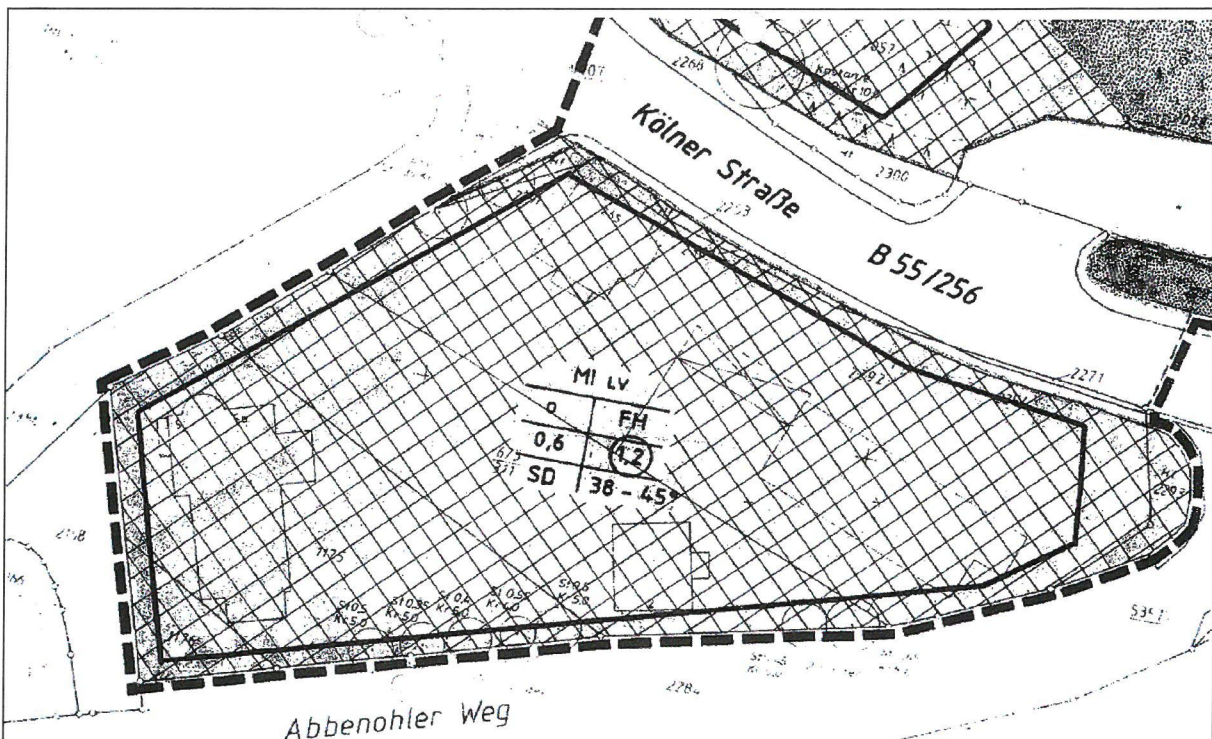
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält folgende Darstellungen:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.01.2010 die Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Niederseßmar – Kruppenohler Weg) beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist zwischenzeitig rechtswirksam.

4.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 wird teilweise von dem Bebauungsplan Nr. 121 „Niederseßmar – Gewerbegebiet Süd“ überlagert, der für den betroffenen Teilbereich ein Mischgebiet festsetzt und mit der neuen Planung aufgehoben wird.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 121 „Niederseßmar – Gewerbegebiet Süd“

Große Flächenbereiche des Plangebietes beurteilen sich gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Planbereich liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Schutzausweisungen bestehen jedoch nicht.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld und Nutzungen

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 wird derzeit durch die Brachflächen der aufgegebenen Bahnstrecke Dieringhausen - Bergneustadt sowie durch einen bebauten Grundstücksbereich geprägt.

Das Umfeld des Planbereiches wird durch eine gemischte Nutzung (Tankstelle, Wohnhäuser, Lebensmitteldiscountmarkt, Gewerbebetriebe u.a.) bestimmt. Der Planbereich wird weiter durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegende gemischte Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen,

Wohnen u.a.) des Stadtteiles Niederseßmar geprägt. Eine deutliche Prägung erfolgt über die Bundesstraße B 55, als einer der verkehrsstärksten regionalen Straßenverbindungen des Oberbergischen Kreises.

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

5.2 Nutzungen

Der Planbereich wird derzeit unterschiedlich genutzt. Im nordwestlichen Teil befinden sich auf den Flurstücken 1175 und 3283 zwei Wohnhäuser. Auf dem Flurstück 3283 befindet sich zudem ein Getränkemarkt. Südlich grenzt an diese beiden Flurstücke die städtische Straße Am alten Bahnhof an. Der übrige, südliche Teil des Planbereiches liegt als ehemalige Bahnfläche derzeit weitgehend brach.



Auszug aus dem Luftbild

5.3 Verkehr

Der Planbereich ist über den Kreuzungsbereich B55 / Krummenohler Straße / Mühlenbergweg ausreichend erschlossen. Die Straße „Am alten Bahnhof“ wird teilweise eingezogen. Teilflächen werden an den Eigentümer der Tankstelle veräußert. Die Erschließung bleibt somit gesichert. Weitere Teilflächen werden an den Vorhabenträger veräußert. Verbindungen zwischen der Tankstelle und dem geplanten Vorhaben unterliegen privatrechtlichen Regelungen (Fahrrechte).

5.4 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Krummenohl zugeordnet.

5.5 Immissionen

Immissionen auf die Nutzungen im Planbereich ergeben sich derzeit im Wesentlichen durch den Verkehr im unmittelbaren Umfeld. Dazu zählen insbesondere der Verkehr auf der Bundesstraße sowie der Kundenverkehr zum ALDI-Parkplatz und zur Tankstelle. Neben Lärmbelastungen erzeugt der Verkehr auch entsprechende Abgase. Für die bestehenden Nutzungen im Planbereich sind durch diese Immissionen jedoch keine unzulässigen Belastungen zu erwarten, zumal in dem für den nördlichen Teil derzeit wirksamen Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt ist.

5.6 Emissionen

Relevante Emissionen aus Planbereich sind derzeit nicht zu erwarten. Die nicht bebauten Flächen werden nur sporadisch befahren und der Getränkemarkt hat seine Zufahrt sowie die Stellplätze unmittelbar an der Bundesstraße. Die Nutzungen des Getränkemarktes und der beiden Wohnhäuser erzeugen keine besonderen Emissionen und auch das Verkehrsaufkommen im Planbereich ist vergleichsweise gering. Diese Nutzungen werden im Zuge der Realisierung des Vorhabens aufgegeben.

5.7 Altlasten

Auf Grund der Vornutzung von Teilbereichen als Bahnfläche wurden Altlasten-untersuchungen für die Böden durchgeführt. Aufbauend auf diesen Ergebnissen sind eventuell im Zuge der Realisierung des Vorhabens weitere Altlastensanierungen erforderlich.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

- Tiere / Pflanzen

Der Planbereich weist gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen von Herrn Dr. Claus Mückschel vom 09.04.2013 keine relevante Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

- Boden

Der Planbereich ist durch die bestehende und ehemalige Nutzung vollständig anthropogen verändert.

- Wasser

Innerhalb des Planbereiches sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden. Eine kleinere Teilfläche des Plangebietes liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis ermittelt worden. Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes dient dem Erhalt natürlicher

Rückhalteflächen, der Regelung des Hochwasserabflusses, dem Erhalt und der Verbesserung ökologischer Strukturen der Agger und dessen Überflutungsflächen sowie der Verhinderung erosionsfördernder Eingriffe.

- Luft

Lufthygienische Belastungen sind aus der derzeitigen Nutzung nicht erkennbar.

- Klima / Klimaschutz

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 Mitteltemperatur 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. Aus dem Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Das Plangebiet ist durch bauliche Nutzungen fast vollständig anthropogen überformt und hat durch die umgebende Bebauung keinen Anschluss an die freie Landschaft und somit landschaftlich keine Bedeutung.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsflächen.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur

Zu den Baudenkmalen und sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäuden oder Einrichtungen gehört das Gebäude des alten Bahnhofs, auf das bei Planungen im Umfeld besondere Rücksicht zu nehmen ist.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Sachgüter in Form von Gebäuden und sonstigen privaten Grundstücksflächen. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bebauungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich des alten Bahnhofs im Gummersbacher Ortsteil Niederseßmar sollen ein Lebensmittelmarkt und ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Dazu sollen mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der vorhandene Getränkemarkt und zwei Wohnhäuser werden für die neuen Märkte und die dazugehörigen Zufahrten und Stellplätzen abgebrochen.

6.2 Bodenschutzklausel gem. § 1a(2) Satz 1 BauGB

Gemäß Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist ausdrücklich inhaltliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Wiedernutzbarmachung bzw. eine bedarfs- und zeitgemäße Nutzung (ehemalige Bahngelände, vorhandener Getränkemarkt, Häuser mit geringer Wohnqualität) durch neue Nutzungsmöglichkeiten vorzubereiten.

6.3 Umwidmungssperre gem. § 1a(2) Satz 2 BauGB

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht umgenutzt. Die beiden Wohnhäuser sind im Planbereich nicht erhaltenswert, weder von der Bausubstanz noch von der durch das Umfeld bedingten Wohnqualität. Der bisher wirksame Bebauungsplan weist zudem ein Mischgebiet aus.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

- Verkehr

Die neue Anbindung der beiden neuen Märkte an die Kölner Straße B 55 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und so konzipiert, dass eine funktionsfähige Erschließung gewährleistet ist. Beeinträchtigungen der Verkehrs- und Erschließungsfunktionen vorhandener Straße sind nicht zu erwarten.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Bestehende Immissionen durch das hohe Verkehrsaufkommen, insbesondere auf der Bundesstraße, sind für die geplanten Nutzungen der beiden Märkte nicht relevant. Das Verkehrsaufkommen trägt vielmehr zu einer entsprechenden Kundenfrequenzierung der beiden Märkte bei, ohne für das Umfeld relevante neue Verkehrsbelastungen zu verursachen.

- Emissionen

Durch die Ansiedlung der beiden Märkte sind (Schall-) Emissionen durch Kraftfahrzeugverkehr (Anlieferung und Kunden), Benutzung von Einkaufswagen und haustechnische Anlagen zu erwarten. Emissionen durch Verkehr und Parkplatznutzung beschränken sich jedoch ausschließlich auf die Tagzeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr. Um die Einhaltung der für die maßgebenden Immissionsorte geltenden Richtwerte zu gewährleisten, sind entsprechende Vorkehrungen vorgesehen. Diese sind im Einzelnen in der beigefügten Schalltechnischen Immissionsprognose des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 22.11.2013 erläutert.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten sicher eingehalten, jedoch nicht das Irrelevanzkriterium gemäß TA-Lärm (IRW-Unterschreitung 2 6 dB(A)) am Immissionsort 01 erreicht. Somit erfolgte für diesen Immissionsort eine Vorbelastungsuntersuchung in Bezug auf den nördlich anschließenden Aldi Discount-Markt. Wie die Ermittlung der Gesamtbelastung an diesem Immissionsort zeigt, wird der Immissionsrichtwert sicher eingehalten und um 2 dB(A) unterschritten. Zusammenfassend ergeben sich folgende Maßnahmen zur Einhaltung der ermittelten Beurteilungspegel in Bezug auf das Planvorhaben mit den angesetzten Betriebsdaten:

- Es sollten lärmarme Einkaufswagen eingesetzt werden.
- Falls eine Einkaufswagenammelbox im Außenbereich des Lebensmittelmarktes geplant ist, muss diese zur Wohnbebauung hin dicht geschlossen ausgeführt werden (westliche und nördliche Richtung).
- Die haustechnischen Anlagen auf dem Dachbereich des Lebensmittelmarktes sowie des Fachmarktes sollten beim späteren Betrieb eine Schallleistung von jeweils $L_w = 75$ dB(A) (je Markt) nicht überschreiten und keine tonhaltigen Geräuschanteile aufweisen.

Die genannten Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Über den Schall hinaus sind ansonsten keine planungsrelevanten Emissionen zu erwarten.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Das Plangebiet weist keine erkennbare Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt oder für das Landschaftsbild auf.

Das wird durch die gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen von Herrn Dr. Claus Mückschel vom 09.04.2013 bestätigt.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 wird nicht in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingegriffen. Wie dargestellt, sind nur Teilflächen des Planbereiches nicht genutzt. Bei den derzeit nicht dauerhaft genutzten Flächen (Brachflächen) handelt es sich um Flächen eines ehemaligen Gleisfeldes. Die Bahnnutzung wurde aufgegeben. Diese Flächen beurteilen sich planungsrechtlich gem. § 34 BauGB und können baulich genutzt werden. Sie unterliegen derzeit einem ständigen Nutzungswandel. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist weitgehend vorhanden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht. Der Planbereich ist von Bebauung umgeben, die hinsichtlich des Landschaftsbildes bestimmend ist.

Unabhängig von der Fragestellung, ob durch den Bebauungsplan in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild eingegriffen wird, unterliegt der Planbereich den Bestimmungen des § 1a (3) Satz 5 BauGB. Planungsrechtlich beurteilt sich der Planbereich derzeit gem. § 34 BauGB bzw. § 30 BauGB und umfasst in seinem Geltungsbereich Flächen, die baulich genutzt sind bzw. genutzt werden könnten. Die „Eingriffe“ sind somit bereits erfolgt oder wären gem. § 34 BauGB zulässig. Es werden auch keine stärkeren Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild durch die getroffenen Festsetzungen begründet.

- Überschwemmungsgebiet

Zur Berücksichtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist eine nachrichtliche Übernahme in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Räumlich ist nur ein Teilbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des geplanten Parkplatzes hiervon betroffen. Die geplanten Höhenlagen der Verkehrsfläche und des Parkplatzes verändert den Wasserabfluss nicht. Zur Berücksichtigung möglicher langfristiger Änderungen ist eine entsprechende Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

7. Bebauungsplaninhalt

Aus den genannten Planungszielen erfolgt die Festsetzung

- einer Baufläche 1 für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt,
- einer Baufläche 2 für einen Einzelhandelsbetrieb sowie
- von öffentlichen Verkehrsflächen (überwiegend Bestand).

Die festgesetzten Bauflächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wie folgt konkretisiert:

Baufläche 1

Innerhalb der festgesetzten Baufläche 1 ist nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1700 qm, incl. einer Verkaufsfläche von mind. 350 qm für Getränke, zulässig.

Als Hauptsortimente sind Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Schnittblumen sowie Zeitungen, Zeitschriften nur zulässig.

Zulässig sind weiter Kfz-Stellplätze, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie Büronutzungen, soweit diese im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt stehen und baulich untergeordnet sind.

Baufläche 2

Innerhalb der festgesetzten Baufläche 2 ist nur ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 700 qm. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden zentrumsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment:

- | | |
|--|---|
| 1. Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel | 16. Haushaltswaren, Elektrokleingeräte |
| 2. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke | 17. Kunstgewerbe, Bilder |
| 3. Schnittblumen | 18. Lederwaren |
| 4. Zeitungen, Zeitschriften | 19. Musikalienhandel |
| 5. Babyartikel | 20. Nähmaschinen |
| 6. Bekleidung | 21. Papier / Schreibwaren / Büroorganisation |
| 7. Bücher | 22. Parfümerie- und Kosmetikartikel |
| 8. Büromaschinen | 23. Pharmazeutika, Reformwaren |
| 9. Erotikartikel | 24. Sanitärwaren |
| 10. Foto / Optik / Akustik | 25. Schuhe |
| 11. Gardinen und Zubehör | 26. Spielwaren, Bastelartikel |
| 12. Geschenkartikel | 27. Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel) außer Sportgroßgeräte |
| 13. Glas / Porzellan / Keramik | 28. Sportbekleidung |
| 14. Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Kurzwaren | 29. Uhren / Schmuck |
| 15. Haus-, Bett-, Tischwäsche | 30. Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer, Kommunikationstechnik |

Zulässig sind weiter Kfz-Stellplätze und Büronutzungen, soweit diese im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Einzelhandelsbetrieb stehen und baulich untergeordnet sind.
 Durch diese dezidierten Festsetzungen wird sichergestellt, dass durch die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden „Zentralen Versorgungsbereiche“ der Stadt Gummersbach oder der „Zentralen Versorgungsbereiche“ für die Grund- und Nahversorgung der Nachbargemeinden entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer max. Grundfläche und durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Ein Betrieb zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist ausgeschlossen.

Die Festsetzung von Baulinien, in Verbindung von minimalen und maximalen Fassadenhöhen bzw. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, dient der Umsetzung und Sicherung einer städtebaulichen geordneten Stellung der Gebäude. Es ist städtebauliches Ziel, hier zu einer räumlich kompakten Bebauung zu kommen. Hierzu ist ein Anbau des geplanten Vorhabens an das bestehende Bahnhofsgebäude beabsichtigt und gleichzeitig soll das geplante Vorhaben flächensparend unter Verzicht auf die vollständige Umsetzung der nach § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen errichtet werden.

Das dargestellte städtebauliche Ziel ist nur durch die Kombination von Baulinien und zwingenden Gebäudehöhen (an der Baulinie) umsetzbar. Wegen des Vorrangs des Bau-planungsrechtes führt die Kombination der Festsetzung von Baulinien und der zwingenden Gebäudehöhe dazu, dass nach § 6 Abs. 1 Satz 2a BauO NRW die Einhaltung von Abstandsflächen nicht erforderlich ist. In die Abwägung zu diesem Bebauungsplanverfahren sind daher die Belange einzustellen, die sonst durch das Abstandsflächenrecht gewahrt werden. Dem dargelegten städtebaulichen Ziel, auch bei Inkaufnahme der Unterschreitung der Abstandsflächen entsprechend den Anforderungen der BauO NRW, wird hier Vorrang gegenüber den evt. privaten Interessen an einer möglichst uneingeschränkten Besonnung und Belichtung sowie einer unbeeinträchtigten Grundstücksnutzung gegeben. Die privaten Belange Belichtung, Sozialabstand (Wohnfrieden) und Belüftung sind bei der geplanten und vorhandenen Nutzungen nicht zwingend betroffen. Soweit Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen dennoch in der geplanten Nutzungen erforderlich werden sollten, besteht die Möglichkeit, diese den anderen Gebäudeseiten zuzuordnen. Der Belang des Brandschutzes ist nicht betroffen, da die Mindestabstände zwischen benachbarten Gebäuden nicht unterschritten werden.

Der Planbereich ist über den Kreuzungsbereich B55 / Krummenohler Straße / Mühlenbergweg ausreichend erschlossen. Die Straße „Am alten Bahnhof“ wird im Zuge des weiteren Planverfahrens straßenrechtlich eingezogen.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 10.324qm auf.

Festsetzungen	qm (alt)	qm (neu)
Mischgebiet (gem. B-Plan Nr. 121)	4.504	-
öffentliche Verkehrsflächen	1.695	607
ehemalige Bahngelände	4.125	-
Bauflächen 1 und 2	-	9.507
besondere Verkehrsflächen (Gehwege)	-	185
öffentliche Grünfläche	-	25
SUMME	10.324	10.324

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Niederseßmar – Am alten Bahnhof / Einzelhandelsansiedlung“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen für ein förmliches Bodenordnungsverfahren werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

10. Abwägungsmaterialien

- Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Belangen im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan „Niederseßmar Am alten Bahnhof / Einzelhandels-ansiedlung, April 2013, Dr. Claus Mückschel, Weilburg
- Schalltechnische Immissionsprognose zu einer geplanten Einzelhandelsansiedlung in Gummersbach- Niederseßmar, November 2013, Ing. Büro Pies; Boppard
- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Stadtteil Niederseßmar in Gummersbach, Juli 2013; Junker Kruse Stadtforschung, Dortmund
- Kostenschätzung 8492, Juli 2010, GEOlogig Wilbers&Oeder GmbH, Münster
- Kurzbewertung Altlastensituation Standort 8492, April 2009, GEOlogig Wilbers&Oeder GmbH, Münster
- Orientierende Untersuchung für die Bahnhofsgelände im Oberbergischen Kreis der Deutschen Bahn AG, November 1999, Ing. Büro Terweh,

Planungsbüro Dittrich
Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt (Wied)
gez. W. Pott

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.05.2015 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Niederseßmar–Am alten Bahnhof / Einzelhandelsansiedlung“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter