

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 196

„Niederseßmar – Ahlefelder Straße“

1. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Teil 1 – Allgemeiner Teil



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Um eine zwischen zwei Wohngebäuden liegende Parzelle am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 196 „Niederseßmar – Ahlefelder Straße“ einer neuen Nutzung zuführen zu können, muss die bestehende Art der Nutzung (Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Private Verwaltungseinrichtungen“) geändert werden. Die Fläche grenzt an die Ahlefelder Straße und wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Wesentliche Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 ist die Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten durch die Änderung des Sondergebietes in ein Mischgebiet. Durch die Anpassung wird das bestehende Mischgebiet vergrößert und eine verträgliche Gliederung zwischen Wohn- und Verwaltungsgebäuden geschaffen.

2. Verfahren

Um eine optimale und sinnvolle Ausnutzung von Flächen im Geltungsbereich zu gewährleisten, wird der seit dem Jahr 2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 196 „Niederseßmar – Ahlefelder Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung geändert. Im Geltungsbereich der Änderung wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

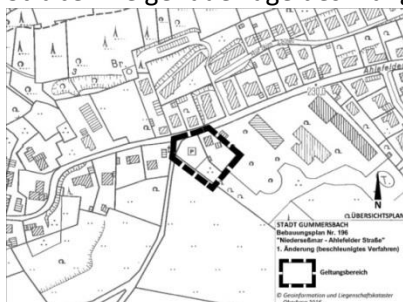
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Niederseßmar – Ahlefelder Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 196 hat in der Zeit vom 15.06.2016 bis zum 15.07.2016 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2016 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.02.2017 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Niederseßmar, im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 1488, 1011, 915, 916, Teile der Flurstücke 1490 und 917 (Flur 39, Gemarkung Gummersbach) sowie das Flurstück 105 (Flur 73, Gemarkung Gummersbach). Er befindet sich südlich der Ahlefelder Straße. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen:



(Übersichtsplan – Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196)

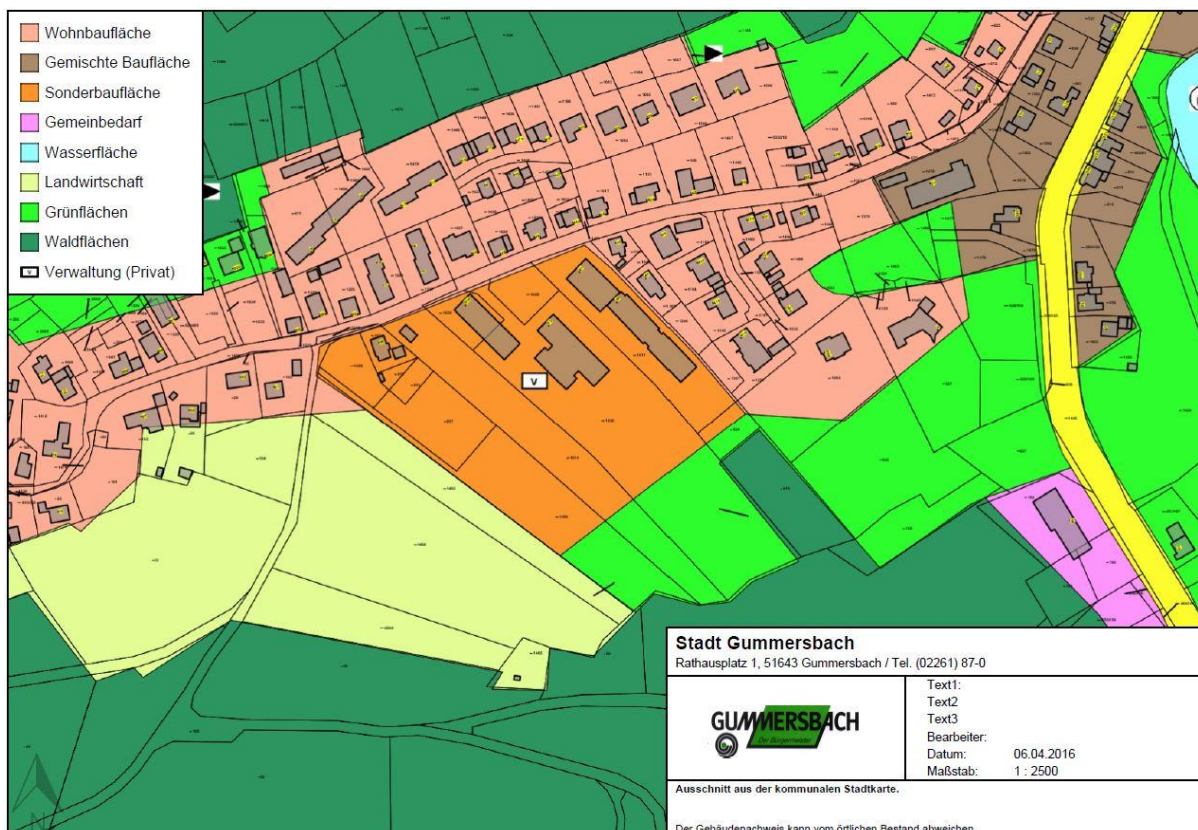
4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln), stellt das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der Planbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung (Privat)“ ausgewiesen. Im Zuge der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird diese Darstellung korrigiert und der tatsächlichen Entwicklung entsprechend als Gemischte Baufläche dargestellt. Eine Anpassungsbestätigung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPlG NRW liegt vor.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach)

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

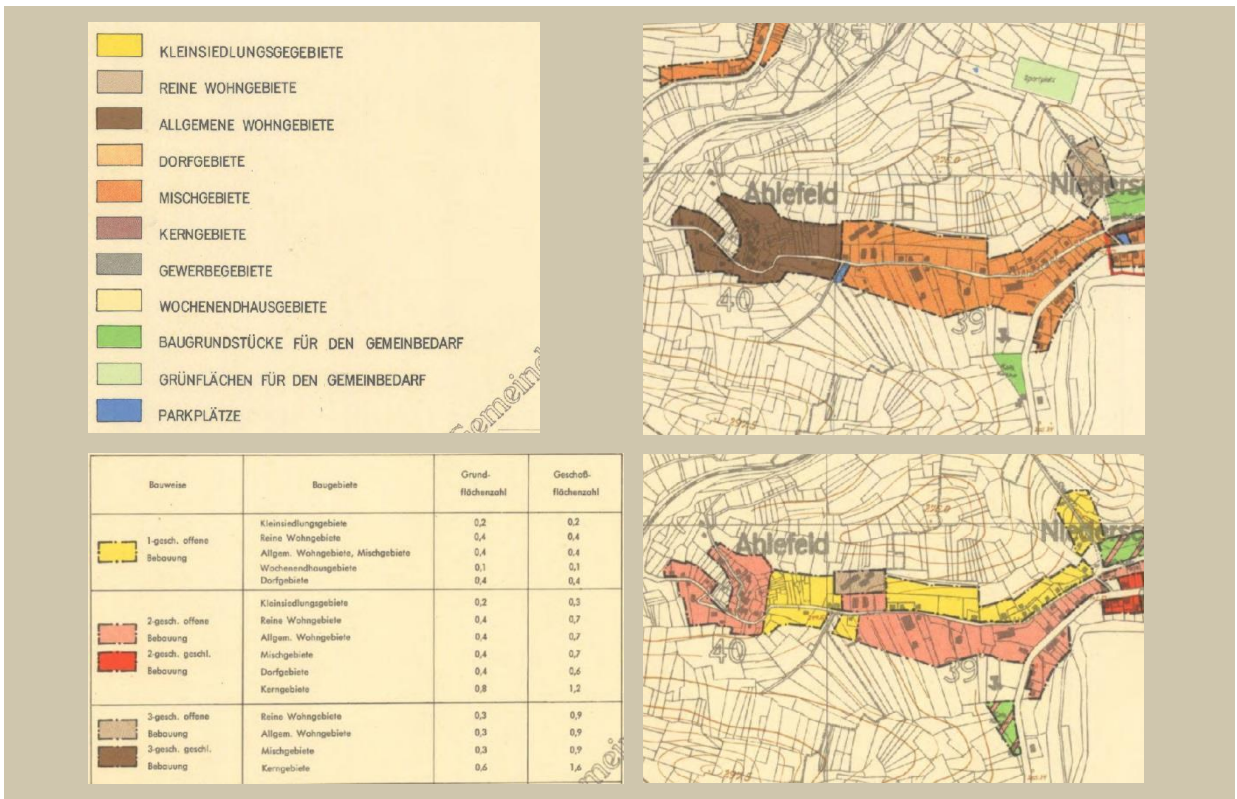
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196 „Niederseßmar – Ahlefelder Straße“. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine Öffentliche Verkehrsfläche im Nordwesten, ein Mischgebiet im Osten sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Private Verwaltungseinrichtungen“ im Westen fest. Baugrenzen beschränken die überbaubaren Flächen. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 im Mischgebiet sowie 0,8 im Sondergebiet begrenzt, für die Geschossflächenzahl ist ein Höchstmaß von 0,6 im Mischgebiet und 2,4 im Sondergebiet definiert. Gebäude im Mischgebiet müssen in eingeschossiger, offener Bauweise ausgeführt werden, Bauten im Sondergebiet dürfen eine Gebäudehöhe von 10,00 m als Höchstmaß nicht überschreiten. Die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet ist beschränkt auf private Büro- und Verwaltungsgebäude, Stellplatzanlagen, Garagen und Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Begründung der Stadt Gummersbach zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 196
 „Niederseßmar – Ahlefelder Straße“ Teil 1 – Allgemeiner Teil



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 196 „Niederseßmar – Ahlefelder Straße“)

Nördlich der Ahlefelder Straße sowie östlich und westlich des BP Nr. 196 ist der Bebauungsplan Nr.1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ gültig. Er setzt nördlich und östlich des Geltungsbereiches des BP Nr. 196 ein Mischgebiet, westlich davon ein Allgemeines Wohngebiet fest.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“)

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Südlich des Plangebietes grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an den Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 196. Im Plangebiet selbst liegen keine Landschaftsschutzgebiete.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Gummersbacher Stadtgebietes, im Südwesten des Ortsteils Niederseßmar. Die an den Geltungsbereich angrenzende Ahlefelder Straße verbindet in ost-westlicher Richtung die Westtangente (B 256) mit der Kölner Straße (L 136). An dieser Stelle ist die Baustruktur von ein- bis dreigeschossigen Gebäuden in offener, sowie vereinzelter Bestand in geschlossener Bauweise, geprägt. Die heterogene Baustruktur wird durch die Gebäudeanordnung und –größe, die Dachformen sowie die Erschließungsstruktur deutlich.

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet der 1. Änderung des BP Nr. 196 befindet sich ein Wohngebäude inklusive mehrere untergeordnete Nebengebäude. Der überwiegende Planbereich ist geprägt von Stellplätzen, welche den privaten Verwaltungsgebäuden östlich des Wohnhauses zugeordnet sind.

An der Ahlefelder Straße befindet sich ein Bürostandort mit mehreren privaten Verwaltungsgebäuden sowie dazugehörige Nebenanlagen. Die sonstige umgebende Nutzungsstruktur entlang der Straße ist geprägt von Wohngebäuden, vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen vorhanden.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Ahlefelder Straße angebunden und ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bebauungsplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- Personennahverkehr

Zwei Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Westtangente (B 256) sowie an der Kölner Straße (L 136) in jeweils circa 550 m Entfernung zum Plangebiet. Der Bahnhof sowie der Busbahnhof Gummersbach sind circa 4,0 km entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

• Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild. Es handelt sich weitgehend um Flächen, die durch menschlichen Einfluss verändert sind, wie beispielsweise private Grünflächen, befestigte Wege und Stellflächen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Niederseßmar – Ahlefelder Straße“ werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Mögliche Eingriffe auf den Flächen durch bauliche Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld gem. § 16 BNatSchG durch den BP Nr. 196 ausgeglichen.

• Tiere/Pflanzen

Der Bereich weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie („FFH-Arten“) vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden in dem Messtischblatt 49113 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 19.04.2016):

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4911

(Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach Lebensraumtypen)

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
Säugetiere		
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden G
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Art vorhanden U
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden G
Vögel		
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend G
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend G
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	sicher brütend U ₁
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend G
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend G
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend G
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend U ₁
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	sicher brütend U
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend U
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	sicher brütend U
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	sicher brütend G
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnefße	sicher brütend G
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend G

Die hier genannten Säugetiere sind aufgrund nicht vorhandener Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet nicht betroffen. Da Brutgebiete für die im Messtischblatt 49113 aufgeführten planungsrelevanten Vögel auf diesen Flächen nicht vorhanden sind, sind diese ebenfalls nicht betroffen.

Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevante Arten“ ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 nicht betroffen.

Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtendem Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 49113 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 19.04.2016).

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 um einen bereits beplanten Bereich handelt und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden. Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ist entbehrlich, da die Bebauungsplanänderung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglicht.

Die Vollzugsfähigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 ist gewährleistet.

- Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
Laut Karte des LANUV NRW (Landschaftsinformationssammlung LINFOS NRW, Stand 31.07.2015) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Biotop / Biotoptypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich geschützte Biotop“) vorhanden.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen weitgehend anthropogen verändert. Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden, Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden.

- Luft

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

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimateinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- **Landschaft**

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss fast vollständig überformt und hat landschaftlich keine Bedeutung. Der Planbereich gehört zum Siedlungsbereich des Ortsteils Niederseßmar – Ahlefeld. In etwa 150 m Entfernung zum Planbereich wird die Landschaft von üppigen Waldstrukturen flankiert.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten sowie Gebäudebestand. Sonstige Sachgüter, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine sinnvolle Ausnutzung einer Fläche zwischen zwei Wohngebäuden entlang der Ahlefelder Straße zu schaffen.

Wesentliche Inhalte der Bebauungsplanänderung sind:

- Festsetzung der Nutzung (Mischgebiet statt Sondergebiet)
- Festsetzung der Baugrenzen (Erhalt bestehender Festsetzungen)
- Festsetzung der Grundflächenzahl (Anpassung der GRZ um eine baulich sinnvolle Auslastung der Mischgebietsfläche zwischen Wohn- und Verwaltungsgebäuden zu gewährleisten)
- Festsetzung der Geschossflächenzahl (Anpassung der GFZ um eine baulich sinnvolle Auslastung der Mischgebietsfläche zwischen Wohn- und Verwaltungsgebäuden zu gewährleisten)
- Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (Anpassung an die Baustruktur entlang der Ahlefelder Straße)
- Festsetzung der Bauweise (Erhalt der offenen Bauweise)

Festsetzungen	Planung alt (SO)	Planung alt (MI)	Planung neu (MI)
Nutzung	Sondergebiet	Mischgebiet	Mischgebiet
Baugrenzen	s. Planzeichnung	s. Planzeichnung	Erhalt bisheriger Festsetzungen
Grundflächenzahl	0,8	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	2,4	0,6	1,2
Vollgeschosse / Höhe	Gebäudehöhe 10,00 m	Ein Vollgeschoss	Zwei Vollgeschosse
Bauweise	Keine Festsetzung	Offene Bauweise	Offene Bauweise

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.

Die 1. Änderung des BP Nr. 196 berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist ausdrücklich inhaltliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Nachverdichtung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches vorzubereiten.

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

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht umgenutzt.

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 Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

• Verkehr

Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr. Bauliche Veränderungen sowie das damit verbundene Verkehrsaufkommen können sich im gleichen Umfang wie vor der Planung verändern.

• Ver- und Entsorgung

Dieses Bauleitplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit der geplanten Nutzung verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen. Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen.

• Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

• Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

• Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Die 1. Änderung des BP Nr. 196 bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Ebenso wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Bereits vor der 1. Änderung sind Eingriffe, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 begründet wurden, im Bauleitplanverfahren ausgeglichen worden. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe die auf Grund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

- **Sonstige Aspekte**

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Niederseßmar – Ahlefelder Straße“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Boden
- Wasser
- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

- **Städtebauliche Entwicklungskonzepte**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Auswirkungen auf die geplanten Darstellungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 ergeben sich nicht.

7. Bebauungsplaninhalt

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Bestandsstruktur entlang der Ahlefelder Straße.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von circa 0,22 ha auf.

Nutzung	(m²)
Mischgebiet (MI)	2.150
Straßenverkehrsfläche	50
Gesamt	2.200

9. Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Niederseßmar – Ahlefelder Str.“ nicht ausgelöst.

10. Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Niederseßmar – Ahlefelder Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne den Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gummersbach, den 22. März 2017
i. A.

Backhaus
FB 9 Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 beschlossen, die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 196 „Niederseßmar – Ahlefelder Straße“ (1. Änderung) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter