

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 120 „Niedersessmar - Mitte“,
4. Änderung (vereinfacht)**

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Stadt Gummersbach

Inhalt

1	Planungsanlass	2
2	Verfahren	2
3	Lage des Plangebietes	2
4	Planungsrechtliche Situation	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB	4
4.4	Landschaftsschutzgebietsverordnung	5
5	Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation	5
5.1	Städtebauliches Umfeld	5
5.2	Nutzungen	5
5.3	Verkehr	5
5.4	Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung	6
5.5	Immissionen	6
5.6	Emissionen	6
5.7	Altlasten	6
5.8	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	6
5.9	Infrastruktureinrichtungen	8
5.10	Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe	8
5.11	Wirtschaft	8
5.12	Sachgüter	8
5.13	Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte	8
5.14	Schwere Unfälle oder Katastrophen	8
6	Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen	8
6.1	Ziel und Zweck der Planung	8
6.2	Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB	8
6.3	Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB	9
6.4	FFH- und Vogelschutzgebiete	9
6.5	Auswirkungen	9
7	Bebauungsplaninhalt	10
8	Flächenbilanz	10
9	Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung	10
10	Umweltbericht	10
11	Abwägungsmaterialien	10

1 Planungsanlass

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ aus dem Jahr 1991 ist das ehemalige Feuerwehrgerätehaus an der Theodor-Heuss-Straße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ festgesetzt.

Durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses an anderer Stelle, kann das leerstehende Gebäude in Niederseßmar zukünftig sinnvoll als Bürgerhaus nachgenutzt werden. Um diese Nutzung planungsrechtlich zu sichern, wird die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan an dieser Stelle geändert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt von der Änderung unberührt.

Da sich die für die Umsetzung der Planung benötigten Flächen im Eigentum der Stadt Gummersbach befinden, ist die Realisierung der Planung grundsätzlich gewährleistet.

2 Verfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar - Mitte“ 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.11.2020 den Aufstellungs- und den Offenlagebeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

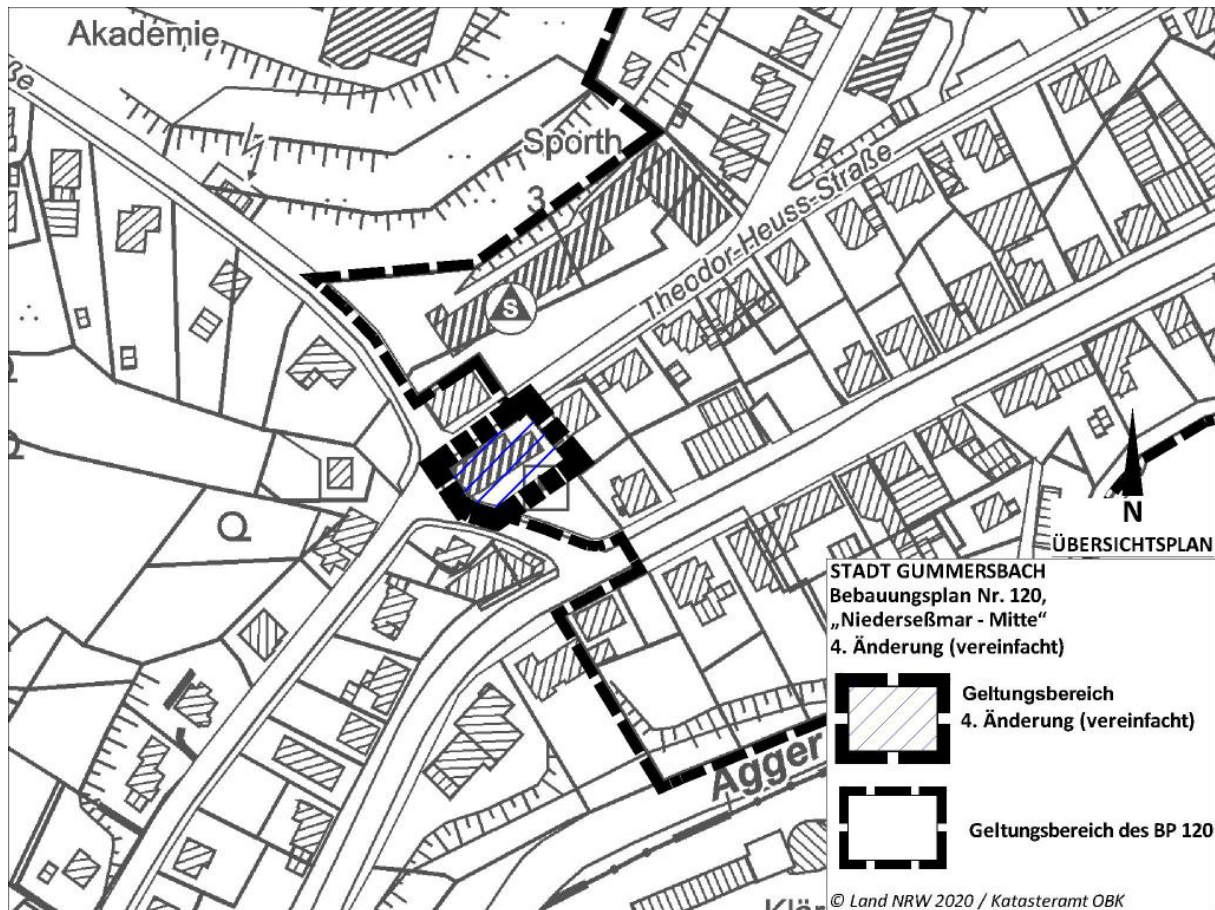
Die 4. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 120 „Niederseßmar - Mitte“ hat vom 06.01.2021 bis 08.02.2021 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2020 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung in seiner Sitzung am 23.02.2021 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ liegt im Ortsteil Niederseßmar, im Süden von Gummersbach. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1506 (Flur 39, Gemarkung Gummersbach), welches sich im Eigentum der Stadt Gummersbach befindet. Das Flurstück grenzt im Norden an die Theodor-Heuss-Straße, im Osten an bestehende Wohnstrukturen, im Süden an die Kölner Straße (L 136) und im Westen an die Ahlefelder Straße.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120

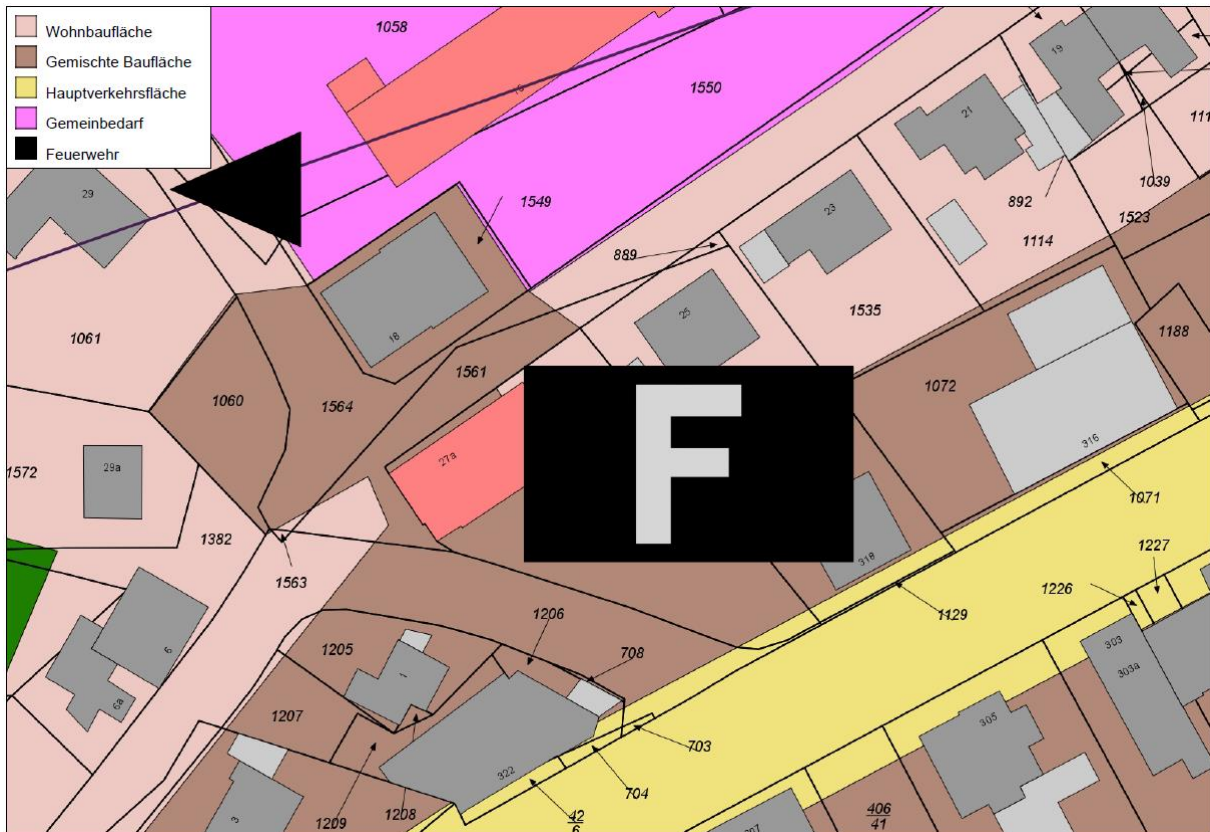
4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die südlich angrenzende Landesstraße L136 wird als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und im Nordosten als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

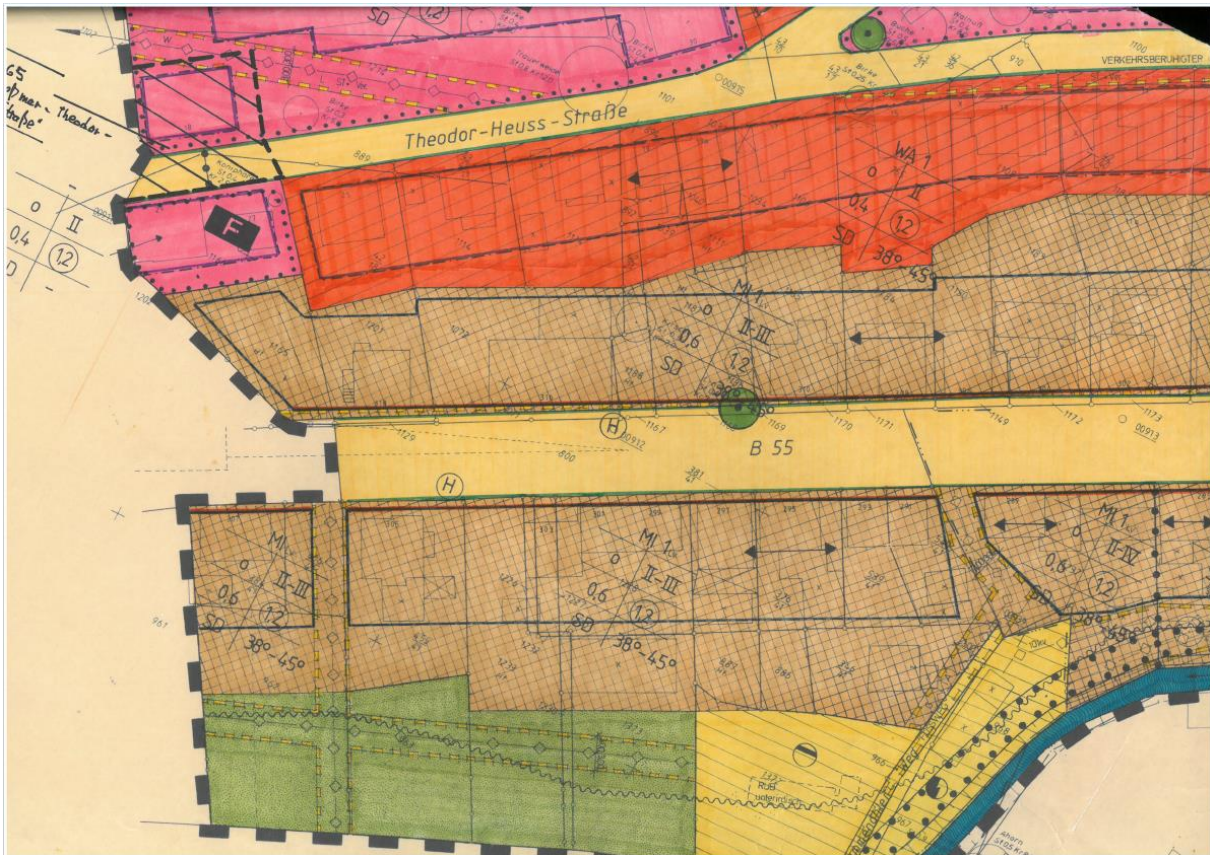


Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ aus dem Jahr 1991. Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2001. Die 1. vereinfachte Änderung trifft unter anderem Festsetzungen zu Werbeanlagen, sie wurde im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung aus dem Jahr 2018 aufgehoben und neu festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 120 setzt im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,2. Es ist eine zweigeschossige, offene Bebauung mit Satteldach festgesetzt, diese ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der Textteil enthält Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 120 „Niederseßmar - Mitte“

4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar - Mitte“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Gummersbach – Marienheide“, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Gummersbacher Stadtgebietes, im Ortsteil Niedersessmar. Es umfasst ein Grundstück nördlich der Kölner Straße (L136), welche überwiegend durch gemischte Nutzung geprägt ist. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Gemeinschaftsgrundschule Niedersessmar, östlich und westlich des Plangebietes ist die angrenzende Baustruktur durch Wohnnutzung geprägt.

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich nur das ehemalige Feuerwehrgerätehaus.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die „Ahlfelder Straße“ erschlossen und ist über die „Kölner Straße“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- **Mobilität**

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

- **Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Ahlefelder Straße“ in jeweils ca. 50 m Entfernung mit den Buslinien 302 und 310 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bahnhof „Dieringhausen“ ist etwa 4 km entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

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

Die Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken nur die Verkehrsemission der Kölner Straße ein.

5.6 Emissionen

Vom Plangebiet gehen keine untypischen Emissionen aus.

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- **Allgemeine Angaben**

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild, es ist geprägt von überwiegend versiegelter Fläche. Alle an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind stark durch anthropogenen Einfluss verändert und bebaut.

- **Tiere/Pflanzen**

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung für schutzwürdige Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope bzw. gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG aus. Das Plangebiet liegt, wie das gesamte Stadtgebiet, im „Naturpark Bergisches Land“.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadrant 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 10.12.2020):

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4911

- Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach
- Vorliegende Auswahl planungsrelevanter Arten im

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gebäude.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	KIGehoeel	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
Säugetiere					
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu
Myotis myotis	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	Na	FoRu!
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	FoRu, Na	FoRu
Vogel					
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu), Na	
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu), Na	
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	FoRu	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)	
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	(Na)	FoRu!
Milvus milvus	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)	
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	FoRu
Pernis apivorus	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.		FoRu

Auszug Quadrant 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW

Durch das Bauleitplanverfahren werden vorhandene Biotop- und Habitatstrukturen nicht verändert. Daher gibt es keine Einwirkungen auf eventuell vorhandene planungsrelevante Arten, eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

- **Fläche**

Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

- **Boden**

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

- **Wasser/Luft**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

- **Klima**

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss 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 zeit-

weise 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 es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

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

5.11 Wirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine bestehenden Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind.

5.12 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.

5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bestehen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB keine bei der Planung zu beachtenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Von dem Plangebiet werden derzeit keine schweren Unfälle oder Katastrophen jeglicher Art erwartet.

6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses in Niederseßmar zu schaffen.

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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Belange der Bodenschutzklausel werden nicht berührt.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperre des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ beschränkt sich auf die planungsrechtliche Anpassung an die zukünftige Nutzung.

- **Städtebauliches Umfeld**

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden.

- **Nutzungen**

Das Bauleitplanverfahren passt die Art der Nutzung entsprechend der zukünftigen Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, hier: Bürgerhaus“ an.

- **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; Abfälle und Abfallerzeugung**

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.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das bestehende Abfallwirtschaftssystem.

- **Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft**

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Ebenso wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

- **Sonstige Aspekte**

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Immissionen
- Emissionen
- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- Sachgüter
- Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

Es sind keine Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar, die von dem Bauleitplanverfahren ausgehen.

7 Bebauungsplaninhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ ist die Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses geplant. Hierfür wird die Zweckbestimmung der Art der Nutzung von „Feuerwehr“ in „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, hier: Bürgerhaus“ geändert. Alle weiteren Festsetzungen bleiben bestehen.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 420 m² auf.

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 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.

11 Abwägungsmaterialien

Es ist kein gesondertes Abwägungsmaterial erforderlich.

Stadt Gummersbach
Ressort Stadtplanung
i.A.

Backhaus
Ressortleitung Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 beschlossen, die vorstehende Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter