

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 120 „Niederseßmar-Mitte“,
5. Änderung (vereinfacht)**

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Stadt Gummersbach

Inhaltsverzeichnis

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	Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung	5
5	Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation	5
5.1	Städtebauliches Umfeld	5
5.2	Nutzungen	6
5.3	Verkehr	6
5.4	Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung.....	6
5.5	Immissionen	6
5.6	Emissionen.....	7
5.7	Altlasten.....	7
5.8	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	7
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.....	9
6.1	Ziel und Zweck der Planung.....	9
6.2	Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB.....	9
6.3	Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB.....	9
6.4	FFH- und Vogelschutzgebiete	9
6.5	Auswirkungen.....	9
7	Bebauungsplaninhalt.....	9
8	Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung.....	10
9	Umweltbericht.....	10
10	Abwägungsmaterialien	10

1 Planungsanlass

Das Plangebiet der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar-Mitte“ umfasst den nord-östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan 120 „Niederseßmar-Mitte“ erhält im Plangebiet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise. Durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll es dem Eigentümer der Fläche möglich gemacht werden, die seit vielen Jahren leerstehende Immobilie wieder als Einzelhandelsimmobilie zu nutzen. Hierzu werden die Baugrenzen an drei Stellen geringfügig erweitert.

Die für die Umsetzung der Planung benötigten Flächen gehören einem privaten Eigentümer, der einen „Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120“ gestellt hat.

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 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar- Mitte“ wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine 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 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

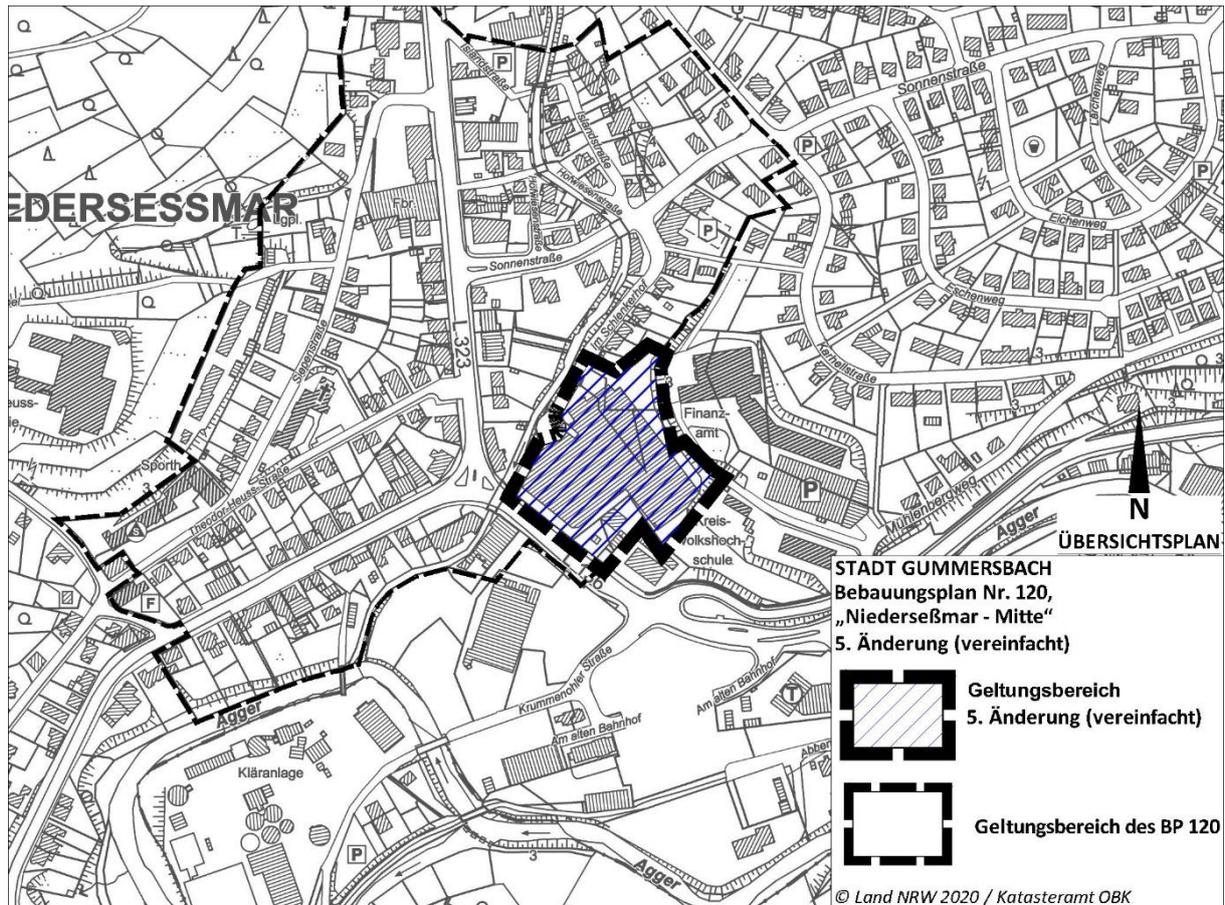
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.11.2020 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst. Die Offenlage hat in der Zeit vom 06.01. bis 08.02.2021 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 15.12.2020 über die Offenlage informiert.

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

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar-Mitte“ liegt im Ortsteil Niederseßmar, im Süden von Gummersbach. Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen der Kölner Straße (L136), der Straße Im Schlenkerhof, des Finanzamtes und der Kreisvolkshochschule.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan – Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar - Mitte“.

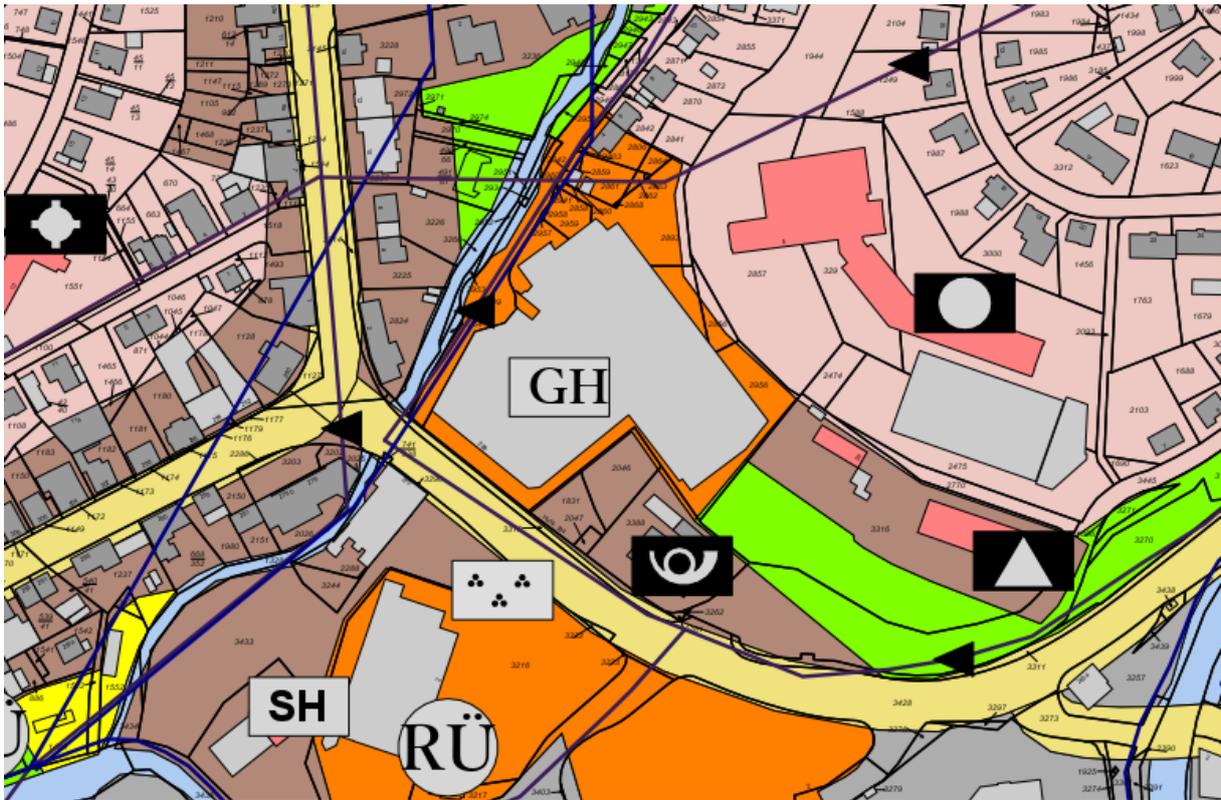
4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Köln, stellt den Geltungsbereich als „allgemeiner Siedlungsbereich“ 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 Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gewerbe und als gemischte Baufläche dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

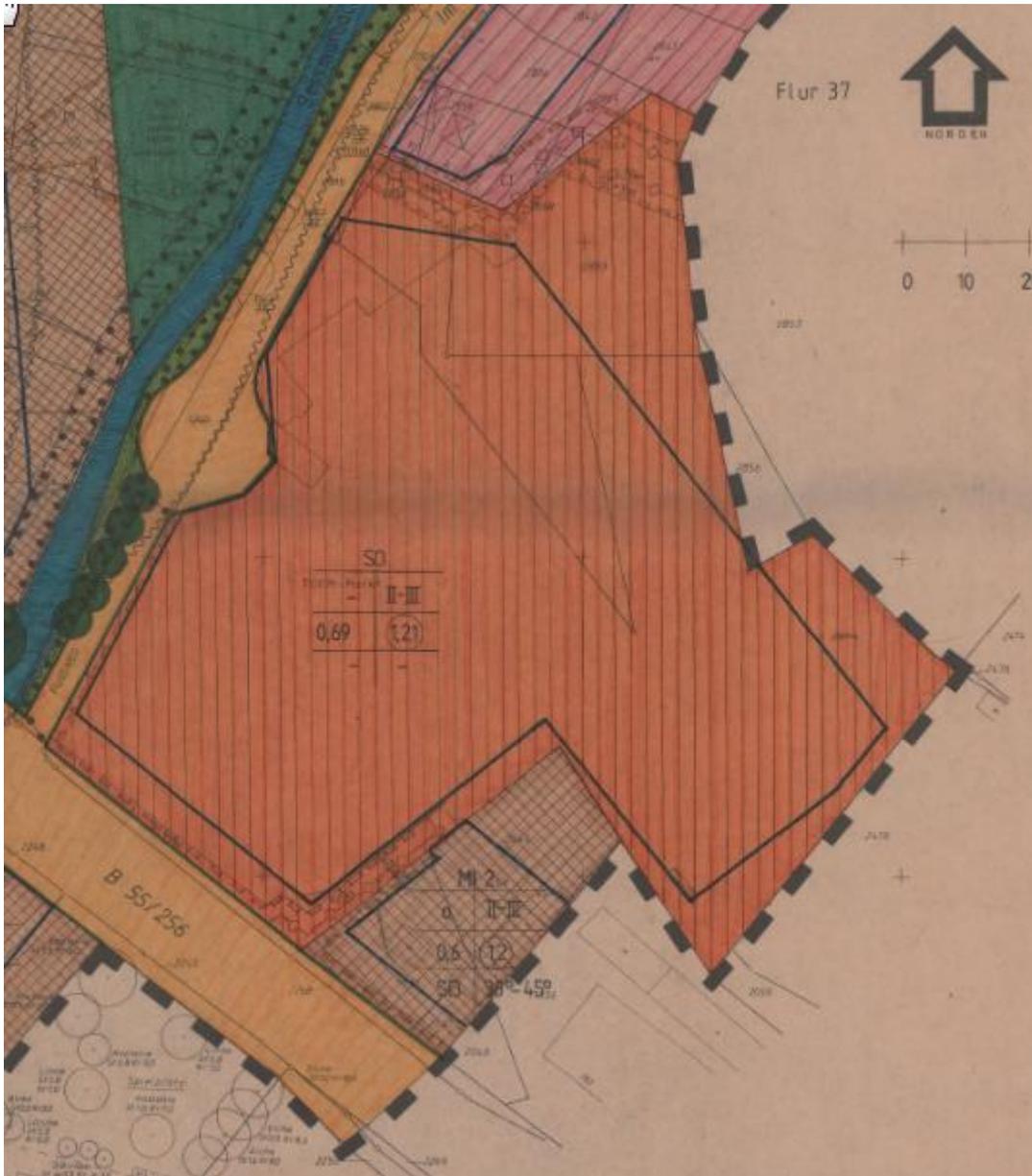
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 120 „Niederseßmar – Mitte“ aus dem Jahr 1991. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2001. Diese erste vereinfachte Änderung trifft unter anderem Festsetzungen zu Werbeanlagen. Die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

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und ein Mischgebiet fest. Die Grundflächenzahl beträgt im Sondergebiet 0,69 und die Geschossflächenzahl 1,21. Es ist eine min. 2 bis max. 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,2. Es ist eine offene Bebauung mit Satteldach mit einer Neigung von 38° bis 45° und min. zwei bis max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Bebauung ist in beiden Arten der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der Textteil enthält Festsetzungen zu Nebenanlagen sowie zu Stellplätzen und Garagen und Festsetzungen zu der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 81 BauO NW wie beispielsweise zu Werbeanlagen.

Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 120 „Niederseßmar-Mitte“ sind Festsetzungen zu Werbeanlagen. Die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung, sowie die Festsetzungen der Ursprungsfassung werden durch die 3. vereinfachte Änderung ersatzlos aufgehoben.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 14.10.2008 unter anderem die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“, sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Gummersbach – Niederseßmar“ im Plangebiet beschlossen. Dieses Verfahren wurde eingeleitet

um die städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen.



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

4.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet in dem ein Landschaftsplan oder eine Landschaftsschutzverordnung Festsetzungen trifft.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt an der Kölner Straße (L136). Nordöstlich schließt sich an das Plangebiet das Finanzamt sowie die Kreisvolkshochschule an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße „Im Schlenkerhof“ sowie an das Fließgewässer Sessma an. Weiter westlich verläuft die Gummersbacher

Straße(L 323), an diese grenzen verschiedene Einzelhändler und Dienstleister. Im Süden wird das Plangebiet von der Kölner Straße begrenzt. Südlich der Kölner Straße befindet sich großflächiger Lebensmitteleinzelhandel.



Luftbild des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120

5.2 Nutzungen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich der durch eine gemischte Nutzung geprägt ist.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die L136 (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 Bauleitplanverfahren hat keine Auswirkung auf die bestehenden Verkehrsverhältnisse.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

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

5.5 Immissionen

Die Immissionen die auf das Plangebiet wirken, haben sich seit der Bebauungsplanaufstellung nicht wesentlich geändert.

5.6 Emissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

5.7 Altlasten

Es sind keine mit Altlasten belasteten Flächen bekannt.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

• Allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbildes. 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.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4911

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

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	Gaert	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	Na	FoRu
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	(FoRu), (Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁	Na	FoRu!
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	FoRu!, Na	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	Na	FoRu

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

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar- Mitte“ soll es dem Eigentümer der Fläche möglich gemacht werden, die leerstehende Immobilie wieder als Einzelhandelsimmobilie zu nutzen. Hierzu werden die Baugrenzen verschoben.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt.

- Fläche

Es ist eine geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme mit der Änderung des Bebauungsplans verbunden.

- Boden

Es ist eine geringfügige zusätzliche Bodennutzung mit der Änderung des Bebauungsplans verbunden.

- Wasser/ Luft

Durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 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 zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss vollständig überformt und es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich aktuell keine Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützte Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen.

5.11 Wirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell keine 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 Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtenden städtebauliche Entwicklungskonzepte.

5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen

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

6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 120 „Niederseßmar – Mitte“ soll es dem Eigentümer der Fläche möglich gemacht werden, die seit vielen Jahren leerstehende Immobilie wieder als Einzelhandelsimmobilie zu nutzen. Hierzu werden die Baugrenzen an mehreren Stellen geringfügig verschoben. Um die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet weiter zu optimieren wird die textliche Festsetzung zu Begrenzung von Stellplätzen im Mischgebiet MI2 aufgehoben.

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 Belange der Bodenschutzklausel werden nicht berührt.

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

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar- Mitte“ nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel 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

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar - Mitte“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Städtebauliches Umfeld
- Nutzungen
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Abfälle und Abfallerzeugung
- Immissionen/Emissionen
- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- Sachgüter
- sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte.

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

7 Bebauungsplaninhalt

Durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 120 „Niederseßmar – Mitte“ werden die Baugrenzen an mehreren Stellen geringfügig erweitert.

Um die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet weiter zu optimieren wird die textliche Festsetzung zu Begrenzung von Stellplätzen im Mischgebiet MI2 ersatzlos aufgehoben.

8 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der 5. 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.

9 Umweltbericht

Die 5. 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.

10 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 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter