

1. Planungsanlass

Städtebauliche Zielrichtung der Stadt Gummersbach ist die Stärkung und der Ausbau der Innenstadt als Hauptzentrum sowie die Sicherung der Grundversorgung in den übrigen Ortsteilen. Hierzu hat der Rat der Stadt im Jahr 1987 eine Vielzahl von Aufstellungsbeschlüssen für Bauleitplanverfahren gefasst. Im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren sollte die Bodennutzung und die städtebauliche Entwicklung insbesondere im Seßmatal und im Aggertal neu geordnet werden.

Im Rahmen dieser Zielsetzung sind auch Aufstellungsbeschlüsse für Bauleitplanverfahren für den Ortsteil Niederseßmar gefasst worden.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 13.05.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Niederseßmar - Gewerbegebiet-Süd" bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und Nr. 6 "Niederseßmar - Mitte" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 gefasst.

Die Bürger- und Behördenbeteiligung hat in der Zeit vom 11.05.1988 bis 25.05.1988 (einschließlich) stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.04.1988 von der vorgezogenen Behördenbeteiligung unterrichtet. Am 26.05.1988 hat eine Bürgerversammlung zu den oben genannten Bauleitplänen stattgefunden.

Über den Stand des Verfahrens und die wesentlichen Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligung hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 06.06.1989 beraten und beschlossen. In diesem Zusammenhang hat er sich auch mit Fragen der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 121 befasst. Gleichzeitig hat er eine Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.

Aufgrund der unklaren Entwicklung der Bahnstrecke Dieringhausen - Bergneustadt die durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 verläuft, sowie der zum damaligen Zeitpunkt nicht abgeschlossenen Planung für einen Neubau der Ahestraße und der nicht absehbaren Regelung hinsichtlich des Betriebs des Schlachthofes wurde das Planverfahren nicht weiter vorangetrieben.

In seiner Sitzung am 23.09.1997 hat sich der Planungsausschuss der Stadt erneut mit dem Bebauungsplan Nr. 121 und der damit verbundenen Aufhebungen befasst. Der Bebauungsplan Nr. 121 wurde durch Beschluss verkleinert. Gleichzeitig hat der Planungsausschuss die Offenlage des in seinem Geltungsbereich verkleinerten Bebauungsplanes Nr. 121 sowie der damit verbundene Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a und Nr. 6a beschlossen.

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 01.10.1996 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 "Niederseßmar - Gewerbegebiet-Süd" beschlossen. In seiner Sitzung am 22.10.1997 hat der Rat der Stadt den Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 121 durch Beschluss verkleinert.

...

Die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 121 hat in der Zeit vom 19.11.1997 bis 19.12.1997 (einschl.) stattgefunden. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.11.1997 von der Offenlage unterrichtet worden.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß in seiner Sitzung am 20.01.1998 beraten und dem Rat eine Beschlüßfassung vorgeschlagen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.02.1998 den Satzungsbeschluß gefaßt. Nach Vorberatung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuß hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 16.09.1998 den Satzungsbeschluß zu o. g. Bauleitplanverfahren aufgehoben und die Begründung zu Pkt. 7.3 ergänzt.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 in seiner zur Offenlage beschlossenen Abgrenzung liegt innerhalb des Stadtteiles Gummersbach-Niederseßmar. Es umfasst einen Bereich nördlich und südlich der B 55.

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 gewerbliche sowie gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 6 a "Niederseßmar" setzt im wesentlichen Kerngebiet mit einer zwingenden mehrgeschossigen Vollgeschosszahl sowie örtliche Verkehrsfläche fest. Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" setzen Außengebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf fest.

Der Flächennutzungsplan der Stadt wird im Parallelverfahren durch die 26. Änderung hinsichtlich der städtebaulichen Ziele geändert.

5. Darlegung der derzeitigen Gesamtsituation

5.1 Nutzung

Das Plangebiet ist im wesentlichen bebaut. Ein kleinerer Bereich im nördlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund seiner topographischen Verhältnisse ungenutzt. Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bahnstrecke Dieringhausen-Bergneustadt.

5.2 Verkehr

Durch das Plangebiet verläuft die B 55/B256 (Kölner Straße) als überörtliche Hauptverkehrsverbindung. Die von der B 55 abzweigenden Straßen erschließen die Grundstücke innerhalb des Plangebietes ausreichend.

5.3 Immissionen

Von den derzeit im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gehen keine bedeutsamen Emissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen der B 55/B256 (Verkehrslärm) sowie die Emissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen ein.

...

5.4 Entsorgung/Versorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Kläranlage Kruppenohl angeschlossen. Die abwassertechnische Entsorgung ist somit gewährleistet. Das Plangebiet wird durch die Versorgungsträger mit Strom, Gas, Wasser und Kommunikationseinrichtungen ausreichend versorgt.

5.5 Naturhaushalt/Landschaftsbild

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 hat in seiner heutigen Nutzung keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Bis auf einen nördlichen Teilbereich ist das Plangebiet vollständig baulich genutzt bzw. durch Verkehrsflächen geprägt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein mit Gehölzen bestandener Südhang der als gärtnerische Außenanlage zur angrenzenden Nutzung zu betrachten ist.

Aufgrund seiner Tallage hat das Plangebiet des Bebauungsplanes 121 keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor, die einen weiteren baulichen Eingriff in den Naturhaushalt bzw. in das Landschaftsbild untersagen würden. Darüber hinaus ist der Planbereich durch die bestehenden Bebauungspläne bzw. im Rahmen einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB einer Bebauung zugänglich.

5.6 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen vor.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Absicherung der bestehenden Nutzung sowie die Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Insgesamt soll mittelfristig eine Verbesserung der derzeitigen Gesamtsituation, insbesondere unter dem Gesichtspunkt Immissionsschutzes und der baulichen Gestaltung erzielt werden.

- Durch die Festsetzung eines Mischgebietes beidseits der B 55 wird dem Bestand Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht auch den angrenzenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Ortsteiles Niederseßmar. Eine Wohnnutzung, die in einem festgesetzten Mischgebiet allgemein zulässig ist, wird im Kernbereich von Niederseßmar langfristig für vertretbar gehalten.
- Die Verkehrsemissionen der B 55 wirken auf das Plangebiet ein. Eine Immissionsabschätzung gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" hat ergeben, dass die Orientierungswerte überschritten werden. Aufgrund der baulichen Situation ist aktiver Schallschutz entlang der B 55 nicht möglich. Da die Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes bereits heute vorhanden sind, sind bei Neunutzungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Das Plangebiet ist der Kläranlage Kruppenohl zugeordnet. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt. Durch den Bebauungsplan Nr. 121 werden keine neuen Baurechte gegenüber dem bestehenden Planungsrecht geschaffen.

- Durch den Bebauungsplan Nr. 121 werden keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. in das Landschaftsbild vorbereitet. Erkenntnisse die eine Aufhebung bestehender Baurechte aus Gründen der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsbildes ergeben würden, liegen nicht vor.

7. Bebauungsplaninhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen baulichen Nutzungen wird ein Mischgebiet festgesetzt. Eine Einzelhandelsnutzung entlang der B 55/B256 bleibt im Rahmen der getroffenen Mischgebietsfestsetzung uneingeschränkt zulässig. Regelungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind getroffen worden, um den vorhandenen Wohnbestand zu schützen und einen "Trading-down-Effekt" im zentralen Bereich von Niederseßmar entgegenzuwirken.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Zur Reduzierung der Bodennutzung sind Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden. Hierdurch wird sichergestellt, dass ein Mindestmaß an Grundstücken baulich nicht genutzt wird. Die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen entspricht der Bedeutung des Ortsteiles Niederseßmar. Zur Sicherung einer städtebaulich gewünschten höhenmäßigen Verdichtung ist ein Mindest- bzw. ein Maximalwert für die Fassadenhöhe festgesetzt worden. Die festgesetzten überbaubaren Flächen berücksichtigen den Bestand.

7.3 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes, insbesondere hinsichtlich der vorhandenen und zukünftigen Wohnnutzungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen worden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Es handelt sich hierbei um eine technische Vorkehrung. In der DIN 18005 heißt es zu der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerten: "... sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden ..." Durch die getroffene Festsetzung, insbesondere für Schlafräume, wird auf die besondere Anforderung für Räume, in denen geschlafen wird, hingewiesen. Schlafräume als Begriff, ist hier umfassend zu werten und nicht nur auf Schlafzimmer im landläufigen Sinne zu beziehen.

7.4 Pflanzbindungen

Zur Sicherung einer Durchgrünung, insbesondere von Stellplatzanlagen und gewerblich genutzten Grundstücken sind Festsetzungen über die Art und die Qualität von Anpflanzungen getroffen worden.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Zur Sicherstellung eines geordneten städtebaulichen Gestaltungsbildes sind hinsichtlich der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von baulichen Anlagen Festsetzungen getroffen worden. Durch die getroffenen Festsetzungen soll mittel- bis langfristig eine Verbesserung des Gestaltungsbildes im Kern-

bereich von Niederseßmar erreicht werden. Insbesondere sind hierzu Gestaltungsfestsetzungen zur Dachgestaltung bzw. zu Werbeanlagen getroffen worden.

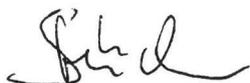
8. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 "Niederseßmar - Gewerbegebiet-Süd" sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Durch den Bebauungsplan Nr. 121 entstehen für die Stadt Gummersbach keine Kosten.

9. Aufhebung von Bebauungsplänen

Im Rahmen der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 121 "Niederseßmar - Gewerbegebiet-Süd" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 auch die Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und Nr. 6 a "Niederseßmar" aufgehoben. Die Aufhebung der vorgenannten Bebauungspläne hat auch Gültigkeit, wenn der Bebauungsplan Nr. 121 "Niederseßmar - Gewerbegebiet-Süd" nicht zur Rechtskraft geführt wird.

Stadt Gummersbach



S t ü c k e r
Planungsamt

* * * * *

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.09.1998 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 121 "Niederseßmar - Gewerbegebiet-Süd", und den damit verbundenen Aufhebungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und Nr. 6 a "Niederseßmar - Mitte" beizufügen.


Bürgermeister
Ratsmitglied