

**B e g r ü n d u n g**

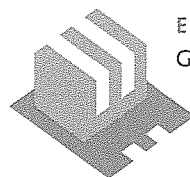
**zum**

**Bebauungsplan Nr. 233  
„Gewerbepark  
Sonnenberg - Nordwest“**

Verfahrensstand:

**Satzungsbeschluss**

erstellt durch:



**EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH MBH**

## **1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung**

Gemäß §1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB ist die Gemeinde gehalten, gewerbliche Bauflächen unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bereitzustellen. Um den Bedarf an gewerblichen Grundstücken mittel- bis langfristig für die Kreisstadt Gummersbach im Stadtgebiet abzudecken, soll sukzessive der Gewerbepark Sonnenberg entwickelt werden.

Die 73. FNP-Änderung (Gewerbegebiet Herreshagen – Sonnenberg) ist seit dem 11.12.2004 rechtswirksam. Durch diese 73. FNP – Änderung wurde ein gewerbliches Flächenpotential bauleitplanerisch vorbereitet, welches sukzessive durch die Aufstellung von Bebauungsplänen weiter konkretisiert werden soll.

In den separaten Bauleitplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Herreshagen – Firma Schuster“, „Bebauungsplan Nr. 230 Gewerbepark Sonnenberg-I“, „Bebauungsplan Nr. 231 Gewerbepark Sonnenberg-Mitte“ und „Bebauungsplan Nr. 232 Gewerbepark Sonnenberg-Nordost“ wurde bereits der Großteil der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen im Nordost-, Süd- und Mittelbereich bauleitplanerisch überplant.

Als fünfter Bauabschnitt soll nun der westlich an den Geltungsbereich des BP Nr. 232 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordost“ anschließende Bereich überplant werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg - Nordwest“ können ca. 1,74 ha Bruttobaufläche für die Errichtung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden.

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

## **2 Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 beschlossen. In der Sitzung am 03.02.2009 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den städtebaulichen Entwurfsbeschluss sowie den Projektplan mit Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordwest“ hat vom 25.03. bis 25.04.2009 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2009 beteiligt. Am 19.11.2009 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in gleicher Sitzung den Offenlagebeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbepark – Sonnenberg Nordwest“ hat in der Zeit vom 17.11. bis 17.12.2010 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden und die Träger der sonstigen öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2010 von der Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.01.2011 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

Die Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes ist abhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 231 / 4.Änderung „Gewerbepark Sonnenberg-Mitte“, da durch letzteren eine planerisch wichtige Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 233 geschaffen wird. Die fachlichen Gründe hierzu sind unter Pkt 6.5.7 Naturhaushalt / Landschaft / Forstwirtschaft im letzten Absatz beschrieben.

### 3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

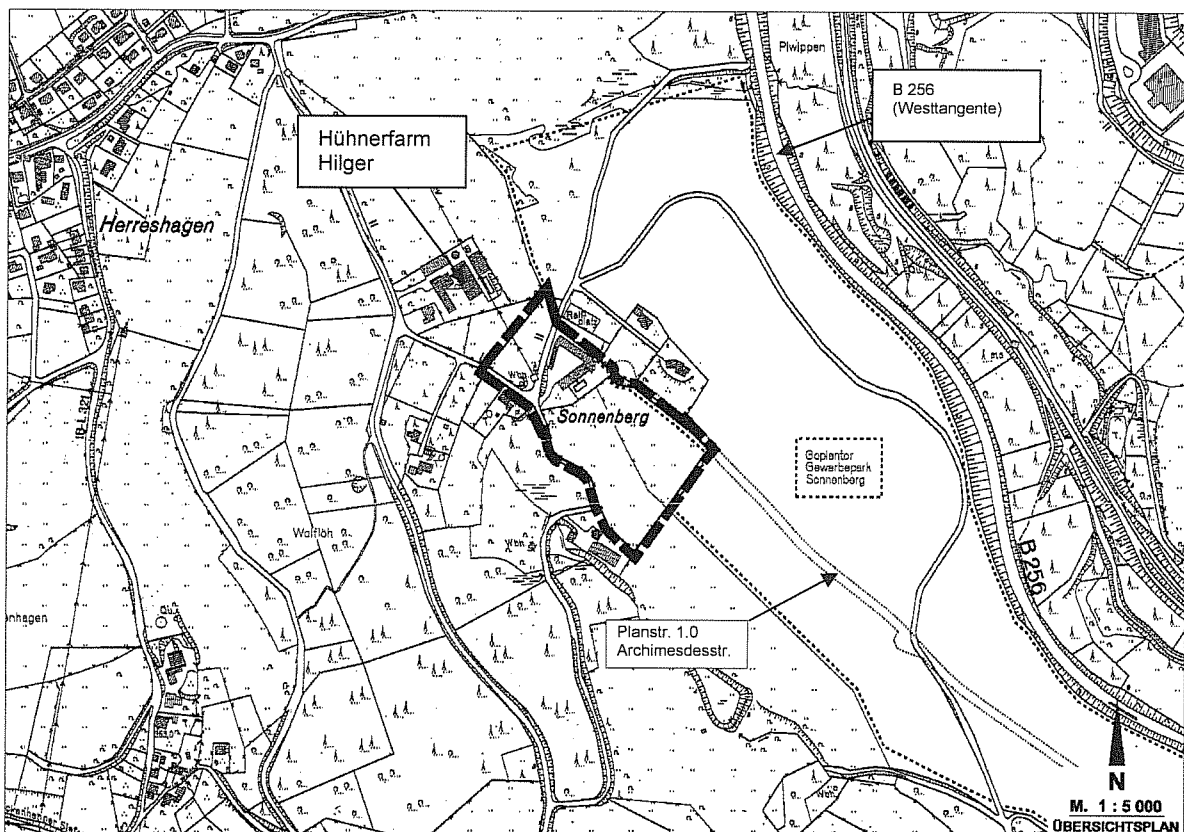
Das Plangebiet befindet sich im geografischen Dreieck der Ortslagen Gummeroth, Herreshagen und Windhagen. Im größeren Zusammenhang betrachtet, liegt das Plangebiet im nördlichen Stadtgebiet von Gummersbach. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen: Die Gewerbegebiete Windhagen Ost und West, welche in den Jahren 1985 bis 2004 erschlossen wurden und bis auf einige Flächen im Gewerbegebiet West II vollständig besiedelt sind.

Unmittelbar im südlichen Anschluss befinden sich die gewerblichen und industriellen Grundstücksbereiche des Bebauungsplanes Nr. 231 „Gewerbepark Sonnenberg-Mitte“. Östlich grenzen unmittelbar hinter der Archimedesstraße die gewerblichen und industriellen Bauflächen des BP 232 „Gewerbepark Sonnenberg Nordost“ an, wo sich bereits die Firma ABUS Kransysteme angesiedelt hat und diverse Hallenbauten errichtet hat.

Das Plangebiet des BP 233 wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: Erschließungsstraße des Gewerbeparks Sonnenberg (Archimedesstraße)
- Im Süden: Gewerbliche Bauflächen des BP 231
- Im Westen: landwirtschaftliche Nutzflächen / Wohnhaus Sonnenberg 20 und Streusiedlung Sonnenberg
- Im Norden: landwirtschaftliche Hofstelle (HILGER)

#### Übersichtsplan, verkleinerter Ausschnitt aus der DGK 5



## **4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Im aktuellen Gebietsentwicklungsplan vom 21.05.2001 ist das Plangebiet überwiegend als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Weitere Flächen sind als „Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

### **4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt in seiner 73. Änderung für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche, mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und mit Kennzeichnung als Ausgleichsfläche (A3) für die gewerblichen Bauflächen
- Landschaftsschutzgebiet

### **4.3 Geltendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplanes Nr. 233 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Planungsrechtlich beurteilt sich heute der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 gemäß § 35 BauGB (Außenbereich).

### **4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das gesamte Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz. In Abstimmung mit der oberen Landschaftsbehörde bei der Bezirksregierung Köln wurde bei Aufstellung der o.g. 73. FNP-Änderung die Aufhebung des Landschaftsschutzes im Bereich der geplanten Gewerbegebietsflächen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes vereinbart. Die Bezirksregierung Köln hat die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

## **5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand**

### **5.1 Bestandssituation / Nutzungen / Rahmenbedingungen**

Der Großteil der Flächen wurde landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet bestehen derzeit Nutzungen in Form der Straße Sommerweg und der Hofstelle Sonnenberg 17, die jedoch zum 15.10.2010 abgerissen wurde. Der Eigentümer der Immobilie ist die städtische Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH.

Das Plangebiet stellt sich als nach Süd-West bzw. Nord-Ost abfallende Geländeformation mit Höhen von ca. 315m bis 344m üNN dar.

Durch die vorhandene Straße Sommerweg ist die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Straßennetz grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet ist nicht direkt an das bestehende Busnetz angebunden.

Versorgungseinrichtungen für die geplanten gewerblichen Bauflächen bestehen derzeit bereits durch die in der unmittelbar östlich angrenzende Erschließungsstraße „Archimedesstraße“.

## 5.2 Verkehr

Die vorhandene Straße Sommerweg kann nicht die Verkehrsmengen aus dem geplanten Gewerbegebiet aufnehmen. Die Erschließung ist über die bereits fertiggestellten Archimedesstraße und Martin-Siebert-Straße sichergestellt, die über einen Kreisverkehrsplatz an die B 256 angebunden sind.

In der Ortslage Herreshagen befindet sich eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine unmittelbare Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist derzeit nicht vorhanden.

## 5.3 Ver- / Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer ist durch das bestehende Trennsystem, als vorhandene äußere Erschließung, gegeben. Die Schmutzwässer können schadlos der Kläranlage Rospe zugeleitet werden. Die notwendige Entsorgung erfolgt über die im Bebauungsplan Nr. 230 bzw. 231 vorgesehenen Entsorgungsanlagen; s. auch Pkt.12 des Umweltberichtes.

Die im Plangebiet anfallenden Regenwässer sollen dezentral nach bedarfsweiser Vorklärung vor Ort versickert werden. Eine entsprechende Fläche ist am süd-westlichen Plangebietsrand vorgesehen.

## 5.4 Immissionen / Emissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken zukünftig die Emissionen der durch die Bebauungspläne Nr. 230, 231 u. 232 ermöglichten industriellen und gewerblichen Nutzungen ein.

Auf das Plangebiet wirken ferner die Geruchsemissionen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes ein. Nach den vorliegenden Bauakten bestehenden für emittierende Nutzungen nachfolgende Genehmigungen:

Errichtung eines Hühnerstalls (2441/1965)	6000 Stück
Errichtung eines Schweinestalls (620/1969)	keine Angaben
Genehmigung zur Änderung und Erweiterung der Legehennenhaltung (Genehmigung gem. BImSchG)	9600 Hennenplätze (tatsächlicher Bestand insgesamt 13.056) durch Reduzierung der Genehmigung 2441/1965

## 5.5 Altlasten / Bergbau

Angaben zu möglichen Altlasten liegen nicht vor. Erkenntnisse zu möglichen historischen Bergbauen im Plangebiet liegen ebenfalls nicht vor.

## 5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Forstwirtschaftliche Belange

Durch die forstwirtschaftliche und landwirtschaftliche Intensivnutzung der überwiegenden Flächen, hat der Planbereich nur bedingt eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Naturhaushalt ist in seiner Bedeutung und Leistungsfähigkeit bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung der 73. FNP-Änderung (Gewerbegebiet Herreshagen – Sonnenberg) durch das Planungsbüro Smeets+Damaschek, Erfstadt großräumig untersucht und bewertet worden.

Bei den Kartierungen im Rahmen der 73. FNP-Änderung wurden keine besonders geschützten Tierarten ermittelt. Die Ausprägung der betroffenen Biotoptypen lässt ein Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht erwarten.

Größere Teilbereiche der zur Überplanung anstehenden Flächen unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung (Weideland, sog. Fettweide) bzw. werden als Hausgärten genutzt. Die Bedeutung als Lebensraum ist als gering einzustufen.

Die heutige landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Hausgartenflächen erfüllen aktuell nur sehr geringe Biotop- und Artenschutzfunktionen.

Innerhalb des Plangebiets sind für diesen Naturraum typische Böden vertreten.

## 6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen der Planung

### 6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption

Planungsalternativen wurden im Vorfeld der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Diese waren entscheidend für die Standortentscheidung Sonnenberg.

Ziel ist es, in dem 5. Bauabschnitt des „Gewerbeparks – Sonnenberg“ ein Flächenangebot für Gewerbetreibende anzubieten.

Entscheidend für die gewählte Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist die Anbindung an die B 256 / Westtangente. Über einen Kreisverkehr im Bereich des heutigen Knotenpunktes B 256 – Zur Erzgrube (früher Grubenstr.) erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Mit dem Landesbetrieb Straßen NRW wurde der Standort eines vierarmigen Kreisverkehrs ebendort verbindlich vereinbart und mittlerweile fertig gestellt.

Durch die von Süd-Ost nach Nord-West verlaufende Planstr. 1.0 (Archimedesstraße bzw. Martin-Siebert-Straße) sollen die zur Verfügung stehenden und geeigneten Flächenpotentiale erschlossen werden. Die maximale Flächengröße gewerblicher Bauflächen gewährleistet die optimale Nutzung der Erschließungsaufwendungen und erspart somit Erschließungsanlagen an sonstiger Stelle. Dies entspricht dem Grundsatz des „flächensparenden Bauens“ gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist für das Planungsziel notwendig.

Das städtebauliche Konzept sieht eine zentrale Erschließungstrasse (Planstr. 1.0) vor, die die angrenzenden gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen erschließt. Zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen wird die Festsetzung „3 Vollgeschosse“ gewählt. Hierdurch können 3-geschossige Bürotrakte entstehen, die Höhe von Hallenbauten ist dadurch großzügig geregelt.

Im Plangebiet endet die Planstr. 1.0 in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Eine verkehrstechnische Verbindung zu dem am westlichen Plangebietsrand bestehende Gemeindestraße „Sommerweg“ ist lediglich in Form eines Wirtschaftsweges vorgesehen. In dieser Trasse werden auch Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gewerbegebiets verlegt.

Wie unter Pkt. 1 -Planungsanlass- bereits dargelegt, soll durch die städtebauliche Planung ein Angebot an gewerblichen Bauflächen geschaffen werden.

## **6.2 Bodenschutzklausel gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB**

Die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel erfolgt durch räumliche Konzentration der zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Gummersbach.

Innerhalb des Stadtgebietes befindet sich kein planungsrechtlich abgesicherter Standort, der die planungsrechtliche Zulässigkeit für die beabsichtigten Ansiedlungen, insbesondere für immissionsträchtige Betriebe, aufweist. Innerhalb des Stadtgebietes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen nur in dem beabsichtigten großräumigen Gewerbegebiet „Herreshagen / Sonnenberg“ geschaffen werden. Die Voraussetzungen sind durch die gewerbliche Bauflächendarstellung im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen worden. Eine weitere gewerbliche Entwicklung in einem anderen räumlichen Bereich ist auf Grund der nicht vorhandenen Darstellung eines entsprechend großen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches im Gebietsentwicklungsplan nicht realistisch. Aus den geschilderten Gründen wird der Planbereich in Anspruch genommen.

## **6.3 Umwidmungssperre gemäß §1a (2) Satz 2 BauGB**

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht vermeidbar. Wie oben ausgeführt, stehen keine sonstigen Flächen zur Verfügung. Brachflächen innerhalb des Stadtgebietes stehen ebenfalls, bis auf das „ehemalige Steinmüllergelände“, nicht zur Verfügung. Die Brachflächen befinden sich ausschließlich im Privateigentum und sind daher kurz- bis mittelfristig für eine gezielte Ansiedlung nicht verfügbar. Für das „ehemalige Steinmüllergelände“ besteht eine andere Nutzungsabsicht in Form von Dienstleistungseinrichtungen, als Fachhochschulstandort und zur räumlichen und funktionalen Erweiterung der Innenstadt. Bedingt durch die umgebenden Wohnnutzungen ist diese Brachfläche für die Ansiedlung immissionsträchtiger Vorhaben nicht geeignet.

Das Gelände der „ehemaligen Firma Ackermann“ steht ebenfalls vor einer städtebaulichen Neuordnung. Auf Grund der angrenzenden Wohnnutzungen und der Innenstadtrandlage können hier jedoch keine nicht bzw. erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

## **6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete**

Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung nicht vor. FFH- sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Angaben zu Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet liegen ebenfalls nicht vor.



## 6.5 Auswirkungen der Planung

### 6.5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Für die Gebäude Sommerweg Nr. 15 und 20, sowie für die weiteren sich im Umfeld befindlichen schützenswerten Nutzungen erfolgt die Berücksichtigung der Belange nach gesunden Wohnverhältnissen durch Festsetzung von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  nach DIN 45691 bzw. durch Gliederung der Baugebiete entsprechend dem Anhang zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW) vom 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“.

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung in dem Gehöft Sonnenberg (Sommerweg 17) wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Die von der genehmigten Hühner- und Schweinehaltung ausgehenden Emissionen wurden durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt.

Die konkreten planerischen Maßnahmen, die getroffen wurden, sind unter -Pkt. 6.5.4 Immissionen und 6.5.5 Emissionen beschrieben.

Die optische Wirkung der entstehenden baulichen Anlagen wird die Landschaft und folglich auch die visuellen Gegebenheiten der umliegenden Wohnnutzungen beeinflussen soweit eine Sichtbeziehung zum Plangebiet besteht.

### 6.5.2 Verkehr

Die Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt über eine Erschließungsstraße (Planstr. 1.0), welche die zu erwartenden Verkehrsmengen aufzunehmen hat. In Anlehnung an die RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) folgendes Straßenprofil gewählt:

- 2.00m	Multifunktionsstreifen (Längsparkplätze, Straßenbegleitgrün)
- 6.50m	Fahrbahn
- 2.00m	Gehweg (unterirdisch: Medien der Versorgungsträger)
10.50m	

Die Erschließungsstraße (Archimedesstr.) grenzt unmittelbar östlich an die geplanten gewerblichen Bauflächen an und ist bereits erstellt.

Die Anbindung an die B 256, als überörtliche Hauptverkehrsstraße erfolgt durch den Kreisverkehr südlich des Plangebiets. Damit sind die Bedürfnisse des Individualverkehrs, sowohl für den Personen-, als auch für den Güterverkehr, ausreichend berücksichtigt.

Das Plangebiet ist für die Anbindung an eine Buslinie geeignet, da eine Wendemöglichkeit geschaffen wird. Zudem ist eine Anbindung an das bestehende Busnetz in dem Bereich der Ortslage Herreshagen gegeben, die fußläufig erreicht werden kann.

### 6.5.3 Ver- / Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser sowie Telekom erfolgt von der Ortslage Herreshagen aus. Die Leitungen können von den Versorgungsunternehmen bis in das Plangebiet herangeführt werden. Die Leitungen verlaufen jeweils in Tieflage in der Trasse des vorhandenen Sommerweges bzw. der Planstr.

1.0. Zur ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser ist ein Sammelbehälter außerhalb des Plangebiets im Bereich des Sommerweges südwestlich der Hühnerfarm erstellt worden.

Die gewerblichen Bauflächen sind nicht an das bestehende Oberflächenwasserentsorgungsnetz des sonstigen Gewerbeparks Sonnenberg angeschlossen.

Das auf den gewerblichen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird einer am südlichen Rand des Geltungsbereichs angelegten Regenwasserversickerungsanlage zugeführt. Die hier stattfindende Versickerung entspricht dem natürlichen Einzugsgebiet des Oberflächenwassers und ist im Sinne des ursprünglichen Wasserhaushaltes. Die Anlage wird für unverschmutztes Oberflächenwasser ausgelegt.

Sollte durch die Art der Besiedlung eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers erforderlich werden, so ist die Errichtung eines Regenklärbeckens vorgesehen, welches flächenmäßig auch innerhalb der Versorgungsfläche errichtet werden kann. Diese Regelung ist mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde einvernehmlich abgestimmt.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist in dem Abwasserbeseitigungsplan der Stadt Gummersbach eingestellt und kann über einen Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz (Hauptsammler-West) erfolgen.

## **6.5.4 Immissionen**

### **Schallimmissionen**

Bei der Planung handelt es sich überwiegend um eine Neuausweisung gewerblicher Bauflächen. Diese beabsichtigten Nutzungen können Immissionen auslösen, die die vorhandenen Wohnnutzungen (Einzelne Wohnhäuser am Sommerweg) beeinträchtigen könnten.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen, bedingt durch die geplante Gewerbeansiedlung, wurde eine Bewertung des Gewerbeparks in seiner Gesamtheit vorgenommen. Die zulässigen Immissionskontingente sollen durch die Festsetzung maximal zulässiger Schallemissionskontingente für -tags und nachts- für die Bauflächen im BP 233 festgesetzt werden. Das Fachplanungsbüro ACCON Köln GmbH hat diese Werte ermittelt.

Die Überprüfung der Einhaltung dieser Werte erfolgt im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei der baugenehmigungsrechtlichen Einzelzulassung von Vorhaben. Mit der Einhaltung dieser Werte wird sichergestellt, dass für die nächstgelegenen Wohnnutzungen zu dem Plangebiet angemessene Lärmpegel im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes gewährleistet sind.

### **Sonstige Immissionen**

Zur Berücksichtigung der sonstigen Immissionen wurden alle Bauflächen hinsichtlich der zulässigen gewerblichen baulichen Anlagen gegliedert. Die Gliederung erfolgte gemäß Abstandsliste 2007 vom 6.6.2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW).

Damit wird sichergestellt, dass die Immissionen die vorhandenen Wohnnutzungen nicht beeinträchtigen.

Zur Ermittlung der erforderlichen Abstände wurden folgende Immissionsorte als Ausgangspunkt der einzelnen Abstände (Radien) festgelegt:

Lage im Stadtgebiet	Genauere Lage der schutzwürdigen Nutzung	Einstufung der Nutzung im Sinne des § 1 BauNVO 1990	Bemerkungen
Ortslage Herreshagen	Schlader Weg 2	WA Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus
Ortslage Herreshagen	Sommerweg	Dorfgebiet /Mischgebiet	Einzel-Wohnhäuser
Ortslage Windhagen	Geplante Wohnbaufläche gemäß der 62. FNP-Änderung	WA- Allgemeines Wohngebiet – geplant!	Das Gebiet ist noch nicht vollständig über einen Bebauungsplan planungsrechtlich definiert. Der südliche Planbereich ist über den Bplan Nr. 181 überplant und befindet sich in Besiedlung.
Ortslage Wasserfuhr	Dammwiese 25	WA Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus

Um jeden einzelnen Immissionspunkt wurden Radien mit 100, 200 und 300m gezogen. Hierdurch werden die Abstandsklassen gemäß Abstandserlass ermittelt. Es ergaben sich hieraus zwei Baubereiche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233:

Bereich 0-100m  
(Abstandsklasse VII): Festsetzung als Gewerbegebiet GE 1bn / 1 bs

---

Bereich 100-200m  
(Abstandsklasse VI): Festsetzung als Gewerbegebiet GE 2an / 2as / 2b

In den einzelnen Abstandsklassen dürfen nur Betriebe, die in der jeweiligen Abstandsklasse nach der o.g. Abstandsliste 2007 zulässig sind oder andersartige Betriebe mit gleichen oder geringeren Emissionen ansiedeln.

Durch den oben beschriebenen Planungsansatz wird sichergestellt, dass keine unzumutbaren Auswirkungen für die schützenswerten Nutzungen entstehen werden.

Auf der Planstr. 1.0 wird mit zunehmender Weiterentwicklung des Gewerbegebiets bis zum Endstadium der Fahrzeugverkehr anwachsen und damit auch die hierdurch verursachten Schallimmissionen. Bei dem Bau der Planstr. 1.0 handelt es sich um einen Straßenneubau der den Anforderungen der 16. BImSchV unterliegt. Im Sinne des gebotenen vorbeugenden Immissionsschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 die zu erwartenden Verkehrsmengen abgeschätzt. Im Rahmen der Untersuchung wie das Gewerbegebiet an die B 256 verkehrstechnisch angeschlossen werden kann, wurde durch das Ingenieurbüro Brilon-Bonzio-Weiser, Bochum ein Verkehrsaufkommen von ca. 5.000 Kfz/d angenommen. Eine Abschätzung hat ergeben, dass Anforderungen gem. der 16. BImSchV nicht vorliegen.

### 6.5.5 Emissionen

Die Geruchsemissionen, die heute durch die vorhandene Hühnerfarm am Sommerweg (außerhalb des Plangebiets) hervorgerufen werden, belasten die heutigen Wohnnutzungen im näheren Umfeld. Auch die „heranrückenden“ GI- und GE-Nutzungen des Gewerbegebiets werden durch die Geruchsmissionen belastet werden. In diesem Zusammenhang sind

auch der Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes zu würdigen. Mögliche Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes durch ein Heranrücken industrieller oder gewerblicher Nutzungen sind in die mit der Planung verbundene Konfliktbewältigung einzustellen.

Grundlage für diese Planung bildete ursprünglich die von der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, am 15.04.2008 erarbeitete Untersuchung zum Gewerbepark Sonnenberg – Immissionsschutz, Berechnung gemäß Abstandsregelung (VDI 3471/3472), Projekt 08.43.

Im Nachgang hierzu hat die Verwaltung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Gewerbepark Sonnenberg Nordost“ zusätzlich eine vertiefende gutachterliche Untersuchung auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in Auftrag geben lassen. Hierbei sollte untersucht werden, ob eine Reduzierung des Schutzabstandes gegenüber dem Untersuchungsergebnis auf der Basis der VDI-Richtlinien 3471 u. 3472 möglich ist.

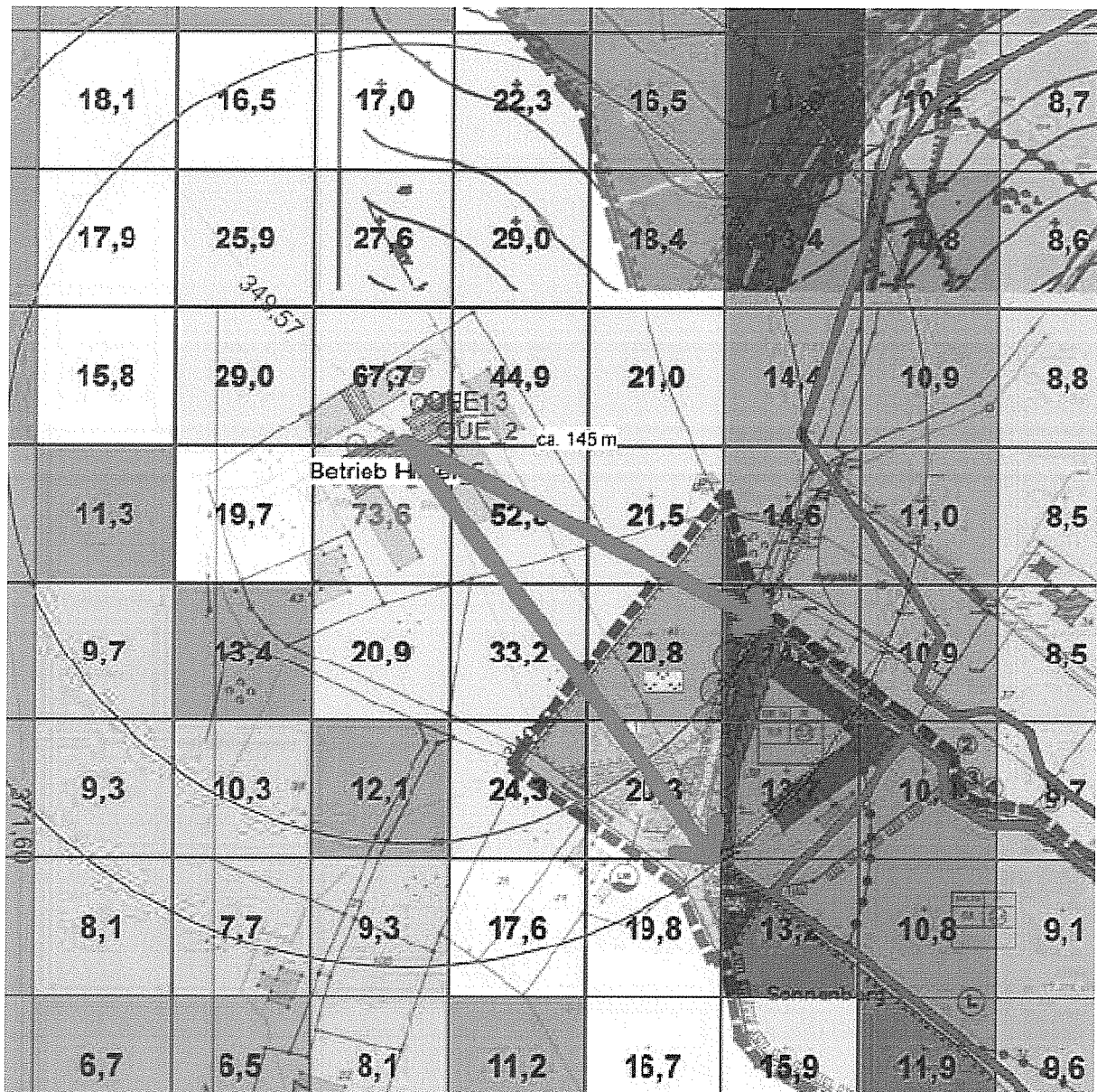
Das Untersuchungsergebnis stellt einen Orientierungsrahmen für die Abwägung dar, da es sich bei der GIRL um keine verbindliche Rechtsnorm handelt. Die GIRL ist nicht das (allein entscheidende) Kriterium, sondern lediglich als Kriterium zur Beurteilung von Geruchsimmissionen anzusehen. Namentlich darf sich die Beurteilung von Geruchsimmissionen nicht in jedem Fall allein an den in der GIRL festgelegten Grenzwerten für die Geruchshäufigkeit orientieren. Vielmehr muss eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalles erfolgen, bei der insbesondere auch kritisch in den Blick zu nehmen ist, ob die Regelfallprüfung gem. GIRL den Besonderheiten des konkreten Einzelfalles Rechnung trägt.

Es ist nicht erkennbar, dass Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wegen außergewöhnlicher Verhältnisse hinsichtlich Art (z.B. Ekel- und Übelkeit auslösende Gerüche) und Intensität der Geruchseinwirkungen trotz Einhaltung der Immissionswerte eine erhebliche Belästigung der geplanten und Gewerbegebiete zu erwarten ist. Es handelt sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb um einen Betrieb mit einer vergleichsweise geringen Anzahl von gehaltenen Legehennen. Der Betrieb unterscheidet sich auf Grund der Genehmigungen und vor Ort nicht von typischen Betrieben seiner Art. Besonderheiten sind nicht erkennbar. Eine Sonderprüfung entsprechend Nr. 5 der GIRL ist auf Grund fehlender atypischer Verhältnisse nicht erforderlich.

Der Runderlass „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass) des Landes NRW aus dem Jahr 2007 enthält keine Empfehlungen zu Abständen zwischen Massentierhaltungen und Wohngebieten, die als Abwägungsanhalt herangezogen werden könnten.

Die gutachterliche Bewertung auf der Grundlage der GIRL berücksichtigt den derzeitigen Genehmigungsstand des landwirtschaftlichen Betriebes mit 13.056 Legehennen und 500 Mastschweinen. Dieser Tierbestand liegt deutlich höher als das durch den Betreiber genannte betriebliche Entwicklungsziel von 8.000 bis 10.000 Legehennen. Hierdurch ist der Betrieb nicht nur in seinem Bestand, sondern auch ausreichend in seinen Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Da die Schutzabstände von der Quelle aus gemessen nicht in gleichmäßigen konzentrischen Kreisen verlaufen, sind für einzelne Gradwerte - gemessen ab Nord = 0° - die Schutzabstände spezifisch zu ermitteln. Diese Ermittlung hat die Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 233 Gewerbepark Nord-West durchgeführt.



Kartenausschnitt aus der Geruchsausbreitungsrechnung Betrieb Hilger, Benennung Abstandsradien Gewerbepark Sonnenberg „Nordwest“, Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, 24.04.2009

Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass auf Grund der detaillierten Untersuchungsparameter (Meteorologie, Topographie, Hedonik, ...), ein Schutzabstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Gewerbegebiet von 145 m ( bei ca. 115° ) bzw. 190 m ( bei ca. 145° ) ausreichen würde.

Tatsächlich liegen diese Entfernungswerte außerhalb der festgesetzten gewerblichen Bauflächen. Folglich besteht für die geplanten gewerblichen Bauflächen diesbezüglich kein Regelungsbedarf.

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch einen Abstand von 145 bis 190 m sind auch die durch die Planung ermöglichten Arbeitsplätze innerhalb der Gewerbegebiete vor erheblichen Belästigungen durch Gerüche aus der Tierhaltung geschützt.

- Belange der Wirtschaft in Form der Bereitstellung von Gewerbegrundstücken

Die Berücksichtigung eines Schutzabstandes (> 145m bzw. 190 m) würde die Ausnutzung des sich in Realisierung befindlichen Gewerbeparks stark einschränken. Dies stände im Gegensatz zu dem unter Pkt. 1 genannten Planungsanlass.

- Belange des Grundstückseigentümers

Zur vorbeugenden Konfliktvermeidung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzung „Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen worden.

### **6.5.6 Altlasten**

Erkenntnisse zu bestehenden Altlasten bzw. historische Bergbautätigkeit bestehen nicht.

### **6.5.7 Naturhaushalt / Landschaft / Forstwirtschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 Gewerbepark Sonnenberg-Nordwest basiert auf der seit dem 11.12.2004 rechtswirksamen 73. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet Herreshagen - Sonnenberg). Durch den Bebauungsplan Nr. 233 werden erstmals Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild ausgelöst. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, resultierend aus dem gesamten Gewerbegebiet gemäß FNP-Darstellung, können im Geltungsbereich der 73. FNP-Änderung ausgeglichen werden. Hierzu wurde im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ein funktionales Ausgleichskonzept entwickelt (Landschaftsplanungsbüro Smeets+Damaschek, Erfstadt in 2003). Die benötigten Flächen wurden in der 73. Änderung des FNP dargestellt.

Durch die 73. Flächennutzungsplanänderung (Gewerbegebiet Herreshagen - Sonnenberg) werden die Bebauungspläne im Geltungsbereich dieser 73. FNP-Änderung bauleitplanerisch vorbereitet. Der Umweltbericht zur 73. FNP-Änderung beschreibt die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Ferner werden die umweltschützenden Maßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen) angeführt und die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben.

Als 1. Bauabschnitt wurde im Nord-Osten des Gesamtgebiets des Plangebiets der 73. Flächennutzungsplanänderung (Gewerbegebiet Herreshagen Sonnenberg) durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP 13) Baurecht für die Ansiedlung der Firma Schuster Umweltdienst geschaffen. Dieses Vorhaben wurde auf einer Fläche errichtet, die bisher als Deponiefläche genutzt wurde. Folglich wurden keine wesentlichen Veränderungen ausgelöst. Für das geplante Regenrückhaltebecken wurde ein Ausgleich in unmittelbarer Nähe gefunden. Die ökologischen Eingriffe und deren Ausgleich sind in dem ökolog. Fachbeitrag bzw. dem Umweltbericht des Planungsbüros Schumacher dokumentiert. Aus organisatorischen Gründen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens VEP 13 „Herreshagen- Firma Schuster“ alle Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst bzw. in unmittelbarer Umgebung durchgeführt. Das Ausgleichs-Gesamtkonzept wurde für diesen 1. Bauabschnitt nicht in Anspruch genommen.

Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 230 „Gewerbepark Sonnenberg-I“, Nr. 231 „Gewerbepark Sonnenberg-Mitte“ und Nr. 232 „Gewerbepark Sonnenberg- Nordost“ stellten den 2. bis 4. Bauabschnitt des Gesamtgebiets des Plangebiets der 73. Flächennutzungsplanänderung (Gewerbegebiet Herreshagen Sonnenberg) dar. Mit der

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg- Nordwest“ wird die begonnene städtebauliche Entwicklung fortgesetzt.

In dem Bebauungsplan Nr. 233 werden insgesamt auf einer Fläche von ca. 1,89 ha verschiedene Biotoptypen überplant. Eine Bestandskartierung wurden im Mai/ Juni 2010 durchgeführt. Erfasst wurden die Nutzungs- und Biotoptypen im Bereich des Vorhabens (vgl. Karte 1 im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 233 von Dipl.-Ing. G. Kursawe / Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht vom 21.07.2010). Die Zuordnung und Bezeichnung erfolgt in Anlehnung an die „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen“ (FROELICH + SPORBECK 1991) und unter Berücksichtigung des Biotopschlüssels des „Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz“ (LANUV).

Es werden nachfolgend die Biotoptypen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 233 charakterisiert.

Baumheckenartige Gehölzstreifen an Straßen mit standorttypischen Arten und mittlerem Baumholz (BD72)

Auf der nördlichen Böschung entlang des Weges an der ehemaligen Hoflage wächst ein baumheckenartiger Gehölzstreifen mit standorttypischen Gehölzen und mittlerem Baumholz. Bestandsbildend sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Sal-Weide (*Salix caprea*).

Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit standorttypischen Gehölzen und starkem Baumholz (BF33)

Auf der südlichen Böschung entlang des Weges an der ehemaligen Hoflage stehen vier Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit starkem Baumholz. Weitere fünf wachsen als Gruppe am Sommerweg auf Grünland.

Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit standorttypischen Gehölzen und mittlerem Baumholz (BF32)

Drei Stiel-Eichen mit mittlerem Baumholz stehen auf einer kleinen Straßenböschung am Sommerweg.

Gebüschstreifen, Strauchhecken mit überwiegend standorttypischen Gehölzen (BB1)

Entlang des Weges und südlich der Einfahrt der ehemaligen Hoflage hat sich zur Straße ein Streifen aus Pioniergebüschen eingestellt. Typisch sind Hainbuche (*carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Fettwiese, mäßig trocken bis frisch (A31)

Eine größere Grünlandfläche sowie der Bereich um den übererdeten Löschwasserbehälter werden als Mähwiese genutzt. Die Pflanzengesellschaften sind im Naturraum häufig und typisch ausgebildet. Kennarten sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Stumpfpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Spitz-



Wegerich (*Plantago lanceolata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*).

Fettweide, mäßig trocken bis frisch (B31)

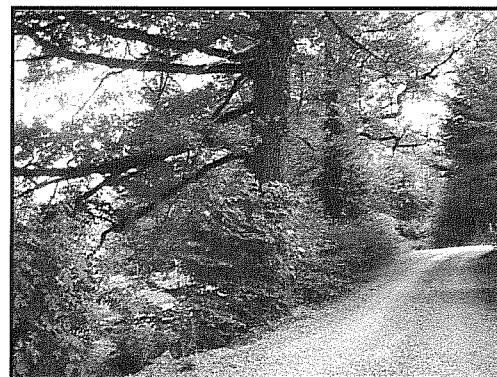
Zwei Grünlandflächen werden als Pferdeweide genutzt. Kennarten sind Weidelgras (*Lolium perenne*), Kriechender Weißklee (*Trifolium repens*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Rot-Schwengel (*Festuca rubra* agg.), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gänseblume (*Bellis perennis*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) und Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*). Die Vegetation der Fettweide im südwestlichen Planbereich ist durch Tritt geschädigt.

Gras- und Krautfluren an Böschungen, Straßen- und Wegrändern (HH7)

Entlang der Straßenböschungen und der ehemaligen Hoflage haben sich abschnittsweise Gras- und Krautfluren ausgebildet. Typische Arten sind u. a. Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Brennnessel (*Urtica dioica*) und Kletten-Labkraut (*Galium aparine*).



Pferdeweide im nördlichen Planbereich; die Baumhecke und die Stiel-Eichen im Hintergrund

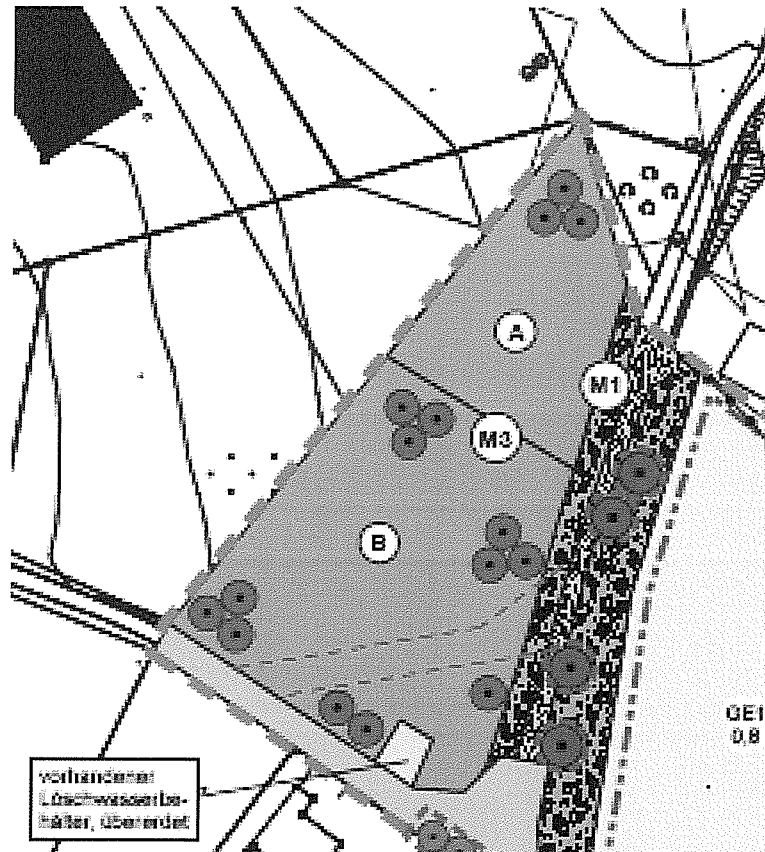


Entlang des Weges an der ehemaligen Hoflage stehen vier markante Stiel-Eichen

Die Versickerungsanlage zur Entsorgung der anfallenden Oberflächenwasser ist nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes umsetzbar. Aufgrund der hydrogeologischen Situation musste die notwendige Versorgungsfläche nach Süden verschoben werden und liegt nur noch zum Teil im Plangebiet des BP 233. Der größere Flächenanteil liegt im Planbereich des BP 231. Zur planungsrechtlichen Neuregelung dieser Nutzung wurde die 4. Änderung des BP 231 beschlossen.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Versorgungsfläche eine bereits bestehende Ausgleichsmaßnahme überplant. Dieser Eingriff bedarf eines Ausgleichs. In Absprache mit den zuständigen Ämtern beim Oberbergischen Kreis wurde vereinbart, den Ausgleich auf einer Fläche durchzuführen, die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des BP 233 liegt. Hier soll auf einer Fläche von insgesamt 4.220 qm der Ausgleich stattfinden. In dem nachfolgenden Planausschnitt des ökologischen Fachbeitrags ist diese Fläche als M3 gekennzeichnet. Die Teilfläche A deckt den Eingriff in die Ausgleichsfläche im BP 233 ab, die Teilfläche B den Eingriff in die Ausgleichsfläche des BP 231.





Die durchzuführende Maßnahme (extensive Nutzung mit Anpflanzung von Hochstämmen) ist in den textlichen Festsetzungen geregelt.

### 6.5.8 Infrastruktureinrichtungen

Neben den unter Pkt. 6.5.3 genannten Ver- und Entsorgungsanlagen- bzw. Leitungen sind keine großflächigen Infrastruktureinrichtungen geplant bzw. notwendig. Technische Einrichtungen im Zusammenhang mit den Medien Gas, Strom und Telekom sind relativ flächenextensiv und können weitestgehend im Straßenraum angeordnet werden. Eine gesonderte Flächenausweisung im Bebauungsplan ist hierfür nicht erforderlich.

### 6.5.9 Denkmalschutz / Baukultur

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Objekte oder Flächen vorhanden, die eine Unterschutzstellung im Sinne des Denkmalschutzes bzw. der Baukultur bedingen.

### 6.5.10 Wirtschaft

Durch die Ausweisung von insgesamt ca. 1,74 ha gewerblicher Brutto-Baufläche, werden der Wirtschaft kurzfristig Ansiedlungsflächen bereitgestellt. Hierdurch wird dem Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 233 gemäß -Pkt. 1 Planungsanlass- entsprochen.

Die einzelnen Nutzungen, die ganz oder ausnahmsweise nicht zugelassen wurden, sind an anderer Stelle im Stadtgebiet von Gummersbach oder auf dem ehemaligen Steinmüllergelände zulässig. Die Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen entspricht der Planungshoheit der Gemeinde ihre Entwicklung nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu steuern.

## 7 Bebauungsplaninhalt

### 7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 7.1.1 Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Für eine Teilfläche des geplanten Gewerbeparks werden Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Zielsetzung an dieser Stelle gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Die gemäß § 8 (2) aus Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung

- Geschäftsgebäude u.
- Anlagen für sportliche Zwecke

werden als **nicht zulässig** festgesetzt.

Die gemäß § 8 (3) aus Nr.1, Nr. 2 u. Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

sind **nicht zulässig**.

Die gemäß § 8 (2) aus Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung

- Büro- und Verwaltungsgebäude

sind **nur ausnahmsweise zulässig**.

Für die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art - wird festgesetzt:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

Verkaufstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind als Ausnahme zulässig, wenn diese Verkaufsstellen im funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit diese Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

Die oben dargestellten Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung des geplanten Gewerbegebietes für das produzierende Gewerbe.

Die Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Lärmemissionskontingents  $L_{EK}$  nach DIN 45691 Ausgabe 12/2006, sowie zur Gliederung der Art der baulichen Nutzung entsprechend dem „Abstandserlass NRW“, dienen zur Sicherung des erforderlichen Immissionsschutzes.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung von Grundflächenzahl (0,8) und Geschoßflächenzahl (2,4) für alle Baugebiete einheitlich festgesetzt. Hierdurch wird eine gleichmäßige bauliche Dichte ermöglicht.

## **7.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Aufgrund der topographischen Situation mit Fernwirkung und somit Einflussnahme auf das Landschaftsbild, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen begrenzt. Gleichzeitig wird der Errichtung von Hallenbauten (üblicherweise 1-geschossig) hinsichtlich deren Höhenentwicklung ein großer Planungsspielraum zugestanden.

## **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

## **7.5 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die jedoch nicht der Erschließung der Gewerbegebietsflächen dienen. Diese entsprechen dem heutigen Ausbauzustand. Die Erschließung der Bauflächen soll ausschließlich über die Planstr. 1.0 / Archimedesstraße erfolgen. Die Dimensionierung orientiert sich an der RAST 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen). Der Wirtschaftsweg verbindet den Sommerweg mit den nord-östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen. Die Verbindung dient insbesondere der Holzabfuhr und notwendig werdenden Grünpflegemaßnahmen. Eine fahrtechnische Verbindung zur Archimedesstraße ist gegeben, jedoch nicht für die Allgemeinheit.

## **7.6 Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen binden das Baugebiet in den Freiraum ein bzw. begrenzen es zu den vorhandenen Verkehrsflächennutzungen. Die Festsetzung „öffentlich“ erfolgt zur Sicherung der Verfügbarkeit für die Allgemeinheit. Die Festsetzung als Pflanzgebot bzw. als Ausgleichsmaßnahme weist der Fläche eine bestimmte Bepflanzung gemäß den textlichen Festsetzungen zu.

## **7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Nr. 20 a BauGB)**

Die festgesetzten Flächen dienen zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

# **8 Umweltbericht**

Die umweltrelevanten Tatbestände und Veränderungen aufgrund der Planung sind in dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

# **9 Flächenbilanz (Umfang in ha)**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 9,70 ha auf.

<b>Festsetzung der Nutzung</b>	<b>B I S H E R</b>	<b>NEU</b> Fläche in ha	<b>NEU</b> Flächenanteil in %
Außenbereich / §35 BauGB	<b>3,35</b>	0	0
Gewerbegebiet	0	1,74	52
öffentliche Verkehrsfläche	0	0,1	3
Öffentliche Grünfläche	0	0,57	17
Flächen für die Landwirtschaft	0	0,79	23
Flächen für Versorgungsanlagen * ( Löschwasser )	0	--	--
Flächen für Versorgungsanlagen RRB_Versickerungsfläche	0	0,15	5
<b>Gesamtfläche in ha:</b>	<b>3,35</b>	<b>3,35</b>	<b>100</b>

Die Größe der Fläche für Versorgungsanlagen ( Löschwasser ) beträgt 65qm. In der obigen Aufstellung werden die Größen in ha benannt. Hierdurch ergibt sich ein Wert von 0,0065 ha, der aufgrund seines geringen Wertes nicht eingestellt wurde.

## **10 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung**

In dem Plangebiet sind neben den privaten Bauvorhaben folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erstellung der Abwasser- / Regenwasserkanäle und einer Versickerungsanlage, bei Bedarf auch einer Vorklärungseinrichtung
- Bepflanzungen bzw. sonstige Maßnahmen auf Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebiets sind, bis auf die Herstellung eines Teils der Niederschlagswasserversickerungsanlage, keine Maßnahmen durchzuführen.

### **Kosten, Finanzierung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 233 entstehen durch die Planung und Erstellung der Erschließungsanlagen und den oben genannten Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach. Die Realisierung der Maßnahme und der damit verbundenen Verpflichtungen erfolgt im Rahmen des abgeschlossenen Erschließungsvertrags zwischen der Stadt Gummersbach und der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH.

### **Bodenordnung**

Die Flächen, welche als Gewerbegebiet bzw. für Entsorgungsanlagen überplant werden, befinden sich alle im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Somit sind die geplanten Gewerbegebietsflächen eigentumsrechtlich abgesichert. Die Verkehrsflächen (Sommerweg und Wirtschaftsweg) befinden sich im Eigentum der Stadt Gummersbach. Die für die Ausgleichsmaßnahmen benötigten Flächen (Grünflächen und

Flächen für die Landwirtschaft) befinden sich ebenfalls im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH.

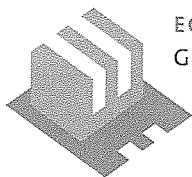
## **11 Aufzuhebende Bebauungspläne**

keine

## **12 gesonderte Abwägungsmaterialien**

- Gutachten der ACCON Köln GmbH, Bericht-Nr. ACB 1009–405930-247 „Gutachterliche Stellungnahme zum vorbeugenden Immissionsschutz in der Umgebung des „Gewerbepark Sonnenberg“, Berechnung zulässiger Lärm-Emissionskontingente aufgrund neuer Rahmenbedingungen, Köln 22.01.2010-10-08
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Herreshagen-Sonnenberg, Brilon-Bonzio-Weiser Ing.-Gesellschaft für Verkehrswesen mbH - Bochum, Schlussbericht Juli 2001
- Ergänzende verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Herreshagen-Sonnenberg, Brilon-Bonzio-Weiser Ing.-Gesellschaft für Verkehrswesen mbH - Bochum, Schlussbericht August 2002
- Dr. H. Frankenfeld, Nümbrecht, Geologisches Gutachten vom 08.06.2010
- Ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg-Nordwest“, und BP 231 / 4. Änderung, Stadt Gummersbach, Planungsgruppe Grüner Winkel, G. Kursawe, Nümbrecht, 21.07.2010
- Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, Gewerbepark Sonnenberg – Immissionsschutz, Berechnung gemäß Abstandsregelung (VDI 3471/3472) Projekt 08.43, 15.04.2008
- Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, Geruchs-Gutachten, Gewerbepark Sonnenberg, Belastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb Hilger, Ausbreitungs-Rechnung / Immissions-Prognose, Bericht Nr. 0843 / 2-090317-1, 17.03.2009
- Geruchsausbreitungsrechnung Betrieb Hilger, Benennung Abstandsradien Gewerbepark Sonnenberg „Nordwest“, Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, 24.04.2009

Gummersbach, 13.11.2011



EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH MBH

Hefner

i. A. Rethagen

s. nächste Seite

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.02.2011 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg- Nordwest“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter