



**Stadt Gummersbach**

**Umweltbericht**

zum

**Bebauungsplan Nr. 264**

**„Gummersbach – Steinmüllergelände – Einkaufszentrum“**

und

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach –  
Industriegebiet Mitte“ im Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach –  
Steinmüllergelände – Einkaufszentrum“

Stadt Gummersbach

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 264

„Gummersbach – Steinmüllergelände – Einkaufszentrum“  
und

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach –  
Industriegebiet Mitte“ im Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach –  
Steinmüllergelände – Einkaufszentrum“

Auftraggeber:

**Stadt Gummersbach**

über

Planquadrat Dortmund

Gutenbergstraße 34

44139 Dortmund

Bearbeitung:

Grünkonzept

Landschaftsarchitekten

Dipl.- Ing. Klaus Deppe

Bischofsmühle 3

48653 Coesfeld

Fon: 02541/85027, Fax: 02541/85049

E - Mail: [info@gruenkonzept-deppe.de](mailto:info@gruenkonzept-deppe.de)

Coesfeld, im Januar 2012

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	6
1.3	Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes .....	6
1.4	Fachgesetze und Fachpläne .....	7
1.4.1	Gesetzliche Grundlagen .....	7
1.4.2	Regionalplan .....	7
1.4.3	Flächennutzungsplan .....	7
1.4.4	Landschaftsschutz .....	8
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen</b> .....	<b>8</b>
2.1	Pflanzen und Tiere .....	8
2.1.1	Beschreibung der Bestandssituation .....	8
2.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele .....	9
2.1.3	Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung .....	10
2.1.4	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung ....	11
2.1.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	11
2.2	Boden, Wasser, Luft und Klima .....	11
2.2.1	Beschreibung der Bestandssituation .....	11
2.2.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele .....	12
2.2.3	Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung .....	16
2.2.4	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung ....	18
2.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	19
2.3	Menschen .....	19
2.3.1	Beschreibung der Bestandssituation .....	19
2.3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele .....	19
2.3.3	Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung .....	21
2.3.4	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung ....	22
2.3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	22

2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
2.4.1	Beschreibung der Bestandssituation (Plangebiet und erheblich beeinflusstes Umfeld) .....	23
2.4.2	Darstellung der in Denkmallisten festgesetzten Objekte und Ziele des Denkmalschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele .....	23
2.4.3	Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung .....	23
2.4.4	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung ....	23
2.4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	23
2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtlandschaft.....	24
2.5.1	Beschreibung der Bestandssituation.....	24
2.5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele.....	24
2.5.3	Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung .....	24
2.5.4	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung ....	25
2.5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	25
2.6	Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien.....	25
<b>3</b>	<b>Kompensation des nicht vermeidbaren Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>25</b>
3.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	25
3.2	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung .....	26
3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
<b>4</b>	<b>Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung .....</b>	<b>27</b>
4.1	Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes .....	27
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monotoring) .....	27
4.3	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	28
4.4	Allgemein verbindliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	29

## **1 Einleitung**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 20.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ beschlossen.

Gemäß §§ 2 und 2a des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht zu erarbeiten. Grundlage für den Umweltbericht bildet der vom Büro Planquadrat Dortmund im M 1:1.000 übermittelte Planungsstand (Bebauungsplanentwurf) vom 15. September 2011.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein wichtiger Nutzungsbaustein des Revitalisierungskonzepts für das ehemalige Industrieareal „Steinmüllergelände“ planungsrechtlich gesichert werden.

Die industrielle Nutzung des Steinmüllergeländes wurde nach Insolvenz des Unternehmens 1999 aufgegeben. Auf Grund der zentralen Lage des Standorts und der Größe des Areals stellt diese Fläche ein herausragendes Entwicklungspotenzial für die Stadt Gummersbach und die Oberbergische Region dar. In Erkenntnis dieser stadtentwicklungspolitischen Bedeutung hat die Stadt Gummersbach 2002 durch Ausübung ihres Vorkaufsrechts das Steinmüllergelände erworben und gleichzeitig einen umfangreichen städtebaulichen Planungsprozess eingeleitet. Die Ergebnisse dieses Planungsprozesses sind in einen „städtebaulichen Rahmenplan“ eingeflossen, auf dessen Grundlage die abschnittsweise Umsetzung der Planungsziele erfolgt. Mit dem Neubau der Fachhochschule im südwestlichen Bereich des Areals konnte bereits ein wesentlicher Baustein der Rahmenplanung realisiert werden.

Die Ergänzung der Gummersbacher Innenstadt durch ein erweitertes Verkaufsflächenangebot im östlichen Bereich des Steinmüllergeländes, dem sog. Bahnbogen mit Anbindung an die Kampstraße/Hindenburgstraße stellt ein weiteres wichtiges Planungsziel dieses Stadtentwicklungsprojekts dar.

Mit der Errichtung des Einkaufszentrums soll gleichzeitig – über den Stellplatzbedarf des Einkaufszentrums hinaus – ein zentrales Stellplatzangebot für die Innenstadt und das Steinmüllerareal geschaffen werden.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach-Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung dieses Einkaufszentrums unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben und der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Gummersbach zu schaffen.

## **1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Zur Analyse der Umweltsituation und Beurteilung von Auswirkungen ist die Abgrenzung eines Untersuchungsraumes notwendig. In Abhängigkeit von der Ausdehnung eingriffsbedingter Störungen sowie der Ausdehnung und Empfindlichkeit vorkommender Biotoptypen ist die Größe des Untersuchungsraumes festzulegen. Der Untersuchungsraum zum B-Plan wurde anhand der räumlichen und biotischen Gegebenheiten entlang von Nutzungsgrenzen sinnvoll abgegrenzt. Er umfasst vor allem die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sowie dazu das unmittelbar westlich angrenzende Umfeld und die östlich angrenzende Bebauung Kaiserstraße / Hindenburgstraße. Wirkungszusammenhänge von Schutzgütern, die über den Untersuchungsraum hinausgehen, werden in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes berücksichtigt und beschrieben.

## **1.3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes**

Das Plangebiet ist relativ eben und weist nur ein geringes Geländegefälle von Süden (ca. 249,60 m ü. NN) in nördlicher (ca. 248,90 m ü. NN) Richtung auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach-Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ umfasst die östliche Teilfläche des früheren Industrieareals. Die Bahnstrecke Dieringhausen-Marienheide bildet dabei die östliche Grenze des Plangebiets. Unmittelbar östlich der Bahnlinie schließt die Gummersbacher Innenstadt an.

Westlich und südlich des Bebauungsplangebietes sind die Revitalisierungsmaßnahmen auf dem Steinmüllergelände bereits weit voran geschritten. Im Südwesten erstreckt sich der Neubau des Campus Gummersbach der Fachhochschule Köln sowie die neue Firmenzentrale eines großen Gummersbacher Ingenieur- und Entwicklungsbüros. Auch im südlichen Abschnitt des Areals (Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach-Steinmüllergelände

Südabschnitt“) sind u. a. mit der Ansiedlung des Regionalforstamts Bergisches Land und der Akademie für Gesundheitswirtschaft und Senioren des Oberbergischen Kreises Bausteine der Rahmenplanung realisiert worden. Ebenfalls als wichtiges städtebauliches Gliederungselement hergestellt ist der Stadtgarten als zentrale Verbindungs- und Aufenthaltsachse des Gesamtareals. Nordwestlich des Bebauungsplangebietes schließen die früheren Verwaltungs- und Bürogebäude der Fa. Steinmüller in mehrgeschossiger Bauweise an, die wieder mit Büro- und Dienstleistungsnutzern belegt sind.

Die Gummersbacher Innenstadt mit dem Fußgängerbereich Kaiserstraße/Hindenburgstraße als zentraler Versorgungsbereich schließt unmittelbar östlich an das Plangebiet an.

## **1.4 Fachgesetze und Fachpläne**

### **1.4.1 Gesetzliche Grundlagen**

Grundlage bildet das BauGB, in dem in § 2 die Durchführung einer Umweltprüfung geregelt ist. Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Eingriffsregelung / Artenschutz) sind die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der jeweils neuesten Fassung maßgeblich zu beachten.

### **1.4.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Standort entspricht den Zielvorgaben des Regionalplans, dem nach Sondergebiete für Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden dürfen.

### **1.4.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt das Plangebiet entsprechend der früheren gewerblich-industriellen Nutzung als gewerbliche Baufläche dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach-Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ macht daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.07.2010 die Aufstellung der 116. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum/zentrale Parkhäuser/Stellplatzanlagen“ beschlossen.

#### **1.4.4 Landschaftsschutz**

Für den Untersuchungsraum liegt eine Landschaftsschutzgebietsverordnung vor, die für den Planbereich jedoch keine Schutzzuweisungen trifft.

## **2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

Die Darstellung der derzeitigen Bestandssituation kann der Beschreibung der nachfolgenden Schutzgüter entnommen werden.

### **2.1 Pflanzen und Tiere**

#### **2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation**

##### Reale Vegetation / Biotoptypen

Das Plangebiet stellt sich nach dem Abbruch der Industriehallen gegenwärtig als Brachfläche dar. In der ursprünglichen Situation war das Plangebiet vollständig mit Industriehallen überbaut und vollflächig versiegelt. Lediglich entlang der Bahnlinie verlief ein schmaler mit Gehölzen bestandener Grünsaum.

##### Geschützte Biotope nach § 62 LG NW

Nach § 62 LG NW geschützte Biotope kommen innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vor.

##### Biotopkataster der LANUV NRW

Das Biotopkataster der LANUV beinhaltet schutzwürdige Biotope und Lebensräume in NRW. Mit Hilfe dieser Informationen sollen Eingriffe in ökologisch sensible Bereiche minimiert werden. Der Untersuchungsraum enthält keine im Biotopkataster der LANUV erfassten Flächen.

##### Pflanzenarten

Floristische Kartierungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

##### *Planungsrelevante Arten*

Im Fundortkataster der LANUV ist für den Untersuchungsraum kein Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzenarten dargestellt.

##### Tierarten

Faunistische Kartierungen bzw. Angaben zur Tierwelt liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.



*Planungsrelevante Arten*

Lt. Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz sind bei Bauvorhaben die Auswirkungen auf geschützte Arten zu betrachten. Für die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum) wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung<sup>1</sup> erstellt die in der Zusammenfassung zu nachfolgendem Ergebnis kommt:

*Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Krebse und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der Habitatsstrukturen ausgeschlossen werden. Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Vogelarten in NRW als Brutvögel nachgewiesen werden. Auch liegen keine zusammenhängenden Jagdreviere planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet. Im Bebauungsplangebiet konnten keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere planungsrelevanter Fledermausarten nachgewiesen werden. Lediglich die Zwergfledermaus, die in der gesamten Gummersbacher Innenstadt unter Straßenlaternen jagt, jagt auch im Plangebiet.*

**2.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele**

Tiere und Pflanzen sind Bestandteil des Naturhaushaltes und sind gem. den Zielen und Grundsätzen des BNatSchG in ihrer natürlichen Vielfalt und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetz</b>	<b>Ziele und allgemeine Grundsätze</b>
Pflanzen und Tiere	Bundesnaturschutz- Gesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

<sup>1</sup> Dipl.-Geogr. Rainer Galunder: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zu den Bebauungsplänen „Gummersbach – Steinmüllergelände – Mitte“ der Stadt Gummersbach, Nümbrecht-Elsenroth, Oktober 2010

		<p>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,                  die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,                  die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.                  Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>
	<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p>

**2.1.3 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung**

Durch die vorgesehene Bebauung bzw. Nutzung werden überwiegend ca. 3,1 ha ehemals intensiv genutzte Fläche (industrielle Vornutzung) in Anspruch genommen.

Lt. Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz sind bei Bauvorhaben die Auswirkungen auf geschützte Arten zu betrachten.

Der Anspruch an den Artenschutz wird von § 39 BNatSchG hergeleitet. Hierbei handelt es sich um Arten gemeinschaftlichem Interesse, europäische Vogelarten, besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten im Sinne von Anhang II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG.

Durch die vorliegende Planung, das heißt die Realisierung des Bebauungsplanes und die anschließende Nutzung, werden, so die Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 116. Flächennutzungsplanänderung, keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere, Brut- oder Nistplätze sowie Jagdhabitats beeinträchtigt oder nachhaltig zerstört. Die Planung führt zu keiner Verschlechterung der lokalen Population dieser geschützten Arten bzw. planungsrelevanten Arten in NRW.

#### **2.1.4 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Unter Berücksichtigung der Rechtslage und der zum Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen bleibt im Falle der Nichtrealisierung der Planung das bestehende Baurecht.

#### **2.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Keine.

## **2.2 Boden, Wasser, Luft und Klima**

### **2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation**

#### **Schutzgüter a) Boden und b) Wasser**

Der Untersuchungsraum befindet sich regionalgeologisch im Bereich der sog. „Gummersbacher Mulde“. Das Grundgebirge wird durch felsige Schichten des Mitteldevons, bestehend aus Ton-, Schluff- und Sandsteinserien mit Einschaltungen von Kalksteinbänken und -lagen aufgebaut. Überlagert werden die devonischen Schichten von quartären Ablagerungen in Form von Löß/Lößlehm, Hanglehm, Hangschutt und Bachablagerungen<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Stadt Gummersbach, Fachbereich Stadtplanung: Umweltbericht zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum) der Stadt Gummersbach, Gummersbach, 2010

Nur außerhalb des genutzten Siedlungsraumes können noch unbeeinflusste Böden auftreten, die natürliche Bodenfunktionen erfüllen können. Im Untersuchungsraum trifft dies nicht zu.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung vollständig anthropogen verändert. Aufgrund der industriellen Vornutzung des Plangebietes wurden Bodenuntersuchungen hinsichtlich potentieller Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurden Rückbau- und Sanierungspläne erstellt (s. auch Kap. 2.2.3). Beeinträchtigungen von Schutzgütern liegen nicht mehr vor.

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich lt. Sanierungsplan<sup>3</sup> prinzipiell an der natürlichen Geländemorphologie und ist entsprechend zum Taltiefsten hin ausgebildet. Der ehemalige Verlauf des Gummersbaches ist in den Plananlagen zur Sanierungsplanung dargestellt. Auf dem Werksgelände bzw. im unmittelbaren Umfeld existieren insgesamt 7 Grundwassermessstellen (GW). Der im Jahre 2003 in vorgenannten GW gemessene Grundwasserflurabstand schwankt im Bereich des „Bahn Bogens“ zwischen 18 m – 20 m.

### **c) Schutzgut Luft und Klima**

Der ozeanisch bestimmte Klimateinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100 – 1200 mm Jahresniederschlag. Die durchschnittliche 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. Das Plangebiet hat lokal keine erkennbare Bedeutung.

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor.

## **2.2.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele**

### **a) Schutzgut Boden**

---

<sup>3</sup> M&P Ingenieurgesellschaft: Bodensanierung auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Steinmüller in Gummersbach Teilbereich „Bahnbogen“ – Sanierungsplan -, Köln, Dezember 2005

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen.

Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) incl. Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV)	<p>Ziele des BBodSchG sowie der BBodSchV sind:</p> <p>der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <p>Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</p> <p>Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</p> <p>Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</p> <p>Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</p> <p>Standorte für Rohstofflagerstätten, für land – und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</p> <p>der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</p> <p>Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</p> <p>die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie dadurch verursachter</p> <p>Gewässerverunreinigungen;</p> <p>Prüfwerte der BBodSchV können zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten herangezogen werden.</p>
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,

		Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden.
--	--	--

**b) Schutzgut Wasser**

Eine nachhaltige Bewirtschaftung des natürlichen Wasserhaushaltes gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB soll nachfolgenden Generationen alle Optionen der nachhaltigen Gewässernutzungen ohne wesentliche Einschränkungen garantieren. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz incl. Verordnungen	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
--	---------------	--

**c) Schutzgut Luft und Klima**

Das Schutzgut Klima und Luft ist gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bei der Planung ausreichend zu würdigen. Als Schutzziele sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen.

Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen 22., 33 BImSchV: Verordnung über immissionswerte für Schadstoffe in der Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinflüssen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der

		Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

### 2.2.3 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

#### Schutzgüter a) Boden und b) Wasser

Die Flächeninanspruchnahme der geplanten Nutzung greift in das Schutzgut Boden ein. Der Eingriff geschieht durch die Veränderung der Oberflächengestalt sowohl durch Versiegelung als auch durch Verdichtung und voraussichtlich Bodenaustauschmaßnahmen.

Für das Plangebiet liegen aufgrund der industriellen Vornutzung (Werksgelände der ehemaligen Fa. Steinmüller) ein Sanierungsplan<sup>4</sup>, die Dokumentationen zur Sanierung<sup>5</sup> sowie die Dokumentation zum Rückbau und Bodensanierung<sup>6</sup> als Gutachten vor. In der zusammenfassenden Beurteilung des Abschlußberichtes vom April 2009 steht:

*Im Zeitraum April 2008 bis März 2009 wurden die ehemals gewerblich / industriell genutzten Gebäude Nm. 30, 40, 42-49 und umgebende Freiflächenversiegelungen auf dem östlichen Grundstücksbereich der ehemaligen Fa. Steinmüller in Gummersbach (2.BA) rückgebaut.*

*Die Rückbaumaßnahme an den Gebäuden und Bauwerken umfasste die gesamte oberirdische und nahezu die gesamte unterirdische Bausubstanz. Die Tiefenenttrümmerung erfolgte grundsätzlich bis mindestens 1 m u. GOK. Im*

<sup>4</sup> M&P Ingenieurgesellschaft: Bodensanierung auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Steinmüller in Gummersbach Teilbereich „Bahnbogen“ – Sanierungsplan -, Köln, Dezember 2005

<sup>5</sup> M&P Ingenieurgesellschaft: Bodensanierung auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Steinmüller in Gummersbach Teilbereich „Bahnbogen“ Sanierungsbereich SB 2 und SB 1 – Dokumentation und Neubeurteilung -, Köln, Dezember 2008 und Februar 2009

<sup>6</sup> M&P Ingenieurgesellschaft: Rückbau und Bodensanierung auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Steinmüller in Gummersbach Teilbereich „Bahnbogen“, 2. BA – Dokumentation -, Köln, April 2009



*Untergrund des 2. BA verblieben nur die Kellergeschosswände und die perforierten KG-Bodenplatten der Gebäude Nm. 46 und 49 ab > 1 m u. GOK, sowie die Maschinengrube und das Löschwasserbecken unter Gebäude Nr. 45/44 ab > 1 m u. GOK. Reste von Rohrleitungen sowie der verrohrte „Alte Gummersbach“ verblieben ebenfalls im Untergrund und sind bzw. werden entbehrlich.*

*Gefahr-/schadstoffhaltige Baustoffe in Form von asbesthaltigen Bauteilen, künstlichen Mineralfaser-Produkten, A-IV-Hölzer, Teerpappen und Leuchtstoffröhren wurden fachgerecht ausgebaut / repariert und getrennt entsorgt.*

*Kellergeschosse und Bodensanierungsbereiche wurden vor Ort mittels Brecheranlage aufbereitet, kontrollbeprobte und getrennt nach den chemischen Qualitäten RCS und RCS II zur späteren Verwendung aufgemietet.*

*Nutzungsbedingte Verunreinigungen der Bausubstanz in Form ölverunreinigter Betone und Verbundwerkstoffplatten wurden repariert und getrennt entsorgt.*

*Kellergeschosse und Bodensanierungsbereiche wurden mit aufbereiteten RCS II – Material lagenweise wieder verfüllt und verdichtet. Geländesenken wurden, an das Gesamtgelände angepasst, profiliert.*

*Die Rückbauarbeiten und Entsorgungsdienstleistungen wurden durch M&P fachgutachterlich begleitet.*

*Gegen die vorgesehenen gewerblichen Folgenutzungen des Areals bestehen aus fachgutachterlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.*

Der Boden ist grundsätzlich während der Bauphase durch Schadstoffeinträge (lösliche und mobile Spurenstoffe), durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Eine Auswirkung der Planung auf das Grundwasser durch Versiegelung geht nicht über die Beeinträchtigung durch die Vornutzung hinaus.

Im Kap. Standortbeschreibung des Sanierungsplanes (s. v.) ist nachfolgendes zum Grundwasser dargelegt:

*Ein Kontakt des Grundwassers mit dem Auffüllungskörper kann für den Teilbereich „Bahnbogen“ ausgeschlossen werden.*

*Bei einem Grundwasserflurabstand von ca. 18 m – 20 m beträgt der Abstand zwischen Auffüllungsbasis (im Bereich der größten Auffüllungsmächtigkeit) und Grundwasseroberfläche mindestens 4 m.*

*Die unterhalb der Auffüllung anstehenden geogenen Schichten werden von bindigen Materialien wie tonig-kiesigem Schluff aufgebaut, deren Resorptionsvermögen einen Grundwasserschutz darstellt.*

Ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wurde nicht erstellt. Das Niederschlagswasser aus dem Gesamtbereich „Steinmüllergelände“ wird bei Durchführung der Planung in den Gummersbach geleitet. Hierzu ist eine Rückhaltung erforderlich.

Das Grundwasser ist grundsätzlich in der Bauphase (Baugruben) durch den Eintrag von Schadstoffen (insbesondere durch lösliche und mobile Spurenstoffe durch Maschineneinsatz oder Unfälle) gefährdet.

### **c) Schutzgut Luft und Klima**

Im Rahmen der Umweltprüfung ist abzuschätzen, ob bei Umsetzung der Planung relevante Veränderungen von Klima und Luft verursacht werden können. Die geplante Bebauung beeinflusst das örtliche Klima direkt durch erhöhte Aufheizung infolge der Flächenversiegelung und infolge von Abwärme. Diese Auswirkungen entsprechen den Gegebenheiten vor Abriss der Gebäude und der versiegelten Freiflächen. Direkte Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse sind nicht bzw. nur in sehr geringem Maße zu erwarten. Stoffliche Immissionen und Emissionen, die gesetzliche vorgeschriebene Grenzwerte überschreiten, sind als Folge der Planung nicht zu erwarten.

Zu berücksichtigen sind ferner, jedoch nur als vorübergehende Auswirkungen, die bauzeitbedingten Schadstoffemissionen und -immissionen, ausgehend von Baumaschinen, Staubverwehungen etc.

## **2.2.4 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

### **Schutzgüter a) Boden, b) Wasser und c) Luft und Klima**

Unter Berücksichtigung der Rechtslage und der zum Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen bleibt im Falle der Nichtrealisierung der Planung das bestehende Baurecht.

## **2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **a) Schutzgut Boden**

Das fachgerechte Zwischenlagern des belebten Oberbodens nach DIN 18915 (Abheben des Oberbodens vor Baubeginn und Lagerung in Mieten) bzw. die fachgerechte Wiederverwendung überschüssigen Bodens.

### **b) Schutzgut Wasser**

Keine.

### **c) Schutzgut Luft und Klima**

Keine.

## **2.3 Menschen**

### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen bislang gewerblich bzw. industriell genutzte Flächen. Das gilt ebenso für Bereiche des Untersuchungsraumes nördlich, westlich und südlich des Plangebietes (gesamte „Steinmüllergelände“). Lediglich im östlichen Teilbereich des Untersuchungsraumes, jenseits der Bahntrasse, befindet sich Wohnbebauung entlang der Kaiser- und Hindenburgstraße sowie der kleinen Bergstraße.

Im Untersuchungsraum treten Verkehrsimmissionen sowie die Emissionen der Bahnstrecke Dieringhausen – Marienheide auf.

Das Plangebiet verfügt nicht über, für die Erholungsfunktion, wichtigen Strukturen. Die Bedeutung für die Erholung ist daher gering.

### **2.3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
<p><b>Mensch</b></p>	<p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesimmissions-Schutzgesetz incl. Verordnungen</p> <p>BImSchG = Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge</p> <p>16. BImSchV: 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)</p> <p>22. BImSchV: 22. Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft</p>	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.</p> <p><i>Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</i></p>
	<p>TA Lärm 1998 (bezogen auf gewerbliche Anlagen)</p> <p>6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)</p> <p>DIN 18005</p> <p>„Schallschutz im Städtebau“</p> <p>Teil 1: Berechnungsverfahren</p> <p>Beiblatt1 zu Teil 1: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung</p> <p>Teil 2: Lärmkarten –</p>	<p><i>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</i></p> <p><i>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt</i></p>

	kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen	<i>werden soll.</i>
--	--	---------------------

### 2.3.3 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Das Schutzgut Mensch ist bei Durchführung der Planung durch mögliche Emissionen der geplanten Nutzungen betroffen.

Durch den Betrieb des Einkaufszentrums in Verbindung mit der insgesamt 1.500 Stellplätze umfassenden Parkanlage in den Obergeschossen entstehen Lärmemissionen, die sich auf benachbarte Nutzungen nachteilig auswirken können. Zur Beurteilung der Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes wurde daher ein schalltechnisches Fachgutachten<sup>7</sup> erstellt.

Als Emissionsquellen sind die Kfz – Bewegungen in den Parkgeschossen, der Anlieferverkehr und Anlagen der Raumluf- und Kältetechnik zu benennen. Die für die Bewertung der Immissionssituation maßgeblichen Immissionsorte befinden sich östlich des Plangebietes im Bereich der rückwärtigen Fassaden der Bebauung Kaiserstraße und Hindenburgstraße sowie südöstlich des Plangebietes im Bereich Kleine Bergstraße. Hierbei handelt es sich um Wohnungen innerhalb einer Kerngebiets- bzw. im Bereich Kleine Bergstraße einer Mischgebietsnutzung.

Aufbauend auf den Verkehrsbelastungszahlen des oben zitierten Verkehrsgutachtens und realistischen Annahmen zum Anlieferungsverkehr des Einkaufszentrums führt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass im Tageszeitraum der Richtwert der TA Lärm für Misch- und Kerngebiete von 60 dB(A) deutlich unterschritten wird. Die errechneten Belastungswerte an den einzelnen Immissionsorten liegen im ungünstigsten Fall (Kampstraße, unmittelbar östlich der Bahnlinie) bei 56 dB(A). Die Tagessituation ist daher unkritisch und weist im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen im Parkhaus Reserven auf.

Im Nachtzeitraum hingegen kann der Richtwert von 45 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht eingehalten werden. Es kommt zu

---

<sup>7</sup> ACCON GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan 264 "Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum, Auftraggeber: Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, Köln, 23.08.2011

rechnerischen Überschreitungen des Richtwertes im ungünstigsten Fall bis zu 15 dB(A). Diese deutliche Immissionsbelastung im Nachtzeitraum von 22:00 – 6:00 Uhr resultiert aus der fehlenden Schallabschirmung bei offener Anlage des obersten Parkdecks und Lüftungsöffnungen in den anderen Parkebenen. Die Berechnungen berücksichtigen dabei das Szenario, dass in den Abendstunden in der Multifunktionshalle Veranstaltungen stattfinden und somit das Parkhaus erst nach 22:00 Uhr, also im Nachtzeitraum geleert wird.

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes an den nächst gelegenen Gebäuden mit Wohnnutzung werden daher bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle erforderlich werden. Der Lärmgutachter weist nach, dass eine effiziente Pegelminderung durch Einhausung des obersten Parkdecks und Ausrüstung der Lüftungsöffnungen in den anderen Parkgeschossen mit Schalldämpfern erreicht werden kann. Alternativ wird es möglich sein, durch organisatorische Maßnahmen Verkehre zur Nachtzeit durch Beschränkungen zu reduzieren, sodass keine nachteiligen Schallauswirkungen hervorgerufen werden. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Nicht genauer differenzierte Lärmbelastung tritt während der Bauphase durch Baugeräte und Bauverkehr auf.

#### **2.3.4 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Unter Berücksichtigung der Rechtslage und der zum Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen bleibt im Falle der Nichtrealisierung der Planung das bestehende Baurecht bestehen.

#### **2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Keine.

## 2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

### 2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation (Plangebiet und erheblich beeinflusstes Umfeld)

Kultur- und sonstige Sachgüter mit besonderer Bedeutung und hoher Empfindlichkeit hinsichtlich des Planvorhabens sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 2.4.2 Darstellung der in Denkmallisten festgesetzten Objekte und Ziele des Denkmalschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Kultur- und sonstige Sachgüter unterliegen den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Die nachhaltige Nutzung und der nachhaltige Umgang mit den Kultur- und sonstigen Sachgütern garantiert deren Erhalt für die nachfolgenden Generationen.

Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne

### 2.4.3 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### 2.4.4 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Unter Berücksichtigung der Rechtslage und der zum Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen bleibt im Falle der Nichtrealisierung der Planung das bestehende Baurecht.

### 2.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Keine.

## 2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtlandschaft

### 2.5.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist als ehemals gewerblich bzw. industriell genutzte Fläche bisher als ein urbaner Teil der Innenstadt Gummersbachs zu sehen. Das Gebiet und hat keine landschaftsprägende Bedeutung. Es handelt sich um eine baulich ungenutzte Brachfläche innerhalb des baulich genutzten Umfeldes.

### 2.5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der Eingriffsplanung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.

### 2.5.3 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird die derzeit baulich ungenutzte Brachfläche wieder Teil der Stadtlandschaft. Das Schutzgut Landschaft wird nicht betroffen.



#### **2.5.4 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Unter Berücksichtigung der Rechtslage und der zum Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen bleibt im Falle der Nichtrealisierung der Planung das bestehende Baurecht.

#### **2.5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Keine.

### **2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien**

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabensauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z. B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

## **3 Kompensation des nicht vermeidbaren Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft**

### **3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Industrieflächen. Dies entspricht der Bodenschutzklausel in ihren zentralen Forderungen.

### **3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Über §1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Damit ist die Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Planbereich des Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ liegt nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Der Planbereich war in der Vergangenheit bebaut, bzw. durch Nebenanlagen und inneren Erschließungsflächen vollständig genutzt. Eine neue Bebauung ist zulässig.

Hinsichtlich der Eingriffs- / Ausgleichsregelung findet somit der § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB Anwendung:

*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

### **3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Westlich und südlich des Bebauungsplangebietes sind die Revitalisierungsmaßnahmen auf dem Steinmüllergelände bereits weit voran geschritten. Im Südwesten erstreckt sich der Neubau des Campus Gummersbach der Fachhochschule Köln sowie die neue Firmenzentrale eines großen Gummersbacher Ingenieur- und Entwicklungsbüros. Auch im südlichen Abschnitt des Areal (Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach-Steinmüllergelände Südabschnitt“) sind u. a. mit der Ansiedlung des Regionalforstamts Bergisches Land und der Akademie für Gesundheitswirtschaft und Senioren des Oberbergischen Kreises Bausteine der Rahmenplanung realisiert worden. Ebenfalls als wichtiges städtebauliches Gliederungselement hergestellt ist der Stadtgarten als zentrale Verbindungs- und Aufenthaltsachse des Gesamtareals. Nordwestlich des Bebauungsplangebietes schließen die früheren Verwaltungs- und Bürogebäude der Fa. Steinmüller in mehrgeschossiger Bauweise an, die wieder mit Büro- und

Dienstleistungsnutzern belegt sind. Die Gummersbacher Innenstadt mit dem Fußgängerbereich Kaiserstraße/Hindenburgstraße als zentraler Versorgungsbereich schließt unmittelbar östlich an das Plangebiet an.

Damit ergänzt und vervollständigt das Plangebiet die Umsetzung des „städtebaulichen Rahmenplanes“ für das Steinmüllergelände, das östlich der Steinmüllerallee den Bau eines Einkaufszentrums auf dem sog. „Bahnbogen“ vorsieht.

Der Zuschnitt des Bebauungsplangebietes sowie die Komplexität der umweltrelevanten Aspekte lassen keine wesentlich anderen Planungsvarianten zu.

## **4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung**

### **4.1 Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes**

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung und Bewertung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Es werden dennoch zum Monitoring nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung bzw. der festgesetzten GRZ

- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild

Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand in angemessener Weise verlangt werden können. Die Stadt kann sich gemäß § 4 Abs. 3 auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen.

### **4.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Durch die vorgesehene Bebauung bzw. Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden überwiegend ca. 3,1 ha ehemals intensiv genutzte Fläche (industrielle Vornutzung) in Anspruch genommen.

Durch die vorliegende Planung werden keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere, Brut- oder Nistplätze sowie Jagdhabitats beeinträchtigt oder nachhaltig zerstört. Die Planung führt zu keiner Verschlechterung der lokalen Population geschützter Arten bzw. planungsrelevanter Arten in NRW.

Eine Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Veränderung der Oberflächengestalt, durch Versiegelung als auch durch Verdichtung und voraussichtlich Bodenaustauschmaßnahmen geht nicht über die Beeinträchtigung durch die Vornutzung hinaus.

Die geplante Bebauung beeinflusst das örtliche Klima direkt durch erhöhte Aufheizung infolge der Flächenversiegelung und infolge von Abwärme. Diese Auswirkungen entsprechen den Gegebenheiten vor Abriss der Gebäude und der versiegelten Freiflächen. Direkte Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse sind nicht bzw. nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch ist betroffen. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes an den nächst gelegenen Gebäuden mit Wohnnutzung werden bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle erforderlich werden. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das Schutzgut Landschaft ist nicht betroffen.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

Aufgrund der industriellen Vornutzung erfolgen keine Eingriffe i. S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt sind, wird kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB).

#### **4.4 Allgemein verbindliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach-Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung dieses Einkaufszentrums unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben und der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Gummersbach geschaffen.

Der Untersuchungsraum zum B-Plan wurde anhand der räumlichen und biotischen Gegebenheiten entlang von Nutzungsgrenzen sinnvoll abgegrenzt. Er umfasste vor allem die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sowie dazu das unmittelbar westlich angrenzende Umfeld und die östlich angrenzende Bebauung Kaiserstraße / Hindenburgstraße. Wirkungszusammenhänge von Schutzgütern, die über den Untersuchungsraum hinausgingen, wurden berücksichtigt und beschrieben.

Westlich und südlich des Bebauungsplangebietes sind die Revitalisierungsmaßnahmen auf dem Steinmüllergelände bereits weit voran geschritten. Im Südwesten erstreckt sich der Neubau des Campus Gummersbach der Fachhochschule Köln sowie die neue Firmenzentrale eines großen Gummersbacher Ingenieur- und Entwicklungsbüros. Auch im südlichen Abschnitt des Areals (Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach-Steinmüllergelände Südabschnitt“) sind u. a. mit der Ansiedlung des Regionalforstamts Bergisches Land und der Akademie für Gesundheitswirtschaft und Senioren des Oberbergischen Kreises Bausteine der Rahmenplanung realisiert worden. Ebenfalls als wichtiges städtebauliches Gliederungselement hergestellt ist der Stadtgarten als zentrale Verbindungs- und Aufenthaltsachse des Gesamtareals. Nordwestlich des Bebauungsplangebietes schließen die früheren Verwaltungs- und Bürogebäude der Fa. Steinmüller in mehrgeschossiger Bauweise an, die wieder mit Büro- und Dienstleistungsnutzern belegt sind.

Durch die vorgesehene Bebauung bzw. Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden überwiegend ca. 3,1 ha ehemals intensiv genutzte Fläche (industrielle Vornutzung) in Anspruch genommen.

Durch die vorliegende Planung werden keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere, Brut- oder Nistplätze sowie Jagdhabitats beeinträchtigt oder nachhaltig zerstört. Die Planung führt zu keiner Verschlechterung der lokalen Population geschützter Arten bzw. planungsrelevanter Arten in NRW.

Eine Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Veränderung der Oberflächengestalt, durch Versiegelung als auch durch Verdichtung und voraussichtlich Bodenaustauschmaßnahmen geht nicht über die Beeinträchtigung durch die Vornutzung hinaus.

Die geplante Bebauung beeinflusst das örtliche Klima direkt durch erhöhte Aufheizung infolge der Flächenversiegelung und infolge von Abwärme. Diese Auswirkungen entsprechen den Gegebenheiten vor Abriss der Gebäude und der versiegelten Freiflächen. Direkte Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse sind nicht bzw. nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch ist betroffen. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes an den nächst gelegenen Gebäuden mit Wohnnutzung werden bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle erforderlich werden. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das Schutzgut Landschaft ist nicht betroffen.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

Aufgrund der industriellen Vornutzung erfolgen keine Eingriffe i. S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt sind, wird kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Aufgestellt, Coesfeld, den 20.01.2012

Dipl.-Ing. Klaus Deppe