

Begründung

(Satzungsbeschluss)

Bebauungsplan Nr. 261

**„Gummersbach - Steinmüllergelände
Nordwestabschnitt“**

der Stadt Gummersbach

Gliederung der Begründung

1. Planungsanlass	4
2. Verfahren	6
3. Lage des Plangebietes	6
4. Planungsrechtliche Situation	7
4.1 Regionalplan	7
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Bebauungspläne	7
4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung	7
5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation	8
5.1 Städtebauliches Umfeld	8
5.2 Nutzungen	8
5.3 Verkehr	9
	Personen- und Güterverkehr
	Mobilität / Personennahverkehr
5.4 Ver- und Entsorgung	10
5.5 Immissionen	10
5.6 Emissionen	10
5.7 Altlasten	10
5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	10
	Allgemeine Angaben
	Tiere / Pflanzen
	Boden
	Wasser
	Luft
	Klima / Klimaschutz
	Landschaft
5.9 Infrastruktureinrichtungen	12
5.10 Denkmalschutz / Baukultur	12
5.11 Sachgüter	12
6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen	12
6.1 Ziel und Zweck der Planung	12
6.2 Bodenschutzklausel	14
6.3 Umwidmungssperre	15
6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete	15
6.5 Auswirkungen	15
	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen
	Verkehr
	Ver- und Entsorgung
	Immissionen
	Emissionen
	Altlasten
	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft
	Klimaschutz
	Infrastruktureinrichtungen
	Denkmalschutz / Baukultur
	Wirtschaft
	Sachgüter
	Sonstige von der Gemeinde beschlossene
	Entwicklungskonzepte

7. Bebauungsplaninhalt	30
7.1 Art der baulichen Nutzung	30
7.2 Maß der baulichen Nutzung	31
7.3 Bauweise, überbaubare Flächen	31
7.4 Höhe baulicher Anlagen	32
7.5 Verkehrsflächen	32
7.6 Öffentliche Grünflächen	33
7.7 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	33
7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	33
8. Flächenbilanz	33
9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung	33
10. Abwägungsmaterialien	34

1. Planungsanlass

Im Rahmen der Planungen zur Revitalisierung des südlichen Steinmüllergeländes und des Bahngeländes in Gummersbach sind als wesentliche Ziele der Stadtentwicklung die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits bestehenden Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, und die Anbindung der Rospestraße über das Bahngelände (südliche Ringstr.) an den bestehenden Verkehrsring formuliert worden.

Die industriell/produzierende Nutzung des Steinmüllergeländes wurde nach der Übernahme des Unternehmens durch die Fa. Babcock 1999 weitgehend aufgegeben. Damit verbunden war der Verlust der Mehrzahl der Arbeitsplätze bei dem bis dahin größten Arbeitgeber der Region. 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.

Nach dem Erwerb des Steinmüllergeländes durch die Stadt Gummersbach in 2002 begann ein intensiver Untersuchungs- und Planungsprozess zur Zukunft des Areals. Das Projekt der Revitalisierung des Geländes wurde als städtebauliches Schwerpunktprojekt des Oberbergischen Kreises in die Regionale 2010 aufgenommen. Die Regionale 2010 ist ein Strukturprogramm des Landes NRW und zielt darauf ab, die Entwicklung in den Regionen des Landes durch ausgewählte und beispielhafte Maßnahmen zu fördern. Mit Unterstützung der Regionale 2010-Agentur wurde von der Stadt Gummersbach ein internationaler freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt, in dem die Teilnehmer auf der Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen (Bodengutachten usw.) eine Konzeption für den öffentlichen Raum zu entwerfen hatten. Der als Ergebnis dieses Verfahrens entwickelte städtebauliche Rahmenplan definiert neben den öffentlichen Räumen Baufelder mit deren Randbedingungen für deren Nutzung und Bebauung. Als öffentlich genutztes Gebäude soll die älteste erhalten gebliebene Werkhalle, die „Halle 32“, zu einem Kultur- und Veranstaltungshaus umgenutzt werden. Damit bleibt auch baulich eine Erinnerung an die 120-jährige industrielle Geschichte des Standortes erhalten. Im Norden des Geländes werden die ehemaligen Bürogebäude der Fa. Steinmüller erhalten und sind zwischenzeitlich wieder vollständig in Nutzung. Der Rahmenplan definiert weiter großzügige öffentliche Freiräume als Ausgleich zu den relativ intensiv genutzten künftig privaten Grundstücksflächen. Insbesondere die bereits hergestellten „Stadtgarten“ und „Südpark“ mit großen öffentlichen Aufenthaltsflächen und einer intensiven Gestaltung manifestieren den öffentlichen Anspruch an qualitätvolle Freiräume. Damit wird der Tendenz Rechnung getragen, die Innenstadt auch wieder als Aufenthalts- und Wohnstandort attraktiv zu gestalten. Durch die problematische Gemengelage im Umfeld der Industriebetriebe Steinmüller und Ackermann war eine solche Entwicklung in der Gummersbacher Innenstadt über Jahrzehnte behindert.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind im vorliegenden „städtebaulichen Rahmenplan“ für das Steinmüllergelände und für das ehem. Bahngelände dargelegt worden. Auf dieser Basis wurde die Öffentlichkeit mehrfach informiert und durch Erteilung verschiedener Baugenehmigungen die Umsetzung eingeleitet. Die wesentlichen Träger öffentlicher Belange sind auf dieser Basis ebenfalls bereits in die Projektentwicklung einbezogen worden.



Rahmenplan 2011

Das Planungsrecht in Form des Flächennutzungsplanes und verschiedener Bebauungspläne entsprach nicht mehr den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen. Zur Anpassung des Planungsrechtes wurden verschiedene Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt sowie Aufstellungsverfahren für verschiedene Bebauungspläne eingeleitet.

Wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

- Festsetzung von Gewerbegebieten auf dem „Steinmüllergelände“; entsprechend der gesamtstädtischen Zielsetzung sollen diese hinsichtlich der Nutzungsart hauptsächlich auf Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude eingegrenzt werden
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle“
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungshalle“
- Festsetzung einer zentralen öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes.

Grundlegendes städtebauliches Planungsziel ist die Neuordnung und Wiedernutzung einer Industriebrache, verbunden mit dem Anspruch eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 261 wird durch die räumliche Verknüpfung von Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen und von bestehenden zentralen öffentlicher Grünflächen insbesondere den sozialen, kulturellen und sportlichen Belangen der Bevölkerung Rechnung getragen.

Die oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen dienen der Stärkung und dem Ausbau der mittelzentralen Funktion der Stadt Gummersbach, insbesondere durch die Erweiterung des zentralen innerstädtischen Bereiches.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 02.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach - Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 261 hat in der Zeit vom 24.11. bis 08.12.2010 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 18.11.2010 beteiligt.

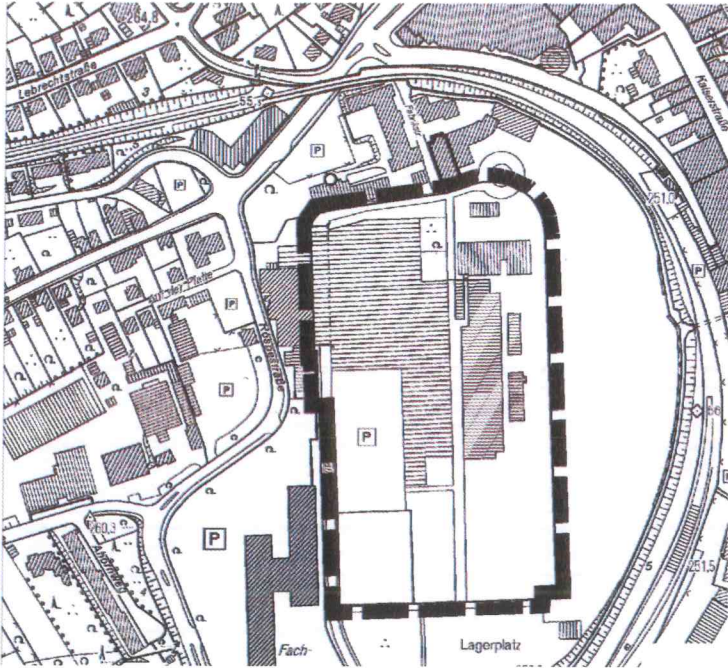
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.09.2011 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 261 hat in der Zeit vom 08.02. bis 08.03.2012 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.02.2012 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.2012 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ liegt westlich der derzeitigen Gummersbacher Innenstadt. Er umfasst den zentralen Bereich des „Steinmüllergeländes“. Der Planbereich wird begrenzt durch die als Baustraße provisorisch hergestellte Steinmüllerallee. Die südliche Begrenzung wird durch den bestehenden Südpark gebildet.



Übersichtsplan

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält derzeit folgende Darstellung:

- Gewerbliche Baufläche
- Gemeinbedarfsflächen
- Sondergebiet
- Grünflächen

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ beurteilt sich derzeit gem. § 34 BauGB.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 Schutzausweisungen festsetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ wird durch ungenutzte, für eine Wiedernutzung aufbereitete Flächen auf dem „Steinmüllergelände“ sowie durch außerhalb des Geltungsbereiches liegende Bürogebäude im Norden und Süden sowie durch die Fachhochschule im Westen bestimmt.

5.2 Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 befinden sich noch drei ungenutzte Lager- bzw. Produktionshallen der ehemaligen Firma Steinmüller. Diese Gebäude werden zurzeit abgerissen. Für die weiteren Ausführungen der Begründung wird unterstellt, dass die Abrissmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses abgeschlossen sein werden. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein viergeschossiges, im nördlichen Teil ein zweigeschossiges Bürogebäude.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine weitere Lager- bzw. Produktionshalle („Halle 32“) der ehemaligen Firma Steinmüller, die temporäre als Veranstaltungshalle genutzt wird. Für diese Halle wurde ein Bauantrag für die Nutzung als Versammlungsstätte genehmigt. Nach Norden schließt sich an die „Halle 32“ ein öffentlicher Platz an. Nach Süden erstreckt sich eine öffentliche Grünfläche („Stadtgarten“). Östlich grenzt ein „Beach-Handballfeld“ als Zwischennutzung an. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Stellplatzanlagen. Die sonstigen Flächen sind ungenutzt. Der Planbereich wird begrenzt durch die „Steinmüllerallee“, die teilweise fertig gestellt bzw. als Baustraße vorhanden ist.



östlicher Planbereich mit
ehemaliger Produktionshalle



„Stadtgarten“



„Nordpark“



Bürogebäude



„Halle 32“ / Südseite“

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Durch das Plangebiet verläuft die „Steinmüllerallee“ zur Abwicklung der erforderlichen Baustellenverkehre für die Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen auf dem „Steinmüllergelände“ sowie zur Aufrechterhaltung der Erschließung für die Bestandsgebäude. Die „Steinmüllerallee“ ist teilweise im Endausbau und teilweise als Baustraße hergestellt. Ebenso bestehen provisorische und endgültig hergestellte Fußwegeverbindungen.

- Mobilität / Personennahverkehr

Der Planbereich hat keine hohe Bedeutung für die allgemeine Mobilität und für den Personennahverkehr.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Rospe zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken derzeit die Verkehrsimmissionen der „Steinmüllerallee“ und der angrenzenden Bahnstrecke Köln – Gummersbach - Marienheide ein. Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen, Erschütterungen oder Licht liegen nicht vor.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen zurzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

5.7 Altlasten

Auf Grund der industriellen Vornutzung des Planbereiches wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die beabsichtigte Nutzung auf Grund der durchgeführten Rückbaumaßnahmen verträglich ist. Im Bereich des noch abzubrechenden Gebäudebestands werden die Flächen analog aufbereitet. Hinweise auf eine Unverträglichkeit der beabsichtigten Nutzung liegen nicht vor.

Im Rahmen der Laufenden Abbruchmaßnahmen wurde eine Bodenverunreinigung (Teeröle) gefunden. Diese wird derzeit mit gutachterlicher Begleitung saniert; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3.

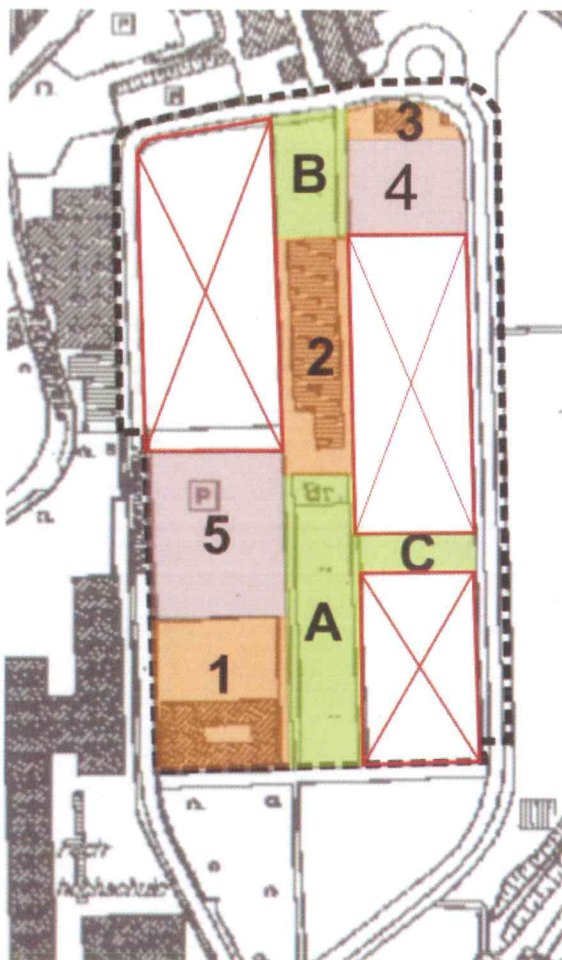
Der Planbereich konnte durch den Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) auf Grund der bestehenden Gebäude nicht ausgewertet werden. Bei den erfolgten Abbruch- und Tiefbauarbeiten sind keine Kampfmittel gefunden worden.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erkennbare erhebliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild.

Die derzeitige Flächennutzung ist nachfolgend dargestellt.



- 1 vorhandenes Bürogebäude
- 2 vorhandene „Halle 32“
- 3 vorhandenes Bürogebäude
- 4 vorhandene Stellplatzanlage
- 5 vorhandene Stellplatzanlage

- A vorhandene öffentliche Grünfläche (Stadtgarten)
- B vorhandene öffentliche Grünfläche (Nordpark)
- C vorhandene öffentliche Grünfläche (Beach-Handballfeld)

Brachflächen (ehemalige Hallenflächen)

- Gebäude vorhanden
- Grünfläche vorhanden
- Stellplatzanlage vorhanden
- Brachfläche

- Tiere / Pflanzen

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

Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie („FFH-Arten“) vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) aufgeführt sind.

Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevanten Arten“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 261 nicht betroffen. Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall nämlich davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1 u. 2.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung vollständig anthropogen verändert; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teilstück des überwiegend verrohrten Verlaufs des Gummersbaches. Sonstige Gewässer sind nicht vorhanden. Bedeutsame Grundwasservorkommen sind nicht bekannt.

- Luft

Angaben zu allgemeinen lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 5 Luft.

- Klima / Klimaschutz

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100- 1200 mm Jahresniederschlag. Die Mitteltemperatur 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. Aus dem Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- Landschaft

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss vollständig überformt und hat landschaftlich keine Bedeutung; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Straßen, unterirdische Entwässerungseinrichtungen sowie zwei öffentliche Parkanlagen als wesentliche Infrastruktureinrichtungen.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale oder Naturdenkmale. Sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen sind nicht erkennbar.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Sachgüter in Form von Gebäuden und sonstigen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bebauungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Grundlegendes städtebauliches Planungsziel ist die Neuordnung und Wiedernutzung einer Industriebrache. Diese Zielsetzung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch die

116., 117. und 120. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet worden. Diese Zielsetzung beruht auf der beschlossenen Rahmenplanung (s. Pkt. 1) zur Revitalisierung des „Steinmüllergeländes“. Durch diese Flächennutzungsplanänderungen wurde der nutzungsmäßige Strukturwandel innerhalb der Gummersbacher Innenstadt auch bauleitplanerisch vollzogen bzw. vorbereitet.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Konkretisierung durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 248 „Gummersbach – Bahnhofsbereich“, Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“, Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“, Nr. 271 „Gummersbach – Kampfstraße“ und durch den Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“.

Wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 261 sind:

- Festsetzung von Gewerbegebieten auf dem „Steinmüllergelände“. Entsprechend der gesamtstädtischen Zielsetzung sollen diese hinsichtlich der Nutzungsart hauptsächlich auf Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude eingegrenzt werden
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle“
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungshalle“
- Festsetzung einer zentralen öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes.

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen sind die geplanten Bauflächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Gem. § 1 Abs.5 und § 1 Abs.4 Satz 2 BauNVO werden die zulässigen Arten der baulichen Nutzung hauptsächlich auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude begrenzt.

Mit der Entwicklung von neuen Baugrundstücken an dieser Stelle im Stadtgebiet wird dem Ziel der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt und zur bereits bestehenden Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach gefolgt. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach - Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ bietet die Chance, die Funktion der Innenstadt von Gummersbach als Mittelzentrum und zentraler Dienstleistungsstandort der Region, durch die Bereitstellung von Grundstücken für die angesprochenen Nutzungsarten, nachhaltig zu stärken. Das Planungsziel dient somit der Fortentwicklung der Gummersbacher Innenstadt unter Berücksichtigung ihrer mittelzentralen Funktion.

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle“ soll an zentraler Stelle innerhalb des Stadtgebietes die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Mehrzweckhalle geschaffen werden. Diese Mehrzweckhalle soll insbesondere dem Trainings- und Spielbetrieb des VfL Gummersbach (Handball), dem Schulsport und für weitere Veranstaltungen dienen. Im Rahmen des Spielbetriebs des VfL Gummersbach oder sonstiger Sportveranstaltungen ist von max. 4000 Besuchern auszugehen. Bei sonstigen Veranstaltungen ist ebenfalls von max. 4000 Besuchern auszugehen.

Die Festsetzung dieser Gemeinbedarfsfläche steht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einer bestehenden, ehemaligen Lager- bzw. Produktionshalle („Halle 32“), die temporär als Veranstaltungshalle genutzt wird. Diese Nutzung wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungshalle“ planungsrechtlich abgesichert. Beide Hallen

sollen in enger Abstimmung betrieben werden, um Synergieeffekte (Raumangebote, Gastronomie, Stellplatzangebote ...) ausnutzen zu können. Für die „Halle 32“ ist eine max. Besucherzahl von 1675 beantragt.

Durch die Festsetzung dieser Gemeinbedarfsflächen werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Sports, der Freizeit und der Erholung berücksichtigt. Die zentrale Lage im Stadtgebiet stärkt die mittelzentrale Funktion von Gummersbach im Allgemeinen und weitet das Angebotsspektrum im Innenstadtbereich im Besonderen aus. Die zentrale Lage ermöglicht eine Verknüpfung und Ausnutzung der bestehenden und geplanten Verkehrsinfrastruktur mit den beabsichtigten Nutzungen, unter besonderer Berücksichtigung der Vermeidung bzw. Verringerung von Verkehrsmengen. Gleichzeitig dient die räumliche Zuordnung innerhalb des Stadtgebietes der Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ (s. Nahversorgungs- und Zentrenkonzept 2.12.2008).

Die Gemeinbedarfsflächen werden durch die Festsetzung von zwei öffentlichen Grünflächen ergänzt. Diese dienen insbesondere der Erholung und der Freizeit der Bevölkerung. Gleichzeitig wird durch die Nutzung einer industriellen Brachfläche dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen sind die geplanten Bauflächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Gem. § 1 Abs.5 und § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden die zulässigen Arten der baulichen Nutzung hauptsächlich auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude begrenzt.

Mit der Entwicklung von neuen Baugrundstücken an dieser Stelle im Stadtgebiet wird dem Ziel der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt und zur bereits bestehenden Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach gefolgt. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach - Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ bietet die Chance, die Funktion der Innenstadt von Gummersbach, als Mittelzentrum und zentraler Dienstleistungsstandort der Region, durch die Bereitstellung von Grundstücken für die angesprochenen Nutzungsarten, nachhaltig zu stärken. Das Planungsziel dient auch der Fortentwicklung der Gummersbacher Innenstadt unter Berücksichtigung ihrer mittelzentralen Funktion.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll auch Baurecht für die innere und äußere Erschließung des Plangebietes geschaffen werden.

Durch die beabsichtigte und durch verschiedene Maßnahmen eingeleitete Reaktivierung der industriellen Brachfläche des „Steinmüllergeländes“ als Standort für technologieorientierte Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits bestehenden Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach sowie durch ein Einkaufszentrum und einer Sport- und Mehrzweckhalle ist von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem bestehenden und geplanten Straßennetz auszugehen. Entsprechend der Verkehrsprognose des Büros Runge und Kuchler, Düsseldorf, August 2010 / Fortschreibung Oktober 2011 ist von einem Ziel- u. Quellverkehrsaufkommen für die geplante „Steinmüllerallee“ in einer Größenordnung von ca. 10.400 KFZ (max. Variante) auszugehen.

6.2 Bodenschutzklausel gem. § 1a(2) Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach - Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist ausdrücklich inhaltliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorzubereiten.

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

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht umgenutzt.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen

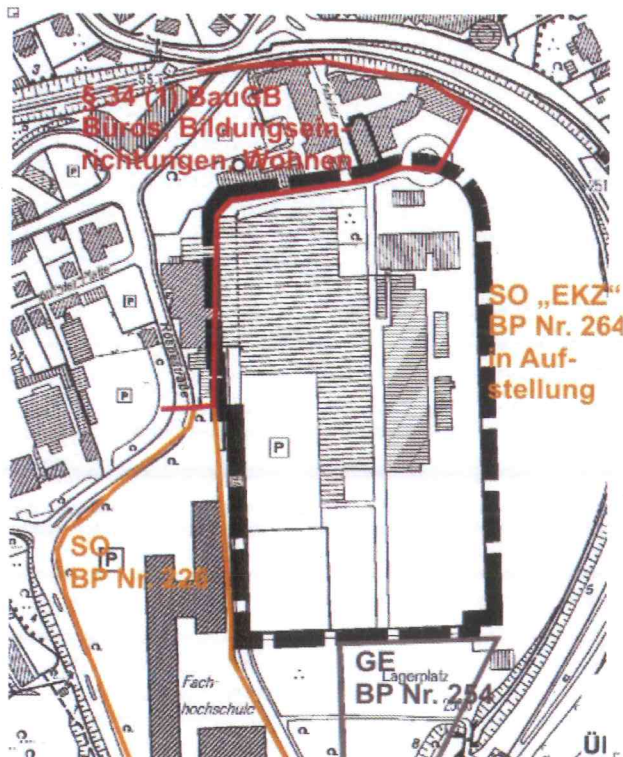
- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die mit diesem Bebauungsplanverfahren verbundene nutzungsmäßige Neuordnung des Planungsraumes hat mittelfristig auch Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Mit dieser Planung ist grundsätzlich die Aufgabe der früheren gewerblichen bzw. industriellen Nutzung des „Steinmüllergeländes“ verbunden.

Auswirkungen ergeben sich hinsichtlich des Immissionsschutzes durch die geplante Straße, durch die geplante Sport- und Mehrzweckhalle und durch die „Halle 32“ als Veranstaltungshalle (s. Emissionen).

Die sich im Plangebiet befindenden Bürogebäude, die bestehende „Halle 32“, die Stellplatzanlagen und die öffentlichen Grünflächen werden durch die Planung berücksichtigt. Durch die getroffenen Festsetzungen findet keine Überplanung statt. Entschädigungsansprüche gem. § 42 ff BauGB liegen daher nicht vor.

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten bzw. Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ist ein Heranrücken von neuen Baugebieten auf bestehende Baugebiete verbunden.



Umgebende Nutzungen –
planungsrechtliche Beurteilung

Durch die Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Zwecke innerhalb der geplanten Gewerbegebiete sind störende Emissionen nicht zu erwarten. Bei den ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Anlagen für gesundheitliche Zwecke kann im Genehmigungsverfahren hinreichend sichergestellt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG vermieden werden. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird hierdurch entsprochen.

Auch hinsichtlich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sind Unverträglichkeiten nicht zu erwarten.

Von der geplanten Sport- und Mehrzweckhalle und der „Halle 32“ werden Emissionen ausgehen (siehe Unterpunkt Emissionen) sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf ausgelöst.

Zur Abschätzung des Stellplatzbedarfs wurde durch das Büro Runge und Kuchler ein Stellplatzbedarf wie folgt prognostisch ermittelt:

	Besucher	Stellplatzbedarf			Summe
		Besucher *3	Beschäftigte *1	Lieferverkehr *2	
Sportveranstaltung	4000	933	22	5	960
Sonstige Veranstaltung	4000	1500	22	5	1527
Trainingsbetrieb	100	50			

*1 Tabelle 2-5

*2 Tabelle 2-6

*3 Tabelle 2-7 / 2-8

Die Prognose geht davon aus, dass keine parallelen größeren Veranstaltungen in der Sport- u. Mehrzweckhalle und der „Halle 32“ stattfinden. Diese prognostische Annahme begründet sich darauf, dass entsprechend dem Betreiberkonzept für die geplante Sport- u. Mehrzweckhalle keine „VIP-Bereiche“, keine größeren Pausenbereiche und nur untergeordnete Gastronomiebereiche beabsichtigt sind. Der Bauherr der „Halle 32“ hat daher in seinem Bauantrag bereits entsprechende Nutzungen beantragt. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die „Halle 32“ (Gemeinbedarfsfläche GB 2) erfolgte im Baugenehmigungsverfahren.

Als maßgeblicher Planungsfall für die Multifunktionshalle wird daher von einem Bedarf von 1550 Stellplätzen für Besucher ausgegangen. Für Beschäftigte und Anlieferfahrzeuge wird der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gedeckt.

Da auf Grund der Größe der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen erkennbar nur wenige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden können und Stellplatzflächen auch nicht gesondert festgesetzt sind, ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sicherzustellen, dass die durch die Planung ausgelösten städtebaulichen Konflikte gelöst werden oder diese in den weiteren Genehmigungsverfahren (hier: Baugenehmigungsverfahren) gelöst werden können.

Grundlegendes Ziel der städtebaulichen Planung ist neben der Wiedernutzung einer Industriebrache, auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Zur Umsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll der Flächenbedarf der erforderlichen Stellplatzanlagen durch Mehrfachnutzung reduziert werden. Das Büro Runge und Kuchler hat daher den Stellplatzbedarf für die nachfolgend dargestellten Nutzungsszenarien ermittelt und entsprechend der zeitlichen Verteilung dem prognostizierten Stellplatzangebot gegenübergestellt. Die Prognose berücksichtigt die Gesamtentwicklung des „Steinmüllergeländes“

- Szenario 1a: Typischer Wochentag ohne Veranstaltung,
- Szenario 1b: Typischer Wochentag mit ausverkauftem Handballspiel, nachmittags,
- Szenario 1c: Typischer Wochentag mit ausverkauftem Handballspiel, abends,
- Szenario 1d: Typischer Wochentag mit ausverkaufter Konzertveranstaltung,
- Szenario 2a: Typischer Samstag mit ausverkauftem Handballspiel,
- Szenario 2b: Typischer Samstag mit ausverkaufter Konzertveranstaltung,
- Szenario 3a: Spitzen-Samstag mit ausverkauftem Handballspiel,
- Szenario 3b: Spitzen-Samstag mit ausverkaufter Konzertveranstaltung.

Nutzergruppen	Szenario 1a:	Szenario 1b+c:	Szenario 1d:
	Typischer Wochentag	Typischer Wochentag	Typischer Wochentag
	--	Handball	Konzert
	Kfz-Fahrten/Tag		
Beschäftigte	2.860	2.860	2.860
Besucher Gewerbe und Gastro	2.240	2.240	2.240
Wirtschaftsverkehr	278	278	278
Kunden EKZ	4.925	4.925	4.925
Besucher Halle	100	1.967	3.100
Gesamt- Verkehrsaufkommen	10.400	12.270	13.400

Runge+Küchler
Parkraumkonzept S. 3

Tabelle 2-1: Verkehrsaufkommen Steinmüllergelände Typischer Wochentag, Szenarien 1a bis 1d [Kfz/Tag]

Nutzergruppen	Szenario 2a:	Szenario 2b:
	Typischer Samstag	Typischer Samstag
	Konzert	Handball
	Kfz-Fahrten/Tag	
Beschäftigte	485	485
Besucher Gewerbe und Gastro	277	277
Wirtschaftsverkehr	42	42
Kunden EKZ	6.800	6.800
Besucher Halle	1.967	3.100
Gesamt- Verkehrsaufkommen	9.570	10.700

Runge+Küchler
Parkraumkonzept S.4

Tabelle 2-2: Verkehrsaufkommen Steinmüllergelände Typischer Samstag, Szenarien 2a und b [Kfz/Tag]

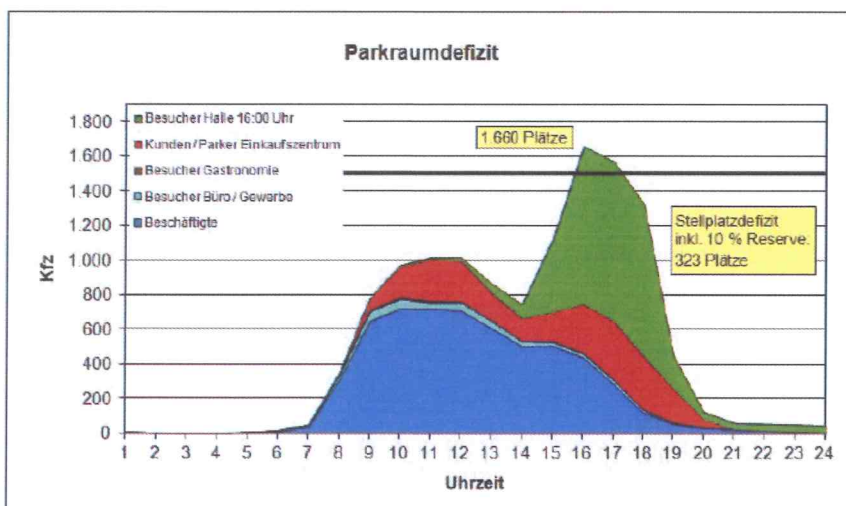
Nutzergruppen	Szenario 3a: Spitzen-Samstag	Szenario 3b: Spitzen-Samstag
	Handball	Konzert
	Kfz-Fahrten/Tag	
Beschäftigte	485	485
Besucher Gewerbe und Gastro	277	277
Wirtschaftsverkehr	42	42
Kunden EKZ	8.300	8.300
Besucher Halle	1.967	3.100
Gesamt- Verkehrsaufkommen	11.070	12.200

Runge+Küchler
Parkraumkonzept S. 5

**Halbiertes Verkehrsaufkommen
ergibt den Stellplatzbedarf**

Tabelle 2-3: Verkehrsaufkommen Steinmüllergelände Spitzen-Samstag, Szenarien 3a und b [Kfz/Tag]

Entsprechend der unterschiedlichen zeitlichen Verteilung ergibt sich der höchste Stellplatzbedarf am „Typischen Wochentag“ mit einer Sportveranstaltung am Nachmittag (maßgeblicher Prognosefall). Konzertveranstaltungen finden in der Regel erst abends statt. Unter den in Kapitel 4.2.1 der Prognose getroffenen Annahmen ergibt sich nachfolgende Stellplatzbilanz für den maßgeblichen Prognosefall:



Runge+Küchler
Parkraumkonzept S. 28

Bild 4-3: Parkraumnachfrage Parkhaus Steinmüllergelände, Typischer Wochentag mit Handballspiel 16:00 Uhr – Endausbau

Unter Berücksichtigung der „freien“ Stellplatzkapazitäten in der Innenstadt von Gummersbach von max. ca. 650 Stellplätzen, kann der prognostizierte Bedarf durch eine Kombination aus durch Baulast nachgewiesenen Stellplätzen (innerhalb des geplanten Parkhauses im Einkaufszentrum oder auf anderen Flächen) und / oder durch Zahlung eines Ablösebetrages im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

	Stellplatz- defizit	Deckung des Defizits			Über- schuss
		Park+Ride	Parkhäuser Innenstadt	Fachhoch- schule	
Typischer Wochentag					
1a - keine Veranstaltung	--				
1b - Handball 16:00 Uhr	323	40	350	--	67
1c - Handball 20:00 Uhr	--				
1d - Konzert 20:00 Uhr	216	60	330	--	174
Typischer Samstag					
2a - Handball 15:00 Uhr	--				
2b - Konzert 20:00 Uhr	283	60	650	--	427
2b - Konzert 20:00 Uhr	283	--	--	400	117
Spitzen-Samstag					
3a - Handball 15:00 Uhr	154	0	170	--	16
3a - Handball 15:00 Uhr	154	--	--	400	246
3b - Konzert 20:00 Uhr	489	40	580	--	131

Anmerkung:
Die Stellplätze der Fachhochschule sind aus Gründen des Immissionsschutzes in der Nachtzeit nicht nutzbar.

Runge+Küchler
Parkraumkonzept S. 36

Tabelle 4-4: Ausgleich des Stellplatzdefizits in verschiedenen Szenarien 1 - 3, Endausbau

Der derzeit für die Sport- und Mehrzweckhalle prognostizierte Bedarf von 1550 Stellplätzen soll durch Eintragung einer Baulast für 900 Stellplätze in dem geplanten Einkaufszentrum (Bebauungsplan Nr. 264 Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum) und durch Ablösung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden; Anm. Der konkrete Stellplatzbedarf ergibt sich aus dem beantragten Vorhaben. Auf Grund des oben dargestellten Gesamtstellplatzbedarfs und –angebotes kann unterstellt werden, dass entsprechend § 51 (5) BauO NRW die Baugenehmigungsbehörde teilweise auf die Herstellung notwendiger Stellplätze verzichtet. Es ist beabsichtigt, dem Rat der Stadt kurzfristig den Erlass einer Stellplatzablösesatzung vorzuschlagen. Es wird zum heutigen Zeitpunkt unterstellt, dass diese Ablösesatzung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes wirksam ist.

Die dargestellte städtebauliche Konfliktbewältigung setzt voraus, dass der Bebauungsplan Nr.264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ vor Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes durch Bekanntmachung wirksam geworden ist. Die dingliche Sicherung der durch Baulast nachgewiesenen Stellplätze obliegt dem Antragsteller.

Für den Fall, dass die für die dargestellte Konfliktbewältigung erforderlichen Voraussetzungen (Wirksamkeit des BP 264, Voraussetzungen für die Eintragung einer Baulast) noch nicht oder nur eingeschränkt vorliegen, wurde untersucht, in welchem eingeschränkten Umfang die Nutzung der Multifunktionshalle (Gemeinbedarfsfläche GB1) durch Ausnutzung der festgesetzten Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplanes, Stellplätze nachgewiesen werden könnten. Auf ungenutzten Flächen innerhalb des „Steinmüllergeländes“ könnten ca. 1030 Stellplätze hergestellt und durch Eintragung einer Baulast im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Gleichzeitig wurde eine Immissionsprognose erstellt, die die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die Anlage von Stellplatzanlagen nachweist. Erkennbar ist entsprechend Pkt. 5.4.1 der Stellplatzprognose aber, dass die durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche GB1 zulässige Nutzung einer Sport- und Mehrzweckhalle, abweichend von der prognostischen Annahme (s. oben), nur eingeschränkt ausgenutzt werden kann. Es obläge dann dem Antragsteller seinen Nutzungsumfang so einzuschränken, dass eine Baugenehmigung unter Anwendung des § 33 BauGB, bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen, erteilt werden könnte. Alternativ müsste die Verfügbarkeit und Eignung weiterer, durch Eintragung einer entsprechenden Baulast zu sichernden Stellplätze auf anderen Grundstücken nachgewiesen werden.

Unabhängig vom Verfahrensstand des Bebauungsplanes gilt selbstverständlich, dass entsprechend dem Nutzungsumfang des zur Genehmigung beantragten Vorhabens der erforderliche Stellplatzbedarf nachgewiesen werden muss.

Der Stellplatzbedarf der sonstigen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 ermöglichten Nutzungen kann auf den Antragsgrundstücken selbst, auf anderen Grundstücken oder durch Zahlung von Geldbeträgen nachgewiesen werden. Der sich aus der „Halle 32“ ergebende Stellplatzbedarf wurde im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

- Verkehr

Die Erforderlichkeit der geplanten Verlängerung der „Steinmüllerallee“ ergibt sich aus der notwendigen inneren Erschließung des Steinmüllergeländes. Die Lage der Straße ergibt sich aus der Rahmenplanung. Da die Stadt Gummersbach Träger der Straßenbaulast ist und diese Straße auch einer abschnittswisen Erschließung dient, ist das Entstehen eines Planungstorsos ausgeschlossen.

Mit den geplanten Nutzungsabsichten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes (s. Pkt.6 Ziel und Zweck der Planung) ist eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs verbunden. Durch das Ingenieurbüro Runge+Küchler, Düsseldorf, August 2010 / Fortschreibung Oktober 2011 wurde die Verkehrsbelastung hinsichtlich nachfolgender Planfälle ermittelt:

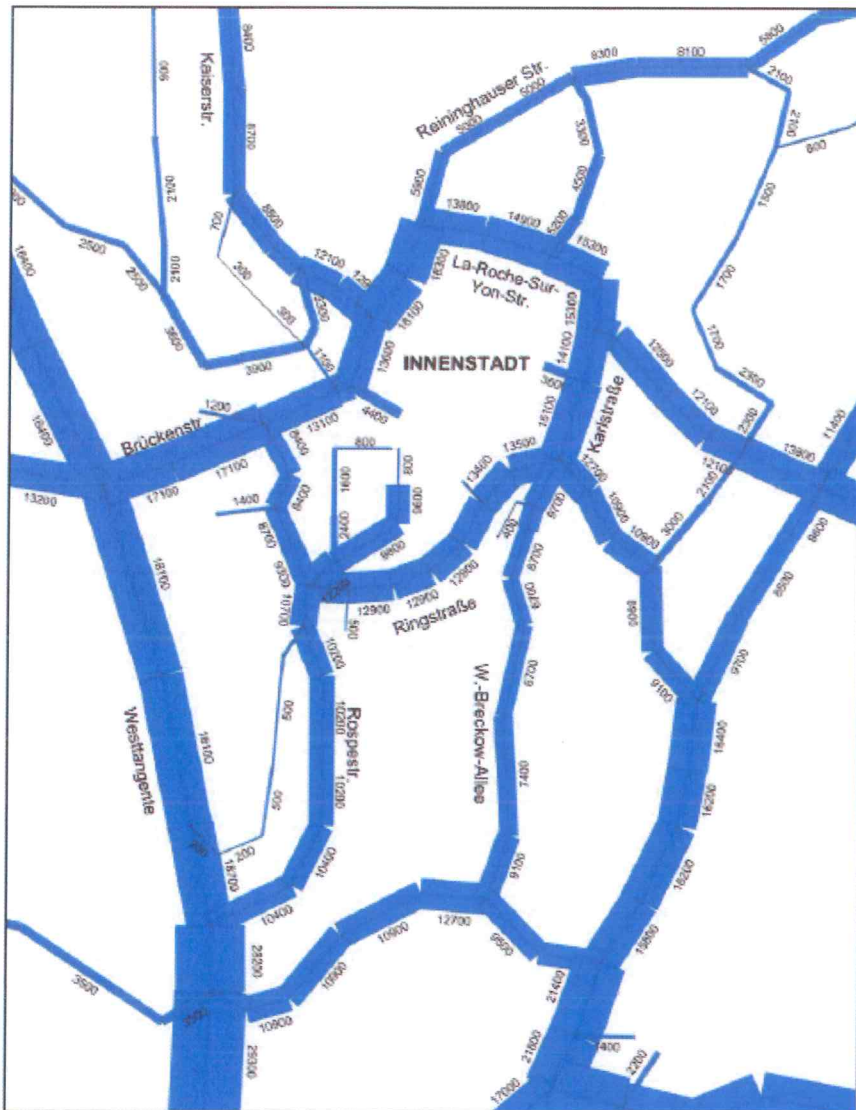
- Prognose-Nullfall (heutiges Straßennetz ohne Ringschluss)
- Planfall „Ringstraße“ (Ringschluss und typische Verkehrserzeugung auf dem Steinmüllergelände)
- Planfall „Ringstraße PLUS“ (Ringschluss und max. Verkehrserzeugung / Konzertveranstaltung).

Die vorliegende Verkehrsprognose begutachtet das innerstädtische Gesamtstraßennetz auf mögliche Auswirkungen. Die für dieses Bebauungsplanverfahren relevanten Veränderungen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Querschnitt	Analyse 2010 typischer Werktag	Prognose Nullfall* ohne Entwicklung	Prognose 2025 Typischer Werktag	Prognose 2025 Veranstaltungswerktag	DTV
Steinmüllerallee West	1.200	1.200 +0	2.000 +800	2.400 +1.200	2.000
Steinmüllerallee Ost	200	200 + 0	8.600 +8.400	9.800 +9.600	8.400

Verkehrsveränderungen relevanter Querschnitte

* entsprechend Kap. 3.5 der Verkehrsprognose wird aufgrund der demographischen Entwicklungen keine allgemeine Verkehrszunahme bis zum Jahr 2025 erwartet.



Runge u Küchler
Verkehrsprognose S. 24

**Verteilung der Verkehrsmengen auf
das innerstädtische Straßennetz / Bild 5 Prognose 2025 „Ringstraße PLUS“**

Für die weitere Beurteilung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des vorhandenen und des geplanten Straßennetzes wurde die Prognose 2025 Veranstaltungswerktag (Unterfall der Prognose „Ringstraße PLUS“) als maßgeblicher Beurteilungsfall zu Grunde gelegt.

Die durch das Planverfahren unmittelbar ausgelösten und die durch die Entwicklung auf dem „Steinmüllergelände“ bedingten Ziel- und Quellverkehre (einschließlich eines Einkaufszentrums und einer Konzertveranstaltung mit max. 4500 Besuchern) sind im Rahmen der Verkehrsprognose auf das bestehende bzw. geplante Straßennetz verteilt worden (s. Darstellung oben).

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 werden die bestehenden Straßen heute wie folgt eingestuft:

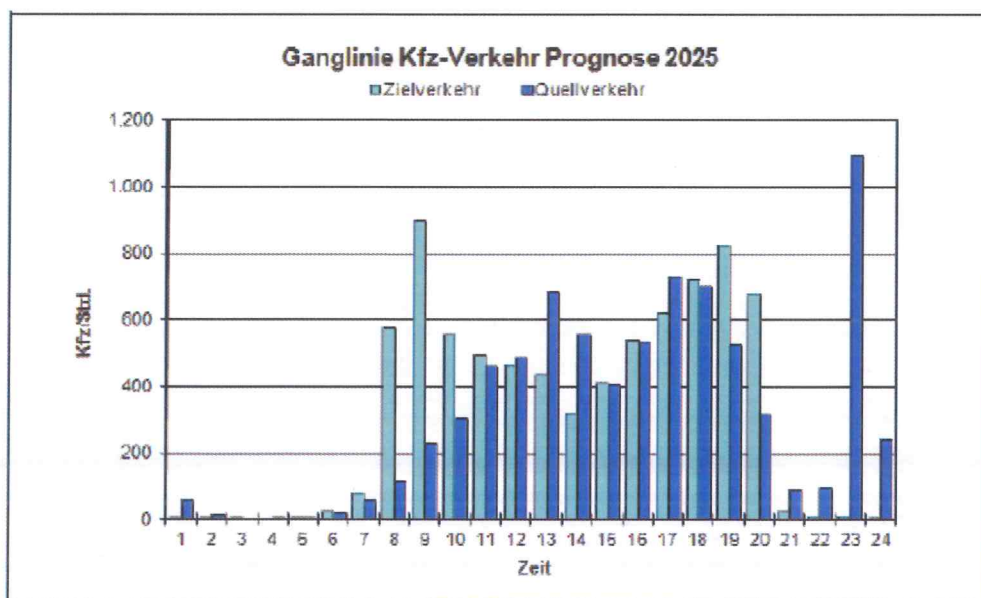
- Rospestraße Nord Fahrbahnbreite: 2 x 3,00m
- Rospestraße Süd Fahrbahnbreite: 2 x 3,00m
- Steinmüllerallee West Fahrbahnbreite: 2 x 3,25m

- Steinmüllerallee Ost Fahrbahnbreite: 2 x 3,25m
- Steinmüllerallee gesamt Fahrbahnbreite: 2 x 3,25m

Die Rospestraße Nord / Süd ist als „örtliche Einfahrtsstraße“ und die Steinmüllerallee (West / Ost) als „Gewerbestraße“ einzustufen. In Anlehnung an die RAST 06 können die Fahrbahnquerschnitte Verkehrsmengen von 800 - 1800 Kfz in der Spitzenstunde (RASt 06 Nr. 5.2.6 u. 5.2.) aufnehmen. Eine Kapazität von 800 Kfz in der Spitzenstunde bedeutet eine Leistungsfähigkeit von ca. 13333 Kfz pro Tag (Tabelle A Anlage 1 zur 16. BImSchV). Die RAST 06 stellt zwar keine bindende Rechtsnorm dar, sondern es handelt sich vielmehr um eine allgemein anerkannte Regel der Technik, die entsprechend dem Straßen- und Wegegesetz NRW angemessen zu berücksichtigen ist. Die RAST 06 bietet dennoch Anhaltspunkte über die Leistungsfähigkeit einzelner Straßenquerschnitte. Die bestehenden Straßen können die prognostizierten Verkehrsmengen aufnehmen.

Die geplante „Ringstraße“ als örtlicher Hauptverkehrszug verteilt die entstehenden Verkehrsmengen auf das örtliche Straßennetz. Die Bebauungspläne Nr. 248 „Gummersbach – Bahnhofsbereich“ und Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Verkehrsstraße.

Die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität der einzelnen Knotenpunkte wurden entsprechend dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2001, beurteilt. Hierbei wurden entsprechend der Verkehrsmodellrechnungen für die Analyse und die Prognose 2025 (Planfall Ringstraße PLUS) sowie den Ganglinien der verschiedenen Nutzungen die Knotenstrombelastungen ermittelt (Runge+Küchler, Düsseldorf, August 2010 / Fortschreibung Oktober 2011).



Runge u. Küchler
Verkehrsprognose S. 27

Bild 6: Werktägliches Tagesganglinie Steinmüllergelände und Ackermann-Areal unter Berücksichtigung einer Konzertveranstaltung in der Multi-Halle

Die heutige Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität der einzelnen Knotenpunkte beurteilen sich wie folgt:

Knotenpunkt	Knotenpunktregelung	Belastung (Kfz/h)	Qualitätsstufe ohne Maßnahmen	Qualitätsstufe mit Maßnahmen
Rospestr. / Ringstr./ Steinmüllerallee	Kreis	2.190	B	B
Karlstr. / Hindenburgstr./ W.-Breckow-Allee	LSA	2.460	E	D
Brückenstr. Rospestr./ Fr.-Schubert-Str.	LSA	1.890	F	C
B 256 Westtangente / Rospestr.	LSA	2605	C	C

A = sehrgut

B = gut; C = befriedigend

D = ausreichend (Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

E = mangelhaft

F = ungenügend

Bei denen im Gutachten (Runge+Küchler, Düsseldorf, August 2010 / Fortschreibung Oktober 2011) vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität (Knotenpunkte Karlstr. / Hindenburgstr. / W.-Breckow-Allee bzw. Brückenstr. / Rospestr./ Fr.-Schubert-Str.) handelt es sich um Veränderungen der Steuerprogramme der Signalanlagen bzw. um Veränderungen des Spurbildes. Diese Maßnahmen können durch die Stadt Gummersbach als Straßenbaulasträger durchgeführt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die prognostizierten Verkehrsmengen von dem bestehenden und dem geplanten Straßennetz hinsichtlich der Straßenquerschnitte und der Knotenpunkte trotz deutlicher Erhöhungen aufgenommen werden können.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen. Für die anfallenden Regenwassermengen wurde eine neue Regenrückhaltung erforderlich und außerhalb des Plangebietes erstellt.

- Immissionen

Auf das Plangebiet wirken derzeit die Verkehrsemissionen der bestehenden Rospestraße, der bestehenden Steinmüllerallee und der Bahnstrecke Dieringhausen – Marienheide ein. Zukünftig werden auf das Plangebiet die Emissionen des durch den Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ ermöglichten Einkaufszentrum einwirken.

- Emissionen

Zur Beurteilung der von den geplanten Nutzungen ausgehenden Emissionen ist durch die Firma ACCON eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden. Die gutachterliche Stellungnahme beruht auf den derzeit bekannten Projektdaten. Hierbei handelt es sich um prognostische Annahmen.

Gemeinbedarfsfläche GB 1 (Sport- und Mehrzweckhalle)

Im Wesentlichen werden durch die zulässige Nutzung als Sport- und Mehrzweckhalle Lärmemissionen ausgelöst. Zur Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist eine Prognose auf der Grundlage der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm) und auf der Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vorgenommen worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass ohne Maßnahmen der Lärminderung im Sinne der TA-Lärm bzw. der 18. BImSchV die anlagenbezogenen Immissionsrichtwerte in den angrenzenden Baugebieten überschritten werden könnten. Die Prognose zeigt, dass eine reine Sportnutzung in der Tag- wie auch in der Nachtzeit unter den in der Prognose unterstellten Annahmen hinsichtlich der Bauausführung, unkritisch ist. Konzertveranstaltungen, insbesondere Rockveranstaltungen, erscheinen tagsüber möglich. Zur Nachtzeit sind bei den unterstellten Annahmen (Schalldämm-Maß von $R'w = 35$ dB für die schallabstrahlenden Dach- und Fassadenflächen) Pegelüberschreitungen zu erwarten. Nicht berücksichtigt sind hier Emissionen aus Stellplatzanlagen, da diese außerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nachzuweisen sind (s. Pkt. 6.5 Auswirkungen - Städtebauliches Umfeld / Nutzungen).

Da es sich bei der Gemeinbedarfsfläche GB1 um eine einzelne konkrete Nutzung handelt, können im Genehmigungsverfahren die anlagenbezogenen Anforderungen des Immissionsschutzes durch Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung umgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen wie massive u. schwere Außenwandbauteile, entsprechende Dachkonstruktionen, geschlossene Fenster, schalldämmte Lüftungseinrichtungen und vergleichbare Maßnahmen. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind daher nicht erforderlich. Die Planung genügt hier dem Anspruch der planerischen Zurückhaltung, da davon ausgegangen werden kann, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf der Vollzugsebene in den entsprechenden Genehmigungsverfahren umgesetzt werden können. Gebiete gem. Nr. 6.5 i.V. mit Nr. 6.1 Buchstabe d-f der TA-Lärm sind von der Planung nicht betroffen.

Gem. der 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die in der Verordnung genannten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Gem. Pkt. 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV sind auch Verkehrsgeräusche einschließlich der durch den Zu- und Abgang der Zuschauer verursachten Geräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage durch das der Sportanlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. Die Verkehrsgeräusche sind nicht zu berücksichtigen, sofern sie im Zusammenhang mit seltenen Ereignissen im Sinne der 18. BImSchV auftreten oder den vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche um nicht mehr als 3 dB(A) erhöhen.

Insgesamt sind relevante Geräuschbeiträge von folgenden Quellen zu erwarten:

- Zu- und Abfahrt der Besucher
- Aufenthalt der Zuschauer auf den Freiflächen um die Halle
- Zu- und Abgang der Zuschauer zu den Parkplätzen
- Zu- und Abgang der Zuschauer zum geplanten Bus- bzw. Bahnhof.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass neben dem Schul- und Amateursport zur Tagzeit auch ca. 25 Profispiele des VfL Gummersbach oder sonstige Sportveranstaltungen je Jahr stattfinden. Entsprechend dem Spielplan der Saison 2011/12 endeten 3 Spiele der Hinrunde, unter Einbeziehung der Abfahrt der Besucher, nach 22:00 Uhr (Nachtzeit). Diese

Spiele oder sonstige Sportveranstaltungen werden als seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV gewertet, da sie an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr auftreten.

Zur Klärung der Vollzugfähigkeit und damit der städtebaulichen Erforderlichkeit des Bebauungsplanes kann die immissionsschutzmäßige Beurteilung (Pkt 1.1 des Anhangs zur 18.BImSchV; Verkehrsgeräusche) auf die Tag- und Ruhezeit begrenzt werden (Sportveranstaltungen nach 22:00 Uhr werden als seltene Ereignisse gewertet – s. oben) Der Beurteilung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen hier die Mittelungspegel gem. RLS 90 zu Grunde.

Durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen werden die maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken M auf den relevanten Straßen nur geringfügig erhöht (max. 8 Kfz/h).

Prognose Nullfall		Ringstr.	Rospestr. Nord	Rospestr. Süd	Steinmüllerbogen
Tagesverkehr DTV 06-22 Uhr	DTV t (Kfz / 24 h)	11.739	7.773	9.112	9.673
Nachtverkehr DTV 22-06 Uhr	DTV n (Kfz / 24 h)	1.004	739	872	1.035
mittlere stündliche Verkehrsstärke Tag	M t (Kfz / 1 h)	734	483	570	605
mittlere stündliche Verkehrsstärke Nacht	M n (Kfz / 1 h)	125	92	109	129

Prognose-Sportveranstaltung		Ringstr.	Rospestr. Nord	Rospestr. Süd	Steinmüllerbogen
Tagesverkehr DTV 06-22 Uhr	DTV t (Kfz / 24 h)	11.746	7.759	9.242	9.798
Nachtverkehr DTV 22-06 Uhr	DTV n (Kfz / 24 h)	1.004	742	885	1.048
mittlere stündliche Verkehrsstärke Tag	M t (Kfz / 1 h)	734	485	578	612
mittlere stündliche Verkehrsstärke Nacht	M n (Kfz / 1 h)	126	93	111	131

aus Runge u. Küchler
ergänzende Untersuchung

Erst eine Verdoppelung der Verkehrsstärke würde zu einer Erhöhung des Verkehrslärms von 3 dB(A) führen. Auf einen detaillierten Nachweis kann hier verzichtet werden. Selbst bei einem Vergleich der heutigen Verkehrsmengen mit der „Prognose-Sportveranstaltung“ werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten, da der Neubau der „Steinmüllerallee“ insgesamt die Grenzwerte nicht überschreitet.

Entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV sind auch die Geräusche durch Zuschauer im Außenbereich der Halle bzw. durch den Zu- und Abgang der Zuschauer zu den Stellplätzen und zum Bus- bzw. Bahnhof zu bewerten. Im ungünstigsten Fall ist davon auszugehen, dass sich alle 4000 Zuschauer nahezu gleichzeitig auf dem Freigelände vor dem Eingangsbereich aufhalten und sich unterhalten. Die vorliegende Projektplanung geht davon aus, dass sich die Eingangsseite ausschließlich auf der Südseite der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche befindet.

Entsprechend den Annahmen des Parkraumkonzeptes wird ein Besetzungsgrad von 3,0 Besuchern/Kfz unterstellt. Die Besucher verteilen sich somit wie folgt:

- 2800 Besucher unmittelbar in Richtung geplantes Einkaufszentrum/Parkhaus
- 400 Besucher unmittelbar in Richtung geplanter Bus- bzw. Bahnhof
- 375 Besucher in Richtung Brückenstraße
- 375 Besucher in Richtung Kampstraße
- 50 Besucher in Richtung Kirchfeldstraße

Schützenswerte Wohnnutzungen sind bei dieser Fallgestaltung auf Grund der großen Abstände nicht betroffen.

Sonstige Emissionen wie Stäube, Erschütterungen oder Gerüche sind bei der zulässigen Nutzung im Regelfall nicht zu erwarten. Mögliche Lichtemissionen können ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die mit der Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle verbundenen Anforderungen der TA. Lärm und 18. BImSchV im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden können.

Gemeinbedarfsfläche GB 2 (Veranstaltungshalle)

Von der Nutzung der „Halle 32“ als Veranstaltungshalle werden im Wesentlichen Lärmemissionen ausgehen. Die vorliegende Prognose zeigt, dass ohne Maßnahmen der Lärminderung im Sinne der TA-Lärm die Immissionsrichtwerte in den angrenzenden Baugebieten überschritten würden.

Auf der Basis des Prognoseergebnisses wurde ein Bauantrag zur Nutzung der „Halle 32“ als Veranstaltungshalle gestellt. Im Genehmigungsverfahren wurden die Anforderungen des Immissionsschutzes durch Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung umgesetzt. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind daher nicht erforderlich. Die Planung genügt hier dem Anspruch der planerischen Zurückhaltung, da davon ausgegangen werden kann, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf der Vollzugsebene auch bei eventuellen weiteren Genehmigungsverfahren umgesetzt werden können.

Sonstige Emissionen wie Stäube, Erschütterungen oder Gerüche sind bei der zulässigen Nutzung im Regelfall nicht zu erwarten. Mögliche Lichtemissionen können auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ebenfalls bewältigt werden.

Gewerbegebiete

Im unmittelbaren Umfeld sind schützenswerte Wohnungen derzeit nicht vorhanden. Nur nach Norden wären auf der Grundlage von § 34 (1) BauGB Wohnungen zulässig. Durch die Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und ausnahmsweise Vergnügungsstätten und Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind störende Emissionen nicht zu erwarten.

Auch zwischen dem festgesetzten Kerngebiet entlang der Kaiserstraße (BP 96) und dem festgesetzten Sondergebiet (Bildungseinrichtungen / BP 226) und dem geplanten Sondergebiet (Parkhaus und Stellplätze) und dem geplanten Einkaufszentrum sind keine Unverträglichkeiten zu erwarten. Der Abstand von ca. 140 m zum festgesetzten Kerngebiet berücksichtigt den Trennungsgrundsatz des BImSchG. Die Notwendigkeit von Festsetzungen hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes ist nicht erforderlich.

Soweit sich dennoch aus den konkreten Bauvorhaben immissionsschutzrechtliche Probleme gegenüber den bestehenden Baugebieten ergeben sollten (größere Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebiete), könnten diese in den nachfolgenden

Genehmigungsverfahren, auch unter Anwendung des § 15 BauNVO, bewältigt werden. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird hierdurch entsprochen.

Verlängerung der „Steinmüllerallee“

Hinsichtlich der bestehenden baulichen Anlagen ist eine Beurteilung gem. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, kurz 16. BImSchV, vorzunehmen.

Hinsichtlich der geplanten Baugebiete ist eine Beurteilung gem. den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 – Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ vorzunehmen.

Die Immissionsprognose unterstellt hierbei noch eine Konzertveranstaltung mit 4500 Besuchern. Die Konkretisierung der Planung geht heute nur noch von 4000 Besuchern bei einer Konzertveranstaltung aus. Die Prognose liegt somit auf der sicheren Seite. Die Anpassung der Immissionsprognose auf die geänderten Besucherzahlen würde zu keiner signifikanten Reduzierung der maßgeblichen mittleren stündlichen Verkehrsstärke und der damit verbundenen Emissionen führen. Auf eine Anpassung wurde daher verzichtet.

- Beurteilung gem. 16. BImSchV

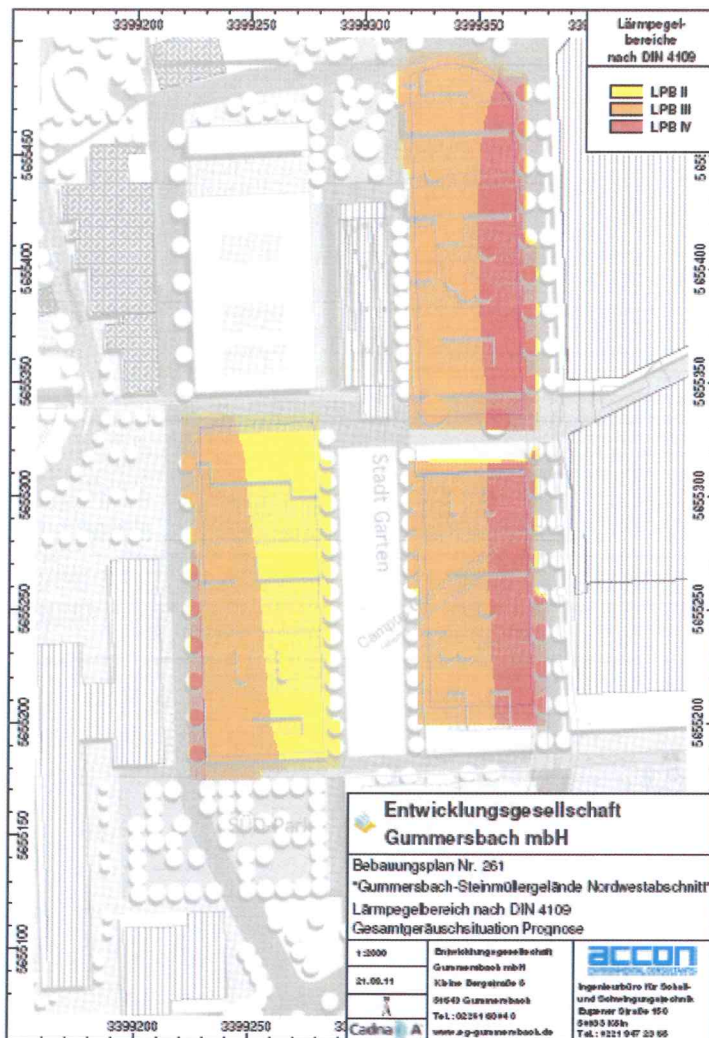
Die geplante Verlängerung der „Steinmüllerallee“ wirkt auf die bestehende Bebauung ein. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden für die bestehende Bebauung außerhalb und innerhalb des Plangebietes unterschritten.

- Beurteilung gem. DIN 18005

Für die Beurteilung hinsichtlich der räumlichen Zuordnung von geplanten Baugebieten zu vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen sowie zu Gewerbelärm erfolgte eine Abschätzung auf der Grundlage der „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005 – Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“. Danach ist es Ziel, die für ein bestimmtes Baugebiet genannten „Orientierungswerte“ im Sinne des Minimierungsgebots einzuhalten bzw. im optimalen Fall möglichst zu unterschreiten.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsimmissionen wurde die Prognose 2025 Veranstaltungswerktag (Unterfall der Prognose „Ringstraße PLUS“) als maßgeblicher Beurteilungsfall zu Grunde gelegt, sowie das geplante Einkaufszentrum (BP Nr. 264) in die Prognose eingestellt.

Die detaillierten Ergebnisse wurden als Lärmpegelbereiche dargestellt.



ACCON
Immissionsprognose

Auf eine Unterscheidung in Tag- und Nachtwerte wurde verzichtet. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Art der Nutzung „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, besteht gegenüber der Tagzeit kein erhöhter Schutzanspruch. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65 db(A) für den Tagwert werden in den dargestellten Lärmpegelbereichen LPB IV überschritten. Im Wesentlichen beruht die Überschreitung aus dem Kfz-Aufkommen des geplanten Einkaufszentrums auf der Steinmüllerallee.

Die Einhaltung gesunder Arbeitsbedingungen soll hier bereits auf der Ebene der Bauleitplanung gewährleistet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche könnten die Obergeschosse der zulässigen Gebäude nur bei entsprechender Höhe abschirmen. Die Errichtung von niedrigen Schallschutzwänden würden zwar die Erdgeschosse abschirmen können, widersprechen jedoch dem allgemeinen Ziel der Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Baugebietes. Dieses gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei den festgesetzten überbaubaren Flächen eine zwingende Bebauung der betroffenen Flächen nicht gegeben ist und ein Schutz von Außenbereichen nicht erforderlich ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden hätten darüber hinaus eine trennende und unüberwindbare Wirkung zwischen dem öffentlichen Raum (Straßen / Wege) und den privaten Grundstücksbereichen. Diese ist städtebaulich an dieser Stelle bedenklich. Es ist daher die Einhaltung passive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Bauschalldämmmaßes an den Außenbauteilen festgesetzt worden.

- Beurteilung hinsichtlich möglicher Gesundheitsgefährdungen

Auf Grund fehlender schützenswerter Wohnnutzungen innerhalb und im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes kann bei den prognostizierten Immissionswerten davon ausgegangen werden, dass auch bei Bildung von Summenpegeln die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts für die weiter entfernt liegende Wohnbebauung nicht erreicht werden.

- Beurteilung hinsichtlich möglicher Luftschadstoffe

Die einschlägigen Grenzwerte überschreitende Belastungen durch Luftschadstoffe sind für die Parameter „Partikel“ (PM₁₀), „Stickstoffdioxid“ (NO₂) und „Benzol“ auf Grund der prognostizierten Verkehrsmengen nicht zu erwarten.

- Altlasten

Auswirkungen der Planung ergeben sich bezogen auf Altlasten nicht. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich. Die vorgefundene Bodenverunreinigung wird derzeit saniert.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 261 wird nicht in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingegriffen. Wie unter Pkt. 5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft dargestellt, sind nur Teilflächen des Planbereiches nicht genutzt. Bei den derzeit nicht dauerhaft genutzten Flächen (Brachflächen) handelt es sich um Flächen einer ehemaligen industriellen Nutzung, die im Rahmen der vorbereiteten Maßnahmen (Abriss des Gebäudebestands) als Rohbodenflächen oder Schotterflächen hergerichtet wurden. Diese Flächen werden als Zwischenlager von Erdmassen und Abbruchmaterial oder als Flächen für Baustelleneinrichtungen genutzt und unterliegen einem ständigen Nutzungswandel. Durch die intensiven und kurzfristig wechselnden Nutzungen können sich keine dauerhaften ökologischen Wechselwirkungen ausbilden, die zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen könnten.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Steinmüllerallee) ist im westlichen und nördlichen Planbereich vorhanden. Im östlichen Abschnitt ist die Verkehrsfläche als bituminöse Baustraße hergerichtet.

Durch die noch nicht hergestellten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg/Anlieferung) wird ebenfalls nicht in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingegriffen. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um Teile der oben beschriebenen Brachflächen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht. Der Planbereich ist weitestgehend von Bebauung umgeben, die hinsichtlich des Landschaftsbildes auf Grund ihres Volumens oder der Höhe deutlich bestimmender ist.

Unabhängig von der Fragestellung, ob durch den Bebauungsplan in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild eingegriffen wird, unterliegt der Planbereich den Bestimmungen des § 1a (3) Satz 5 BauGB. Planungsrechtlich beurteilt sich der Planbereich derzeit gem. § 34 BauGB und umfasst in seinem Geltungsbereich Flächen, die bis in die jüngere Vergangenheit baulich genutzt waren. Im Rahmen dieser Planung werden diese durch Abriss entstandenen Flächen einer neuen Nutzung zugeführt.

Bis auf die noch nicht hergestellten Verkehrsflächen, sind die „Eingriffe“ bereits erfolgt oder wären gem. § 34 BauGB zulässig. Es werden auch keine stärkeren Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild durch die getroffenen Festsetzungen begründet.

- Klimaschutz

Durch die Planung werden Belange des Klimaschutzes nicht nachteilig berührt. Durch die räumliche Konzentration von unterschiedlichen Nutzungen und deren Anbindung an den Personennahverkehr werden lange Verkehrswege und damit CO₂-Emissionen verringert. Für das „Steinmüllergelände“ und somit auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, besteht die „Satzung der Stadt Gummersbach über eine zentrale Nahwärmeversorgung für das Steinmüllergelände“. Die Wärmeversorgung erfolgt überwiegend aus regenerativer Energie. Den Belangen des Klimaschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

- Infrastruktureinrichtungen

Die vorhandene technische Infrastruktur ist durch die Planung nicht betroffen.

- Denkmalschutz / Baukultur

Durch die Planung werden Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur nicht berührt.

- Wirtschaft

Durch die Planung werden Belange der Wirtschaft nicht negativ berührt.

- Sachgüter

Durch die getroffenen Festsetzungen werden Sachgüter nicht berührt.

- Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Der im Bebauungsplan festgesetzte Teilabschnitt der „Steinmüllerallee“ dient auch der Erschließung eines geplanten Einkaufszentrums. Der Standort dieses Einkaufszentrums beruht auf einem gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenen Entwicklungskonzeptes (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Die festgesetzten Verkehrsflächen sowie die zulässigen Nutzungsarten berücksichtigen die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums.

7. Bebauungsplaninhalt

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

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen sind Teilbereiche der Baugebiete als Gewerbegebiete festgesetzt. Die allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 4 Satz 2 auf die Nutzungsarten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude eingegrenzt worden. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt gewahrt (BVerWG 4 BN 39/04).

Diese Festsetzung begründet sich in der grundlegenden städtebaulichen Zielrichtung, durch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen, die heutige Innenstadt von Gummersbach zu stärken.

Entsprechend wurden die ausnahmsweise zulässigen Arten von baulichen Nutzungen, bis auf Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, ausgeschlossen. Durch diese Regelung soll die Möglichkeit der Zulässigkeit von größeren Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z. Bsp. Dialysezentren, Beratungseinrichtungen, ...) oder

Vergnügungsstätten (z. Bsp. Diskothek, Bar, ...) als innenstadtergänzende Nutzungsformen ermöglicht werden, soweit die Voraussetzungen für eine Ausnahme bestehen.

Zwei Teilflächen sind als Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Sport – und Mehrzweckhalle“ bzw. „Veranstaltungshalle“ festgesetzt. Durch die weitere Präzisierung der Zweckbestimmungen wird dem Bestimmtheitsgebot Rechnung getragen und gewährleistet, dass die zulässigen Nutzungen mit den Festsetzungen für die Nachbargrundstücke (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) vertretbar sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiete

Durch die Ausschöpfung der höchst zulässigen Grundflächen – u. Geschossflächenzahl gem. BauNVO wird eine hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Hierdurch wird das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden unterstützt. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosszahl von max. IV dient der Sicherung einer max. zulässigen Vollgeschossausbildung, soweit es sich um Gebäude in „Geschossbauweise“ handelt. Bei der zulässigen Art der Nutzung kann davon ausgegangen werden. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosszahl als Mindest- bzw. Höchstwert (hier III – IV) sichert die gewollte Mehrgeschossigkeit an den von Ost nach West verlaufenden Fußwegen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 dient einer hohen Ausnutzung der Grundstücksflächen. Hierdurch wird das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden unterstützt. Durch die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhe) werden die städtebaulichen Auswirkungen hinsichtlich der Gebäudekubatur, auch unter Einbeziehung der festgesetzten überbaubaren Flächen, bestimmbar.

Das in allen Baugebieten festgesetzte hohe Maß der baulichen Nutzung ist städtebaulich vertretbar, da die hierdurch ermöglichte hohe Dichte, durch die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen kompensiert wird.

7.3 Bauweise, überbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden dient die Festsetzung von überbaubaren Flächen, die eine großflächige Bebauung der festgesetzten Gewerbegebiete ermöglichen. Der verrohrte Gummersbach unterquert teilweise in großer Tiefenlage die festgesetzten überbaubaren Flächen. Eine Überbauung wird bewusst in Kauf genommen, um an dieser Stelle eine Bebauung entsprechend der Rahmenplanung zu ermöglichen. Durch diese Bebauung wird eine räumliche Fassung der südlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage (Stadtgarten) angestrebt.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da bei der beabsichtigten Nutzung eine Bebauung sowohl in offener wie geschlossener Bauweise städtebaulich verträglich ist.

Die Festsetzung von Baulinien, in Verbindung von minimalen und maximalen Fassadenhöhen bzw. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, dient der Umsetzung und Sicherung einer städtebaulichen geordneten Stellung der Gebäude.

Die zu erhaltende „Halle 32“, die bestehenden öffentlichen Grünflächen (Stadtgarten / Nordpark), die Stellung eines sich im Bau befindlichen Bürogebäudes sowie die Ansätze des Erschließungssystems prägen die Ausrichtung der festzusetzenden überbaubaren Flächen. Die dadurch vorgegebene und städtebaulich gewollte orthogonale Struktur der Bebauung

des „Steinmüllergeländes“ kann nur durch die Festsetzung von Baulinien gesichert werden. Um eine parallele Stellung der zukünftigen Gebäude zum „Stadtgarten“ sicherzustellen, werden die überbaubaren Flächen der angrenzenden Baugebiete durch die Festsetzung von Baulinien bestimmt.

Zur Sicherstellung der Parallelität der Gebäude westlich und östlich der zu erhaltenden „Halle 32“ werden auch hier Baulinien festgesetzt.

Die überbaubare Fläche der „Halle 32“ selbst orientiert sich am Gebäudebestand. Nach Norden und Süden sind geringfügige Erweiterungen möglich.

Es ist städtebauliches Ziel, dass die „Halle 32“ und die geplante Sport- und Mehrzweckhalle als selbstständige Gebäude erkennbar bleiben. Gleichzeitig wird jedoch eine unmittelbare bauliche Nähe angestrebt, um einen unmittelbaren funktionalen Zusammenhang herstellen zu können. Es ist für die weitere Konkretisierung der Planung davon auszugehen, dass eine bauliche Verbindung in Form einer „Brücke“ in Höhe eines „1.OG“ erforderlich wird. Hierfür ist eine überbaubare Fläche, mit einer mind. lichten Höhe von 3,50 m über der festgesetzten Verkehrsfläche, festgesetzt worden.

Das dargestellte städtebauliche Ziel ist nur durch die Kombination von Baulinien und zwingenden Gebäudehöhen (an der Baulinie) umsetzbar. Die Höhe der „Halle 32“ ist als Bestandsgebäude bekannt. Für die geplante Sport- und Mehrzweckhalle besteht ein Referenzentwurf. Wegen des Vorrangs des Bauplanungsrechtes führt die Kombination der Festsetzung von Baulinien und der zwingenden Gebäudehöhe dazu, dass nach § 6 Abs. 1 Satz 2a BauO NRW die Einhaltung von Abstandsflächen nicht erforderlich ist. In die Abwägung zu diesem Bebauungsplanverfahren sind daher die Belange einzustellen, die sonst durch das Abstandsflächenrecht gewahrt werden. Das städtebauliche Ziel einer unmittelbaren räumlichen Zuordnung der „Halle 32“ und der geplanten Sport- und Mehrzweckhalle, auch bei Inkaufnahme der Unterschreitung der Abstandsflächen entsprechend den Anforderungen der BauO NRW, wird hier Vorrang gegenüber den evt. privaten Interessen an einer möglichst uneingeschränkten Besonnung und Belichtung sowie einer unbeeinträchtigten Grundstücksnutzung gegeben. Die privaten Belange Belichtung, Sozialabstand (Wohnfrieden) und Belüftung sind bei den geplanten Nutzungen nicht zwingend betroffen. Soweit Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen dennoch in den geplanten Nutzungen erforderlich werden sollten, besteht die Möglichkeit, diese den anderen Gebäudeseiten zuzuordnen. Der Belang des Brandschutzes könnte betroffen sein. Hierzu sind im Vorfeld der Planung Abstimmungsgespräche unter Einbeziehung der Brandschutzdienststelle des Oberbergischen Kreises und der Feuerwehr der Stadt Gummersbach geführt worden. Grundsätzliche Bedenke bestehen nicht, soweit ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten wird. Zur Überprüfung der oben dargestellten Anforderungen wurde ein städtebauliches Brandschutzgutachten erstellt, indem die Randbedingungen dargestellt wurden. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen diese.

7.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) BauNVO

Zur Bestimmung der städtebaulichen Auswirkungen der zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen wurde die max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

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

Die bestehende Steinmüllerallee (teilweise Baustraße) wird als öffentliche Verkehrsfläche entsprechend der Ausbauplanung festgesetzt.

Zur Sicherung einer inneren fußläufigen Erschließung des Plangebietes selbst und des angrenzenden Stadtraumes sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung

„Fußweg“ festgesetzt. Teilbereiche dieser Verkehrsflächen sichern gleichzeitig die Anlieferung der angrenzenden Gemeinbedarfsflächen.

7.6 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die im Plangebiet liegenden Parkgelände (Stadtgarten / Nordpark) werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung eines Teilabschnittes des verrohrten Gummersbaches wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Da sich die Verrohrung in großer Tiefenlage befindet, ist eine Konfliktsituation mit der festgesetzten überbaubaren Fläche nicht gegeben.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherstellung gesunder Arbeitsbedingungen innerhalb der Gewerbegebiete.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 52.149 qm auf.

Festsetzungen	ha (neu)
Gewerbegebiete	2,16
Gemeinbedarfsfläche (Veranstaltungshalle)	0,26
Gemeinbedarfsfläche (Sport- u. Mehrzweckhalle)	0,70
Grünflächen	0,47
Verkehrsflächen	0,92
Verkehrsflächen mit. besonderer Zweckbestimmung	0,70
SUMME	5,21

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind für die Stadt Gummersbach nachfolgende Maßnahmen verbunden:

Bau der Erschließungsanlagen
Herstellung der Bauflächen
Kanalbaumaßnahmen
sonstige Versorgungsanlagen
Begrünungsmaßnahmen

Die Kosten werden durch die Stadt Gummersbach (eingestellt in den Wirtschaftsplan des Treuhandvermögens), die Stadtwerke Gummersbach und durch das Land NRW im Rahmen der Städtebauförderung getragen.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die für die Umsetzung der Planung benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gummersbach.

10. Abwägungsmaterialien

- Gutachten der Firma Runge + Kuchler (Verkehrsprognose)
- Gutachten der Firma Runge + Kuchler (Verkehrsprognose / Sportveranstaltung)
- Gutachten der Firma Runge + Kuchler (Stellplatzprognose)
- Gutachten der Firma ACCON Köln (Immissionsprognose)
- Gutachten Dipl. Ing. Galunder (artenschutzrechtliche Vorprüfung)
- Gutachten der Firma Mull & Partner (Dokumentation der Rückbaumaßnahmen / 05270)
- Städtebauliches Brandschutzgutachten des Büros Hagen, Ingenieure f. Brandschutz

Stadt Gummersbach
Fachbereich Stadtplanung
i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.06.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach - Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter