

B e g r ü n d u n g

zum

**Bebauungsplan Nr. 266
„Gewerbepark
Sonnenberg - Nord“**

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

erstellt durch:



**EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH**

1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung

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

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

In den separaten Bauleitplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Herreshagen – Firma Schuster“, „Bebauungsplan Nr. 230 Gewerbepark Sonnenberg-I“, „Bebauungsplan Nr. 231 Gewerbepark Sonneberg-Mitte“, Bebauungsplan Nr. 232 Gewerbepark Sonnenberg Nordost“ und „Bebauungsplan Nr. 233 Gewerbepark Sonneberg-Nordwest“ wurden bereits die überwiegenden Flächen des geplanten Gewerbeparks Sonnenberg überplant.

Als sechster Bauabschnitt soll nun der Bereich, der unmittelbar an der L 306 / Windhagener Straße liegt überplant werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg - Nord“ können ca. 4 ha Bruttobaufläche für die Errichtung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden.

Die Umsetzung der Planung benötigten Flächen befinden sich bis auf eine Teilfläche die als Fläche für Ver- / Entsorgungsanlagen (Gemarkung Strombach, Flur 3, Flurstück 125) im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Der Grundstückseigentümer zuvor genannte Fremdparzelle ist über die Planung informiert und er nutzt die Fläche heute bereits in dem Sinne der Festsetzung. Es ist beabsichtigt, Teile dieser Fläche zu erwerben.

2 Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 beschlossen. In der Sitzung am 12.07.2011 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den städtebaulichen Entwurfsbeschluss sowie den Projektplan mit Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ hat vom 27.07. bis 10.08.2011 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2011 beteiligt. Am 14.12.2011 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in gleicher Sitzung den Offenlagebeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord“ und die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Herreshagen – Firma Schuster“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 haben in der Zeit vom 04.01. bis 06.02.2012 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 09.12.2011 über die Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 01.03.2012 beraten und dem Rat ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

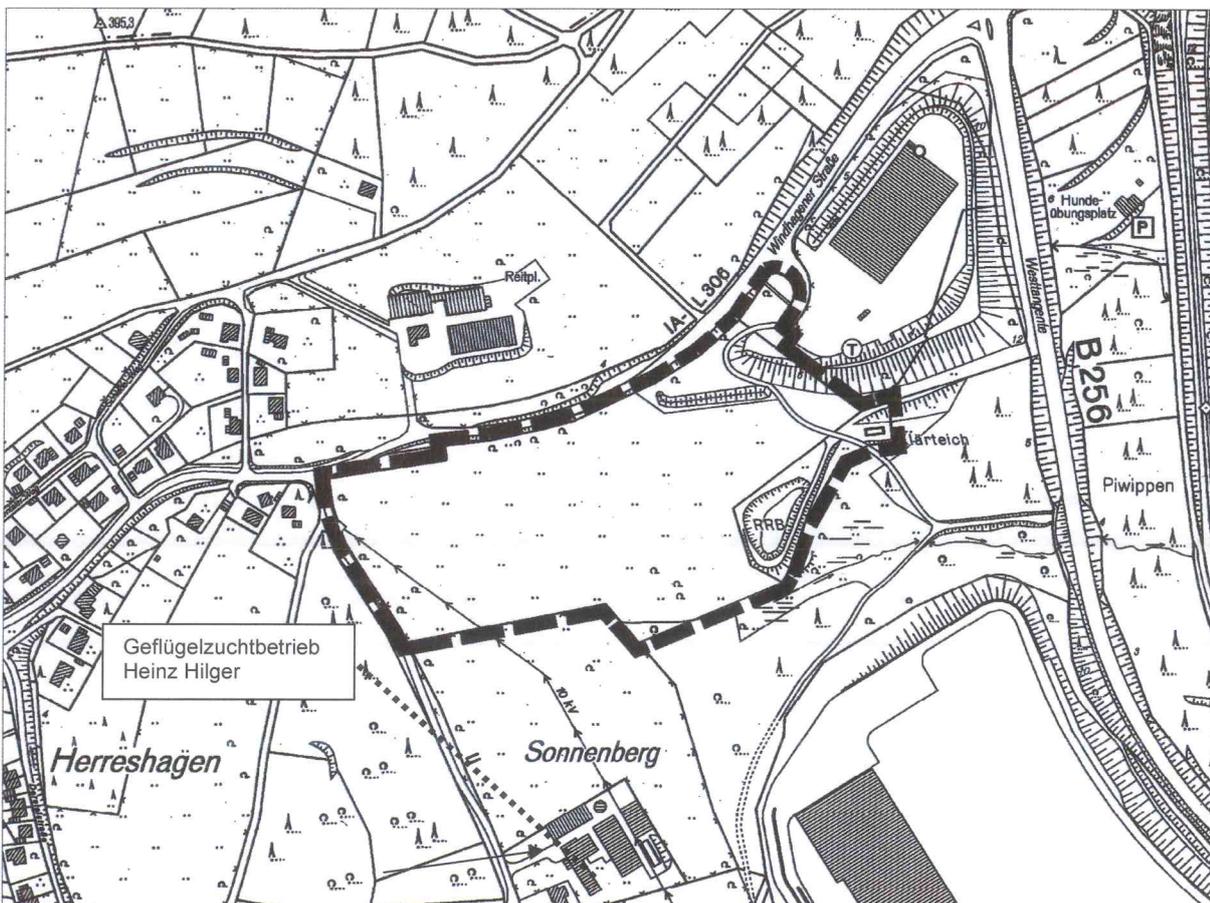
Das Plangebiet befindet sich im geografischen Dreieck östlich der Ortslage Herreshagen, der Recyclinganlage der Firma REMONDIS an der L 306 und dem Geflügelzuchtbetrieb Heinz Hilger am Sommerweg.

Im größeren Zusammenhang betrachtet, liegt das Plangebiet im nördlichen Stadtgebiet von Gummersbach. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen: Die Gewerbegebiete Windhagen Ost und West, welche in den Jahren 1980 bis 2004 erschlossen wurden und bis auf einige Flächen im Gewerbegebiet West-2 vollständig besiedelt sind.

Das Plangebiet des BP 266 wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: Flächen des Entsorgungsbetriebes REMONDIS bzw. Grünflächen
- Im Süden: landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Biotopflächen
- Im Westen: landw. /forstw. Nutzflächen / Ortslage Herreshagen
- Im Norden: L 306 / Windhagener Straße

Übersichtsplan, verkleinerter Ausschnitt aus der DGK 5



4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation

4.1 Darstellung im Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan ist das Plangebiet vollständig als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt.

4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

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

- Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche, mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und mit Kennzeichnung als Ausgleichsfläche (A1) für die gewerblichen Bauflächen
- Landschaftsschutzgebiet

4.3 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 liegt überwiegend nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Planungsrechtlich beurteilt sich diese Fläche heute gemäß § 35 BauGB (Außenbereich). Lediglich eine Teilfläche am südöstlichen Rand ist heute bereits vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 13 „Herreshagen – Firma Schuster“ überplant. Dieser setzt hier eine Grünfläche von ca. 0,1 ha fest.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung. Diese setzt für nur für eine Teilfläche des Plangebietes Schutzmaßnahmen fest. Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen der Aufstellung der 73. FNP-Änderung die Aufhebung des Landschaftsschutzes in Aussicht gestellt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand

5.1 Bestandssituation / Nutzungen / Rahmenbedingungen

Der Großteil der Flächen wurde landwirtschaftlich genutzt. Weitere Teilflächen dienen als Ausgleichsmaßnahme bzw. dienen der Oberflächenwasserentsorgung.

Das Plangebiet stellt sich als nach Nord bzw. Nord-Ost nach Süd bzw. Süd-Ost abfallende Geländeformation mit Höhen von ca. 360m bis 329m üNN dar.

Durch die vorhandene Straße „Windhagener Straße“ (L 306) ist die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Straßennetz grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet ist nicht direkt an das bestehende Busnetz angebunden.

Versorgungseinrichtungen für die geplanten gewerblichen Bauflächen bestehen im Bereich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Sommerweges.

5.2 Verkehr

Die vorhandene Straße „Windhagener Straße“ (L 306) kann die Verkehrsmengen aus dem geplanten Gewerbegebiet aufnehmen. Die Erschließung ist bis an den östlichen Rand des Plangebiets heranführende bereits fertig gestellt.

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

5.3 Ver- / Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer ist durch das bestehende Trennsystem im südlich des Plangebiets gelegenen bereits erschlossenen Gewerbeparks als vorhandene äußere Erschließung (Archimedesstraße) gegeben. Die Schmutzwässer können schadlos der Kläranlage Rospe zugeleitet werden.

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

5.4 Immissionen / Emissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken zukünftig die Emissionen der durch die Bebauungspläne Nr. 232, u. 233 ermöglichten industriellen und gewerblichen Nutzungen ein.

Auf das Plangebiet wirken ferner die Geruchsemissionen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes ein. Auf der nachfolgend dargestellten Grundlage wurde das Emissionsverhalten gutachterlich bewertet.

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

Durch Umnutzungen hat sich der Tierbestand gegenüber der Grundprognose aus dem Jahr 2007 (Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 232) verringert. Die Prognose befindet sich somit auf der sicheren Seite.

5.5 Altlasten / Bergbau

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

5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Forstwirtschaftliche Belange

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

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

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

Die heutige landwirtschaftlich genutzten Flächen und Flächen mit erstellten Entsorgungsanlagen erfüllen aktuell nur sehr geringe Biotop- und Artenschutzfunktionen.

Innerhalb des Plangebiets sind für diesen Naturraum typische Böden vertreten.

6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen der Planung

6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption

Planungsalternativen wurden im Vorfeld der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Diese waren entscheidend für die Standortentscheidung Sonnenberg. Ziel ist es, in dem 6. Bauabschnitt des „Gewerbeparks – Sonnenberg“ ein Flächenangebot für Gewerbebetriebe anzubieten.

Entscheidend für die gewählte Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist die Anbindung an die L 306 bzw. die unweit gelegene B 256 / Westtangente. Mit dem Landesbetrieb Straßen NRW wurde der vorhandene Einmündungsbereich in die L 306 verbindlich vereinbart und mittlerweile fertig gestellt. Die Erschließung über den Sommerweg ganz oder teilweise zu vollziehen wurde verworfen, da hier die topografischen Randbedingungen ungünstig sind und der zu erwartende Einmündungsverkehr in die L 306 Verkehr bewusst entfernt von der Ortslage angesiedelt werden sollte.

Allein über die Planstraße 1 werden die geeigneten Flächenpotentiale erschlossen. Die gewählte Lage der Planstraße am nördlichen Rand der gewerblichen Bauflächen gewährleistet insbesondere die Ansiedlung großflächiger Betriebe. Die Planstraße wurde bewusst als kurze Stichstraße konzipiert um die Erschließungsaufwendungen zu minimieren. Gleichzeitig wurde das gemäß Flächennutzungsplan dargestellte Potential für die Festsetzung gewerblicher Bauflächen optimal ausgenutzt. Diese Planungsweise entspricht dem Grundsatz des „flächensparenden Bauens“ gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich und teilw. forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist für das Planungsziel notwendig.

Zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen wird die Festsetzung „3 Vollgeschosse“ gewählt. Hierdurch können 3-geschossige Bürotrakte entstehen, die Höhe von Hallenbauten ist dadurch großzügig geregelt.

Im Plangebiet endet die Planstr. 1.0 in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Wie unter Pkt. 1 -Planungsanlass- bereits dargelegt, soll durch die städtebauliche Planung ein Angebot an gewerblichen Bauflächen geschaffen werden.

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

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

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

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

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

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

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen der Planung

6.5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Für die Wohngebäude bzw. sonstige schützenswerte Nutzungen, die sich im näheren bzw. weiteren Umfeld befinden erfolgt die Berücksichtigung der Belange nach gesunden Wohnverhältnissen durch Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 bzw. durch Gliederung der gewerblichen Baugebietsflächen entsprechend dem Anhang zum Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW) vom 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“.

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

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

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

6.5.2 Verkehr

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

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

Die Anbindung an die L 306 (Windhagener Straße) als überörtliche Hauptverkehrsstraße erfolgt durch den bereits erstellten Knotenpunkt auf Höhe der Firma Remondis ca. 70m nördlich der Plangebietsgrenze wo die Planstr. 1.0 beginnt.

Damit sind die Bedürfnisse des Individualverkehrs, sowohl für den Personen-, als auch für den Güterverkehr, ausreichend berücksichtigt.

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

6.5.3 Ver- / Entsorgung

Das Plangebiet wird von West nach Ost von einer unterirdisch verlegten Hauptversorgungswasserleitung durchzogen. Diese Bestandsleitung ist in der Planzeichnung nicht dargestellt. Mit dem Betreiber dieser Leitung, dem Aggerverband wurde eine Neuverlegung vereinbart. Die künftige Trassenführung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Diese verläuft circa vom vorhandenen Regenklärbecken am süd-östlichsten Rand des Plangebiets aus direkt nach West bis zum Sommerweg und von dort parallel zu diesem nach Norden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser sowie Telekom erfolgt von der Ortslage Herreshagen aus. Die Leitungen können von den Versorgungsunternehmen bis in das Plangebiet herangeführt werden. Die Leitungen verlaufen jeweils in Tiefelage in einer hierfür bereitzustellenden Leitungstrasse bzw. in der Planstraße.

Zur ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser dient der vorhandene Sammelbehälter außerhalb des Plangebiets im Bereich des Sommerweges.

Das auf den gewerblichen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird einer am südlichen Rand des Geltungsbereichs zu erstellenden Regenwasserversickerungsanlage zugeführt. Das bereits vorhandene Versickerungsbecken wird so nach Westen hin vergrößert, dass hier dann wie bisher die Oberflächenwässer vom Betriebsgelände der Fa. Remondis und zusätzlich die Oberflächenwässer von den neuen gewerblichen Bauflächen versichern können.

Die hier stattfindende Versickerung entspricht dem natürlichen Einzugsgebiet des Oberflächenwassers und ist im Sinne des ursprünglichen Wasserhaushaltes. Dieser Versickerungsanlage ist ein Regenklärbecken vorgeschaltet.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt zentral. Sie ist in dem Abwasserbeseitigungsplan der Stadt Gummersbach eingestellt und kann über einen Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz (Hauptsammler-West) erfolgen. Die Schmutzwässer der neu erschlossenen gewerblichen Bauflächen und dem Betriebsgelände der Fa. Remondis werden gesammelt und anschließend über eine Druckleitung zum ca. 500m südlich gelegenen Kanalschacht in der Archimedesstraße gepumpt. Dieser Kanal ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen.

6.5.4 Immissionen

Schallimmissionen

Bei der Planung handelt es sich um eine Neuausweisung gewerblicher Bauflächen. Diese beabsichtigte Nutzung kann Immissionen auslösen, die die vorhandenen Wohnnutzungen, insbesondere in der Ortslage Herreshagen beeinträchtigen könnten.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen, bedingt durch die geplante Gewerbeansiedlung, wurde eine Bewertung des Gewerbeparks in seiner Gesamtheit vorgenommen. Die zulässigen Immissionskontingente sollen durch die Festsetzung maximal

zulässiger Schallemissionskontingente für -tags und nachts- für die Bauflächen im BP 266 festgesetzt werden. Das Fachplanungsbüro ACCON Köln GmbH hat diese Werte ermittelt.

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

Sonstige Immissionen

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

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

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

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

Um jeden einzelnen Immissionspunkt wurden Radien mit 100, 200 und 300m gezogen. Hierdurch werden die Abstandsklassen gemäß Abstandserlass ermittelt. Es ergaben sich hieraus zwei Baubereiche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266:

Bereich 100-200m (Abstandsklasse VI):	Festsetzung als Gewerbegebiet GE 1
Bereich 200-300m (Abstandsklasse V):	Festsetzung als Gewerbegebiet GE 2
Bereich 300-500m (Abstandsklasse IV):	Festsetzung als Gewerbegebiet GE 3

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

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

6.5.5 Emissionen

Die Geruchsemissionen, die heute durch die vorhandene Hühnerfarm am Sommerweg (außerhalb des Plangebiets) hervorgerufen werden, belasten die heutigen Wohnnutzungen im näheren Umfeld. Auch die „heranrückenden“ GI- und GE-Nutzungen des Gewerbeplans werden durch die Geruchsemissionen belastet werden. In diesem Zusammenhang sind auch der Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes zu würdigen. Mögliche Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes durch ein Heranrücken industrieller oder gewerblicher Nutzungen sind in die mit der Planung verbundene Konfliktbewältigung einzustellen.

Grundlage für diese Planung bildet die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Gewerbeplan Sonnenberg Nordost“ gutachterliche Untersuchung auf der Grundlage der Geruchsemissionsrichtlinie (GIRL). Mit Stellungnahme vom 22.11.2011 wurden durch die Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH die erforderlichen Abstände für das geplante Gewerbegebiet ermittelt.

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

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

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

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

Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass auf Grund der detaillierten Untersuchungsparameter (Meteorologie, Topographie, Hedonik, ...), ein Schutzabstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Gewerbegebiet von 170 m (bei ca. 10°) bzw. 230 m (bei ca. 145°) ausreichend sind. Diese Abstände sind durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche berücksichtigt. Durch diese Abstände sind auch die durch die Planung ermöglichten Arbeitsplätze innerhalb der Gewerbegebiete vor erheblichen Belästigungen durch Gerüche aus der Tierhaltung geschützt.

Auf das Plangebiet wirken zukünftig die Emissionen der durch die Bebauungspläne Nr. 232, u. 233 ermöglichten industriellen und gewerblichen Nutzungen ein. Unverträglichkeiten zwischen den vorhandenen und dem geplanten Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten.

Auf Grund des großen Abstands zur B 256 (Westtangende) sind Verkehrsmissionen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes nicht zu erwarten. Auf Grund der geringen Verkehrsmenge der L 306 sind ebenfalls keine zu beachtenden Verkehrsmissionen zu erwarten.

6.5.6 Altlasten

Erkenntnisse zu bestehenden Altlasten bzw. historische Bergbautätigkeit bestehen nicht.

6.5.7 Naturhaushalt / Landschaft / Forstwirtschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 Gewerbepark Sonnenberg-Nordwest basiert auf der seit dem 11.12.2004 rechtswirksamen 73. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet Herreshagen - Sonnenberg). Durch den Bebauungsplan Nr. 266 werden erstmals Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild ausgelöst. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, resultierend aus dem gesamten Gewerbegebiet gemäß FNP-Darstellung, können im Geltungsbereich der 73. FNP-Änderung ausgeglichen werden. Hierzu wurde im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ein funktionales Ausgleichskonzept entwickelt (Landschaftsplanungsbüro Smeets+Damaschek, Erfstadt in 2003). Die benötigten Flächen wurden in der 73. Änderung des FNP dargestellt.

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

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

Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 230 „Gewerbepark Sonnenberg-I“, Nr. 231 „Gewerbepark Sonnenberg-Mitte“, Nr. 232 „Gewerbepark Sonnenberg- Nordost“ und Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg- Nordwest“ stellten den 2. bis 5. Bauabschnitt des Gesamtgebiets des Plangebiets der 73. Flächennutzungsplanänderung (Gewerbegebiet Herreshagen Sonnenberg) dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg- Nord“ wird die begonnene städtebauliche Entwicklung fortgesetzt.

In dem Bebauungsplan Nr. 266 werden insgesamt auf einer Fläche von ca. 5,6 ha verschiedene Biotoptypen überplant.

Die Bestandskartierungen wurden Anfang August 2011 durchgeführt. Erfasst wurden die Nutzungs- und Biotoptypen im möglichen Einflussbereich des Vorhabens (vgl. Karte 1 im Gutachten vom 20.11.2011). Die Zuordnung und Bezeichnung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen“ von LUDWIG und MEINIG 1991 (Büro FROELICH + SPORBECK) und unter Berücksichtigung des Biotopschlüssels des „Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz“ (LANUV 2009).

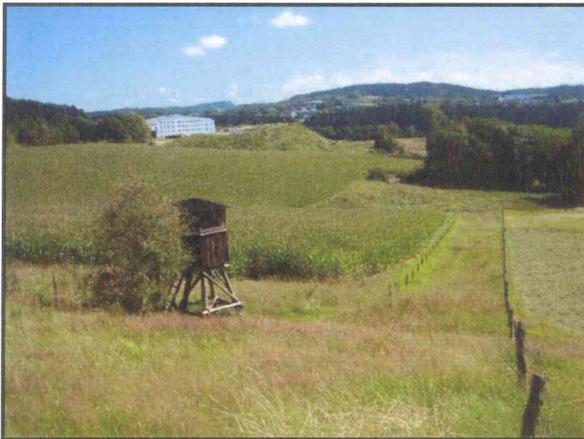
Es werden nachfolgend die Biotoptypen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 266 charakterisiert:

Laubholzaufforstung mit bodenständigen Gehölzen (AX11)

Ein Streifen entlang des Sommerweges im Westen des B-Plangebietes ist vor kurzer Zeit mit Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) aufgeforstet worden. Die junge Aufforstung ist z. T. sehr lückig. Beigemischt sind waldrandartig weitere bodenständige Gehölze.

Feldgehölz mit überwiegend bodenständigen Gehölzen und mittlerem Baumholz (BA12)

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Feldgehölz, das von Rot-Erle (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) mit mittlerem Baumholz geprägt wird. Beigemischt ist eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit mittlerem bis starkem Baumholz. Der Bestand weist einen geringen Totholzanteil auf. Angrenzende Brennesselherden reichen z.T. bis in das lichte Feldgehölz.



Blick von Westen (Sommerweg) auf das Plangebiet



Feuchte/nasse Grünlandbrache (Wertung: besonders geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG)



Lichtes Feldgehölz aus Erlen und Eschen



Bepflanzte Böschung der ehemaligen Bodenaushubdeponie und artenreiche Ruderalfluren

mittlerem Baumholz entlang der L306 (BD72)

Auf einer Straßenböschung entlang der L306 stockt ein Gehölzstreifen, der weitgehend vom Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) dominiert wird. Punktuell beigemischt sind Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) Das Gehölz befindet sich am Böschungsfuß innerhalb der B-Planabgrenzung.

Grünlandbrache, mäßig trocken bis frisch (EE5₁)

Ein schmaler Streifen ehemaligen Grünlandes wird aktuell nicht mehr genutzt und brachgefallen. Typisch sind hier Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) sowie Pappel- und Weidensämlinge.

Grünlandbrache, mäßig trocken bis frisch (EE5₁)

Zwischen Regenrückhaltebecken und Feldgehölz wird eine kleine Fläche teilweise als Wildacker (Ansaat von Raps und Getreide) genutzt bzw. handelt es um eine nährstoffreiche Grünlandbrache mit Brennesselherden.

Grünlandbrache, feucht bis nass (EE3)

Bei einer Hangmulde im Süden des Plangebietes handelt es sich um brachgefallenes Feucht- und Nassgrünland mit typischen Zeigerarten. Die Pflanzengesellschaften entsprechen hier dem Nass- und Feuchtgrünland der gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 62 Landschaftsgesetz NW geschützten Biotoptypen¹.

¹ Gemäß der Kartieranleitung der „Gesetzlich geschützten Biotopen in NRW“ des „Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz“ (LANUV) sind Seggen- und binsenreiche Nasswiesen durch einen hohen Anteil von Seggen (Sauergräsern), Binsen und/oder anderen Feuchtezeigern gekennzeichnetes Nass- und Feuchtgrünland auf Moor-, Anmoor- oder Gleyböden. Der § 30 BNatSchG stellt sowohl die Wiesen, die Weiden als auch die Brachen bei entsprechender Ausbildung und Genese unter gesetzlichen Schutz. Der Schutz sieht auch Ausbildungen von Pflanzengesellschaften vor, die nicht seggen- und binsenreich sein müssen. Gemäß der Kartieranleitung werden sowohl genutztes als auch brachliegendes Nass- und Feuchtgrünland ab 1.000 m² in folgender Ausbildung als „Gesetzlich geschützte Biotopen“ erfasst:

1. seggen-, schilf- bzw. binsenreiche Bestände
2. Bestände, in denen nassezeigende Pflanzenarten oder in denen mindestens drei feuchtezeigende Pflanzenarten frequent und regelmäßig verteilt vorkommen

Hinweis zu frequent und regelmäßig vorkommend:

Kennarten: Sumpf-Scharfgabe (*Achillea ptarmica*), Hunds-Straußgras (*Agrostis canina*), Wald-Engelwurz (*Angelica sylvestris*), Sumpf-Schachtelhalm (*Equisetum palustre*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Sumpf-Labkraut (*Galium palustre*), Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*), Spitzblütige Binse (*Juncus acutiflorus*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Gemeine Simse (*Scirpus sylvaticus*), Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*), Glieder-Binse (*Juncus articulatus*), Sumpf-Hornklee (*Lotus uliginosus*), Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Wiesen-Knöterich (*Polygonum bistorta*),

Ausdauernde Ruderalfluren in Verbindung mit junger Gehölzpflanzung (HP7₁)

Die Böschungen der ehemaligen Bodenaushubdeponie sind lückig mit überwiegend bodenständigen Gehölzen bepflanzt. Hier haben sich sehr artenreiche Gras- und Krautfluren eingestellt (s.u.).

Ausdauernde Ruderalfluren (HP7₂)

Angrenzend an die bepflanzten Böschungen befinden sich artenreiche Ruderalfluren. Typisch sind u.a. Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea* agg.), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo* agg.), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Geflecktes Johanniskraut (*Hypericum maculatum*), Margerite (*Leucanthemum ircutianum*), Jacobs Greiskraut (*Senecio jacobea*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Gewöhnlicher Steinklee (*Melilotus officinalis*), Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*) und als Neophyt auch der Japan-Knöterich.

Regenrückhaltebecken mit Gras- und Krautfluren (HH7)

Das Regenrückhaltebecken mit einer unbefestigten Zuwegung und Böschungen ist heterogen mit Gräsern und Kräutern bewachsen. Während auf den Böschungen die Arten sich den ausdauernden Ruderalfluren am Rand der ehemaligen Deponie ähneln (s. o.), kommen im Becken selbst auch punktuell feuchtezeigende Pflanzen wie Flatterbinse (*Juncus effusus*) auf.

Maisacker ohne Wildkrautfluren (HA0)

Der größte Teil des Plangebietes wird von einem Maisacker eingenommen. Wildkrautfluren fehlen nahezu vollständig.

Scherrasen (HJ5)

An der Einmündung Sommerweg/L306 wird eine kleine Fläche regelmäßig gemäht.

Wege und Plätze

Das Regenrückhaltebecken wird über einen befestigten Weg erschlossen (HY1/HY2). Im Bereich der Firma Remondis befinden sich geschotterte Lagerflächen (HY2).

Stiel-Eiche, mittleres Baumholz (BF32)

Im Bereich der Aufforstung steht eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Quellnaher Siefen, weitgehend verrohrt

Am Fuße der feuchten/ nassen Grünlandbrache befindet sich ein Quellsiefen. Er tritt nur in einem kleinen Abschnitt zu Tage, ansonsten ist er verrohrt.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, sofern aufgrund ernst zu nehmender Hinweise sog. „planungsrelevante Arten“ (nach MUNLV 2008) eingriffsrelevant betroffen sein könnten. Obwohl keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten vorlagen, wurde

dennoch eine „Artenschutzprüfung Stufe 1: Vorprüfung“ in Auftrag gegeben. Die vom Planungsbüro Grüner Winkel vorgelegte Prüfung (August 2011) stellt abschließend fest:

Für die meisten potenziell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten besitzt dieses allenfalls als Jagdhabitat Bedeutung. Im Bereich des evtl. zu rodenden Feldgehölzes kann eine Nutzung als Quartier für Fledermäuse bzw. eine Nutzung als Fortpflanzungs- /Ruhestätte für Feldsperling und Kleinspecht nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei diesen Arten bzw. Artengruppen sind daher Verstöße gegen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG möglich. Daraufhin wurde eine vertiefte Artenschutzprüfung (Art für Art) beauftragt. Das Gutachten vom 25.10.2011 stellt abschließend fest: Die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG werden bezüglich der Fledermausfauna durch das Vorhaben unter diesen Voraussetzungen (im Gutachten angeführte Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen) nicht verwirklicht.

Im Laufe der Konkretisierung der Planung wurde zudem die völlige Inanspruchnahme des Feldgehölzes hinfällig. Dieses wird nun überwiegend nicht überplant.

Der vorgefundene Biotoptyp Grünlandbrache (feucht bis nass (EE3)) wird teilweise überplant. Hierfür ist eine Ersatzmaßnahme vorzunehmen, weil diese Flächeninanspruchnahme über das auf FNP-Ebene vereinbarte und abgestimmte Ausgleichskonzept hinausgeht. Im ökologischen Fachbeitrag wird hierzu ausgeführt:

Ersatzmaßnahme Gummeroth: Umbau eines Fichtenforstes im Auenbereich; Entnahme der Fichten und Entwicklung eines Laubwaldes mit lebensraumtypischen Gehölzen über gelenkte Sukzession (ca. 3.750 m²)

Der Verlust von Anteilen der Feuchtbrache ist vor Ort nicht auszugleichen. In Abstimmung mit dem Oberbergischen Kreis und der Biologischen Station Oberberg wird im Rahmen einer Biotopentwicklung auf grundwassernahen Auenbereichen ein Fichtenforst in naturnahen Erlen-Eschenwald umgebaut. Bei der Fläche handelt es sich um das Flurstück 222, Flur 5, in der Gemarkung Strombach. Sie befindet sich im Besitz der Stadt Gummersbach.

Die Fichten werden entnommen und die Fläche der natürlichen Entwicklung überlassen. Über eine gelenkte Sukzession erfolgt eine Bewaldung. Ergänzende Bepflanzungen sind nicht vorgesehen. Vereinzelt vorhandene Laubbäume bleiben stehen.

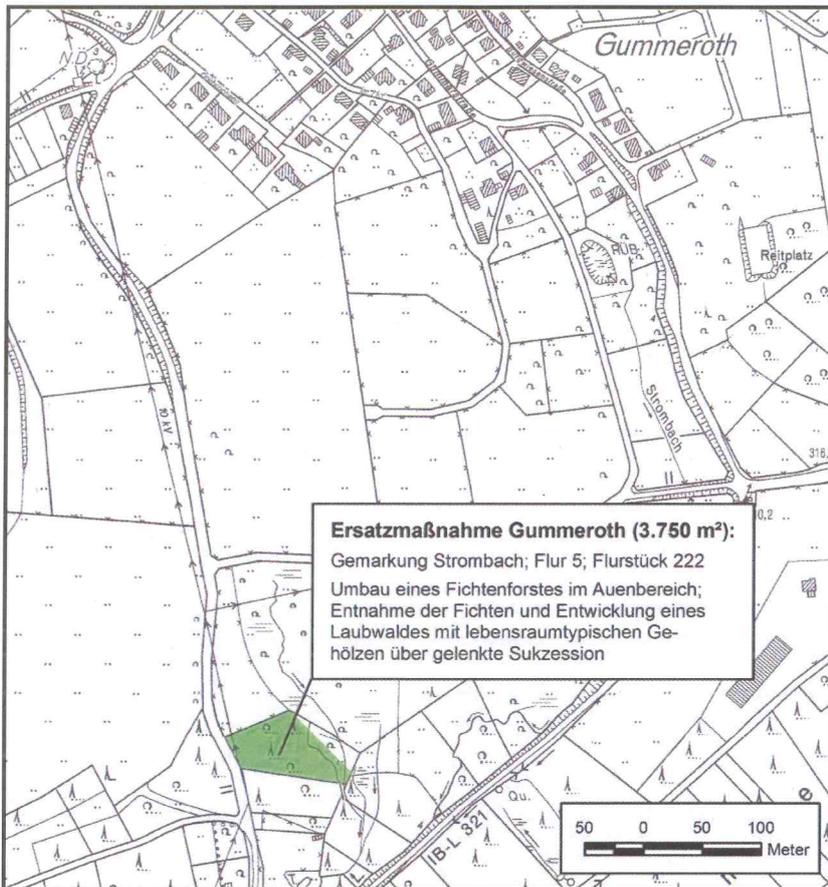


Abbildung 3: Lage und Abgrenzung der Ersatzmaßnahme Gummeroth

Die Untere Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises hat mit Bescheid vom 25.04.2012 eine Ausnahme gem. § 62 (2) LG NRW erteilt.

6.5.8 Infrastruktureinrichtungen

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

6.5.9 Denkmalschutz / Baukultur

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

6.5.10 Wirtschaft

Durch die Ausweisung von insgesamt ca. 4,0 ha gewerblicher Brutto-Baufläche, werden der Wirtschaft kurzfristig Ansiedlungsflächen bereitgestellt. Hierdurch wird dem Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 266 gemäß -Pkt. 1 Planungsanlass- entsprochen.

Die einzelnen Nutzungen, die ganz oder ausnahmsweise nicht zugelassen wurden, sind an anderer Stelle im Stadtgebiet von Gummersbach oder auf dem ehemaligen Steinmüllergelände zulässig. Die Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen entspricht der

Planungshoheit der Gemeinde ihre Entwicklung nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu steuern.

7 Bebauungsplaninhalt

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

7.1.1 Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

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

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

- Geschäftsgebäude u.
- Anlagen für sportliche Zwecke

werden als **nicht zulässig** festgesetzt.

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

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

sind **nicht zulässig**.

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

- Büro- und Verwaltungsgebäude

sind **nur ausnahmsweise zulässig**.

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

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art - wird festgesetzt:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

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

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

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

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

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

7.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

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

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die der Erschließung der Gewerbegebietsflächen dienen.

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

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

7.7 Flächen für Wald (gemäß § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB)

Die festgesetzten Waldflächen entsprechen zu ca. 50% dem hier vorgefundenen Bestand und sichern somit die forstwirtschaftliche Istsituation. Zusätzlich werden weitere Flächen als Wald festgesetzt, um eine zusammenhängende selbstständige Gesamtfläche von nahezu 3.000qm zu ermöglichen.

7.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen dienen zur Umsetzung der hier ökologischen und stadtgestalterischen sinnvollen Bepflanzung. Diese Flächen stellen sich in der Örtlichkeit überwiegend als Böschungflächen dar, die aufgrund der Höhendimension wirksam für das Landschaftsbild sind. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch vier Einzelbaumfestsetzungen, die sich gliedernd auf den Straßenraum auswirken.

8 Umweltbericht

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

9 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 6,53 ha auf.

Festsetzung der Nutzung	B I S H E R	NEU Fläche in ha	NEU Flächenanteil in %
Außenbereich / §35 BauGB	6,53	0	0 %
Gewerbegebiet	0	4,05	62 %
.....öffentliche Verkehrsfläche	0	0,22	3 %
Fläche für Wald	0	0,3	5 %
Öffentliche Grünfläche	0	1,02	16 %
Flächen für Entsorgungsanlagen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser	0	0,94	14 %
Gesamtfläche in ha:	6,53	6,53	100 %

Wie unter Pkt. 4.3 ausgeführt, überplant der BP 266 auch eine ca. 0,1 ha große Fläche des VEP 13. Diese Fläche ist in der obigen tabellarischen Aufstellung aufgrund der Geringfügigkeit nicht berücksichtigt worden.

10 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

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

- Erstellung der Abwasser- / Regenwasserkanäle und einer Versickerungsanlage mit vorgeschalteter Vorklärungseinrichtung
- Bepflanzungen bzw. sonstige Maßnahmen auf Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebiets sind, bis auf die Herstellung einer Schmutzwasserdruckleitung zur Archimesstraße, keine Maßnahmen durchzuführen.

Kosten, Finanzierung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 266 entstehen durch die Planung und Erstellung der Erschließungsanlagen und den oben genannten Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach. Die Realisierung der Maßnahme und der damit verbundenen Verpflichtungen erfolgt im Rahmen des abgeschlossenen Erschließungsvertrags zwischen der Stadt Gummersbach und der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH.

Bodenordnung

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

Landwirtschaft) befinden sich ebenfalls im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Für die Ersatzmaßnahme wird eine Fläche südlich der Ortslage Gummeroth benötigt. Diese befindet sich im Eigentum der Stadt Gummersbach.

11 Aufzuhebende Bebauungspläne

keine

12 gesonderte Abwägungsmaterialien

- Gutachten der ACCON Köln GmbH, Bericht-Nr. ACB 1009–405930-247 „Gutachterliche Stellungnahme zum vorbeugenden Immissionsschutz in der Umgebung des „Gewerbepark Sonnenberg“, Berechnung zulässiger Lärm-Emissionskontingente aufgrund neuer Rahmenbedingungen, Köln 22.01.2010
- Dr. H. Frankenfeld, Nümbrecht, Bodengutachten vom 14.09.1999
- Ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg-Nord“, Stadt Gummersbach, Planungsgruppe Grüner Winkel, G. Kursawe, Nümbrecht, 20.12.2011
- Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg-Herreshagen“ (Stadt Gummersbach), Dr. Ralph Schöpwinkel / Dipl.-Ing. G. Kursawe, Nümbrecht, 09.August 2011
- Diplom-Biologe Wilfried Knickmeier, Vertiefte Artenschutzprüfung (Art - für - Art) zur möglichen Beeinträchtigung von Fledermäusen, Lohmar 25.10.2011
- Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, Gewerbepark Sonnenberg – Immissionsschutz, Berechnung gemäß Abstandsregelung (VDI 3471/3472) Projekt 08.43, 15.04.2008
- Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, Geruchs-Gutachten, Gewerbepark Sonnenberg, Belastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb Hilger, Ausbreitungs-Rechnung / Immissions-Prognose, Bericht Nr. 0843 / 2-090317-1, 17.03.2009
- Geruchsausbreitungsrechnung Betrieb Hilger, Benennung Abstandsradien Gewerbepark Sonnenberg „Nord“, Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, 22.11.2011

Gummersbach, 30.04.2012



EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH

Hefner

i. A. Rethagen
s. nächste Seite

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.06.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbepark – Sonnenberg Nord“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter