

# Stadt Gummersbach

## B e g r ü n d u n g

zum

### Bebauungsplan Nr. 269

„Gummersbach –  
Ackermangelände / Albertstr.“

erstellt durch:



**EGG** | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH MBH

## **1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung**

Der Planbereich wurde bis zur Nutzungsaufgabe als gewerblicher Standort genutzt. Die Betriebsgebäude der Firma Ackermann wurden mit der Produktionseinstellung überflüssig. Eine gewerbliche Nachnutzung wurde durch die Firma Honeywell als Rechtsnachfolger nicht aufgenommen. Schließlich hat die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, als Tochterunternehmen der Stadt Gummersbach das Grundstücksareal gekauft, um es einer Wohnnutzung zuzuführen.

Da auf dem ehemaligen Steinmüllergelände keine Wohnnutzungen vorgesehen sind, bietet sich das Plangebiet an, hier ein innenstadtnahes Flächenangebot für verschiedene Wohnformen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der daraus resultierenden steigenden Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum, soll hier ein innerstädtisches Wohnquartier mit kurzen Wegen ins Stadtzentrum erschlossen werden, um insbesondere dieses Nachfragepotential abzudecken.

Das Gelände wurde von der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH mit dem Ziel erworben, das Gelände entsprechend der zuvor beschriebenen Wohnnutzung vorzubereiten und die notwendigen Erschließungsanlagen zu errichten. Die einzelnen Baufelder sollen von Investoren oder privaten Bauherren realisiert werden.

Die kurz- bis mittelfristige Entwicklung des innerstädtischen Wohnquartiers soll sukzessive erfolgen. Durch diesen Bebauungsplan Nr. 269 wird die westliche Teilfläche als 1. Bauabschnitt entwickelt.

## **2 Verfahren**

Der Planbereich hat im Stadtgebiet mit seinem Angebot an verschiedenen Dienstleistungen und Angeboten eine zentrale Lage und ist daher prädestiniert, hier ein Wohnquartier zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 269 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist bei Bebauungsplänen nur möglich,

- wenn die Grundvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden
- wenn kein UVP -pflichtiges Vorhaben begründet wird
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB) oder
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm festgesetzt wird und eine überschlägige Prüfung, unter der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach – Ackermanngelände / Albertsstr.“ ist Bestandteil des unten dargestellten Planungsraumes. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.



--- Gesamtplanungsraum

Die Teilfläche A soll im Rahmen der Revitalisierung des „Ackermangeländes“ als innerstädtisches Wohngebiet entwickelt werden. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes kann der Gesamtplanungsraum bauleitplanerisch in nachfolgende Abschnitte aufgeteilt werden.

Teilfläche	Geplanter Baugebietstyp gem. BauNVO	Größe (ha)	Anteil Nettobauland (ermittelt bzw. geschätzt)	Nettobauland (ha)	Gepl. GRZ	Zulässige Grundfläche (ha)
A	Allgemeines Wohngebiet	2,07	<b>71 %</b>	1,47	0,4	0,59
B	Mischgebiet	0,971	<b>61 %</b>	0,591	0,6	0,3546
<b>Zwischensumme A+B</b>						<b>0,9446</b>
C	Mischgebiet	0,652	70 %	0,456	0,6	0,2736
D	Gewerbegebiet	0,326	40 %	0,130	0,8	0,1044
<b>Zwischensumme C+D</b>						<b>0,378</b>
<b>Gesamtsumme A+B+C+D</b>				<b>2,647</b>		<b>1,3226</b>

Durch die Bebauungspläne Nr. 268 „Gummersbach – Ackermangelände / Rospestraße“ und 269 werden die Teilflächen A und B überplant.

Die heute unbebauten Teilflächen C und D sollen in naher Zukunft ebenfalls einer Bebauung (vgl. Mischgebietsnutzung) zugeführt werden. Durch die Summe der oben genannten Teilräume wird eine Gesamtfläche definiert, die bauleitplanerisch als Gesamtraum zu werten ist und den potentiellen Planungsraum darstellt.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 umfasst der Planungsraum der Teilflächen A und B eine Grundfläche kleiner 20.000 qm (2,0 ha). Auch unter Einbeziehung der Teilflächen C und D wird eine Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände / Albertstraße“ sind folgende Planungsaspekte gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Durch den Bebauungsplan Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände / Albertstraße“ wird kein UVP –pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es wird eine zulässige Grundfläche unter 20.000 qm ( 2,0 ha) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände / Albertsstr. “, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 beschlossen. In der Sitzung am 17.11.2011 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den städtebaulichen Entwurfsbeschluss und die Offenlage beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände / Albertstraße“ hat in der Zeit vom 14.12.2011 bis 16.01.2012 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 09.12.2011 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.03.2012 über das Ergebnis der Offenlage beraten.

In seiner Sitzung am 19.04.2012 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erneut über den Bebauungsplan beraten und eine erneute, verkürzte und auf die geänderten Teile begrenzte Offenlage beschlossen. Die geänderten Teile beziehen sich auf:

1. Erweiterung einer überbaubaren Fläche
2. Verkleinerung einer öffentlichen Grünfläche und Neufestsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes
3. Aufgabe der Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen und Neufestsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes
4. Aufgabe der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und Neufestsetzung von öffentlichen Stellplätzen.

Die erneute, begrenzte und verkürzte Offenlage hat in der Zeit vom 02.05. bis 16.02.2012 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 27.04.2012 über die erneute Offenlage informiert.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 über das Ergebnis der Offenlagen beraten und dem Rat der Stadt eine Abwägung und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

### **3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum, zwischen der Brückenstraße und der Albertstraße.

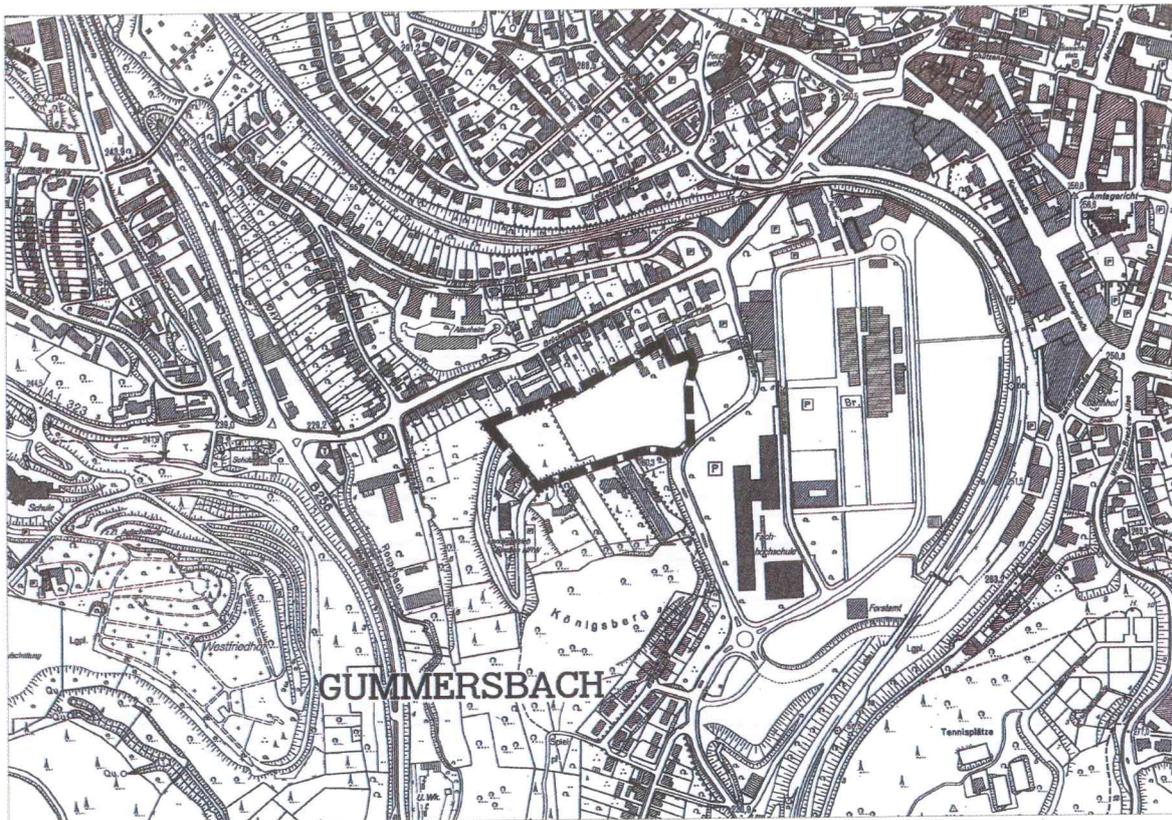
Nördlich des Plangebietes schließt sich eine heterogene Bebauung mit großen Grundstückstiefen an. Südlich des Plangebiets befinden weitere Wohnbauflächen.

Östlich des Plangebiets befinden sich unterschiedliche Nutzungsformen: Wohnhäuser, aufgelassene Gewerbeflächen, eine Kindertagesstätte, die Rospestraße und schließlich hieran angrenzend das Steinmüllerareal, welches sich derzeit in einer Umstrukturierungsphase befindet. Die historische Nutzung durch die Firma Steinmüller besteht nicht mehr. Hier entwickeln sich derzeit neue Nutzungsformen (Fachhochschule, Bürogebäude, geplantes Einkaufszentrum und eine Sporthalle).

Westlich des Plangebiets befinden sich das Verwaltungsgebäude des Landesbetriebes Straßen.NRW und Grünflächen, letztere sollen ebenfalls als Wohnbauflächen überplant werden.

Das Plangebiet des BP 269 wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: Kindertagesstätte „Hand in Hand“ bzw. Wohnbaugrundstücke
- Im Süden: Albertsstraße
- Im Westen: Bürogebäude des Liegenschaftsbetriebes Straßen NRW
- Im Norden: Bebauung entlang der Brückenstraße



## 4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation

### 4.1 Darstellung im Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan (Stand November 2009) ist das Plangebiet vollflächig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### 4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Die rechtswirksame 117. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach-Steinmüllergelände / Ackermangelände“ der Stadt Gummersbach stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- Wohnbaufläche

### 4.3 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 269 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Planungsrechtlich beurteilt sich heute der Planbereich gemäß § 34 BauGB (Innenbereich).

### 4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese jedoch Schutzausweisungen trifft.

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

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

Der Großteil der Flächen wurde bis ca. 2004 gewerblich genutzt. In 2009 wurden die Böden und aufstehenden Gebäude hinsichtlich Ihrer Sanierungsrelevanz untersucht. Im Zeitraum Oktober 2009 bis Oktober 2010 wurden alle Gebäude rückgebaut. Somit stellt sich das Gelände heute als Brachfläche dar.

Das Plangebiet stellt sich z.T. als stark bewegtes Gelände mit Höhen von ca. 259m bis 251m üNN von Süd nach Nord fallend dar.

Durch die vorhandene Albertstraße ist die verkehrstechnische Anbindung an das örtliche Straßennetz grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet ist direkt an das bestehende Busnetz angebunden.

Versorgungseinrichtungen für die geplanten Bauflächen bestehen derzeit bereits durch die Leitungsbestände in der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße Rospestraße bzw. Albertstraße.

### **5.2 Verkehr**

Die vorhandene Albertstraße bzw. Rospestraße kann die Verkehrsmengen des Individualverkehrs aus der geplanten Bebauung nachweislich aufnehmen.

Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Brückenstraße bzw. Rospestraße (Ecke Kirchfeldstraße). Diese werden von den Buslinien 306 und 317 angefahren.

### **5.3 Ver- / Entsorgung**

Die Entsorgung der Schmutzwässer ist durch das bestehende Mischsystem in der Brückenstraße, als vorhandene äußere Erschließung, gegeben. Die Schmutzwässer können schadlos der Kläranlage Rospe zugeleitet werden.

Die im Plangebiet anfallenden Regenwässer können aus bodenschutzrechtlichen Gründen nicht im Plangebiet versickert werden. Nur in Teilbereichen ist eine Versickerung durchführbar.

### **5.4 Immissionen / Emissionen**

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken die Immissionsquellen der umliegenden Straßen. Die Verkehrsströme werden sich in naher Zukunft wesentlich verändern, da die Rospestraße Teil des sog. Innenstadtringes werden wird, sobald der verkehrstechnische Lückenschluss zwischen dem Kreisverkehr an der Fachhochschule und der Karlstr. / Wilhelm-Breckow-Allee geschlossen ist.

### **5.5 Altlasten / Bergbau**

Das gesamte Planbiet wurde hinsichtlich Altlasten durch einen Gutachter untersucht. Die vorgefundenen Altlasten wurden in 2009 bis 2010 vollständig beseitigt. Die Rückbaumaßnahme und Altlastensanierung wurde durch die Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, NL Köln, überwacht und abschließend dokumentiert.

Im Plangebiet sind keine Böden vorhanden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen im Sinne des §5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB belastet sind.

## **5.6 Naturhaushalt / Ökologie**

Der Naturhaushalt ist in seiner Bedeutung und Leistungsfähigkeit bereits durch die bisherige Bebauung und gewerbliche Nutzung völlig überformt. Mittels einer durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde die Erkenntnis gewonnen, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Tierarten vorhanden sind. Ebenso wurde nachgewiesen, dass eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten nicht vorliegt.

Die Planung führt nicht zu einer Verschlechterung der lokalen Populationen von geschützten Arten bzw. planungsrelevanter Arten in NRW.

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

### **6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption basiert auf einem zentralen Fuß-/Radweg, der in einem Grünkorridor eingebettet ist und das Plangebiet gliedert und die Verbindung Richtung Osten zum Steinmüllergelände / Innenstadt herstellt. Durch die zentral gelegene Erschließungsstraße erfolgt eine weitere Gliederung der Wohngebietsflächen, so dass schließlich vier größere Baufelder entstehen. Diese sollen jeweils einheitlich bebaut werden, wodurch ein insgesamt homogenes Stadtteilgefüge entstehen kann.

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

Das gesamte Plangebiet wurde vom Oberbergischen Kreis ins dort geführte Altlastenverdachtskataster eingetragen. Tatsächlich wurde das Gesamtgelände hinsichtlich Altlasten untersucht. Durch eine Fachfirma wurde das Gesamtgelände saniert. Die heute anzutreffenden Böden sind nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr.3 und Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) belastet.

### **6.3 FFH- und Vogelschutzgebiete**

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

### **6.4 Auswirkungen der Planung**

#### **6.4.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Im näheren und weiteren Umfeld sind Mischgebietsnutzungen anzutreffen, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Negative Auswirkungen gehen von dem Plangebiet nicht aus.

#### **6.4.2 Verkehr**

In das Plangebiet führt eine Erschließungsstraße (Planstr. 2.0), durch welche insbesondere die nördlich des Fuß-/Radweges gelegenen Wohnbauflächen erschlossen werden. In Anlehnung an die RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wird für diese Stichstraße folgendes Profil gewählt:

Albertstr. bis Fuß / Radweg :

1,50 m	Gehweg
6.50 m	Fahrbahn

Fuß / Radweg bis Wendeanlage (Straßenende):

6.00 m	Fahrbahn incl. Gehweg > Mischprofil
--------	-------------------------------------

Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass hier ein dreiachsiges Bemessungsfahrzeug (z.B. Feuerwehr + Müllwagen) wenden kann. Durch die Anordnung von Stellplätzen wird das „Zuparken“ der Wendeanlage erschwert.

Für den ruhenden Verkehr sind Längs- bzw. Senkrecht-Parkflächen vorgesehen und flächenmäßig in der Verkehrsflächenfestsetzung möglich.

### 6.4.3 Ver- / Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser sowie Telekom ist grundsätzlich gesichert, da sich erweiterungsfähige Leitungsbestände in unmittelbarer Nähe befinden:

Gas:	Bestandsnetz in der Albertstraße
Strom:	Bestandsnetz in der Albertstraße
Trinkwasser:	Bestandsnetz in der Albertstraße
Löschwasser:	Bestandsnetz in der Albertstraße
Telekommunikation:	Bestandsnetz in der Albertstraße

Die Entsorgung des Plangebiets ist grundsätzlich gesichert, aufgrund der vorhandenen und erweiterungsfähigen Bestandssituation:

Schmutzwasser:	Bestandsnetz in der Brückenstraße
Oberflächen / Regenwasser:	Bestandsnetz in der Brückenstraße

### 6.4.4 Immissionen

#### Schallimmissionen

Aufgrund des geplanten Innenstadtringes und den auf dem Steinmüllergelände entstehenden bedeutenden Quell- und Zielverkehren, insbesondere durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums und einer Veranstaltungshalle, wird sich der heutige Status quo an Verkehrsmengen auf der Rospestraße, als Teil der zukünftigen Ringstraße entsprechend verändern. Die hierzu denkbaren Szenarien künftiger Verkehrsbelastungen wurden das Ing.-Büro Runge+Küchler aus Düsseldorf erarbeitet und abschließend dokumentiert.

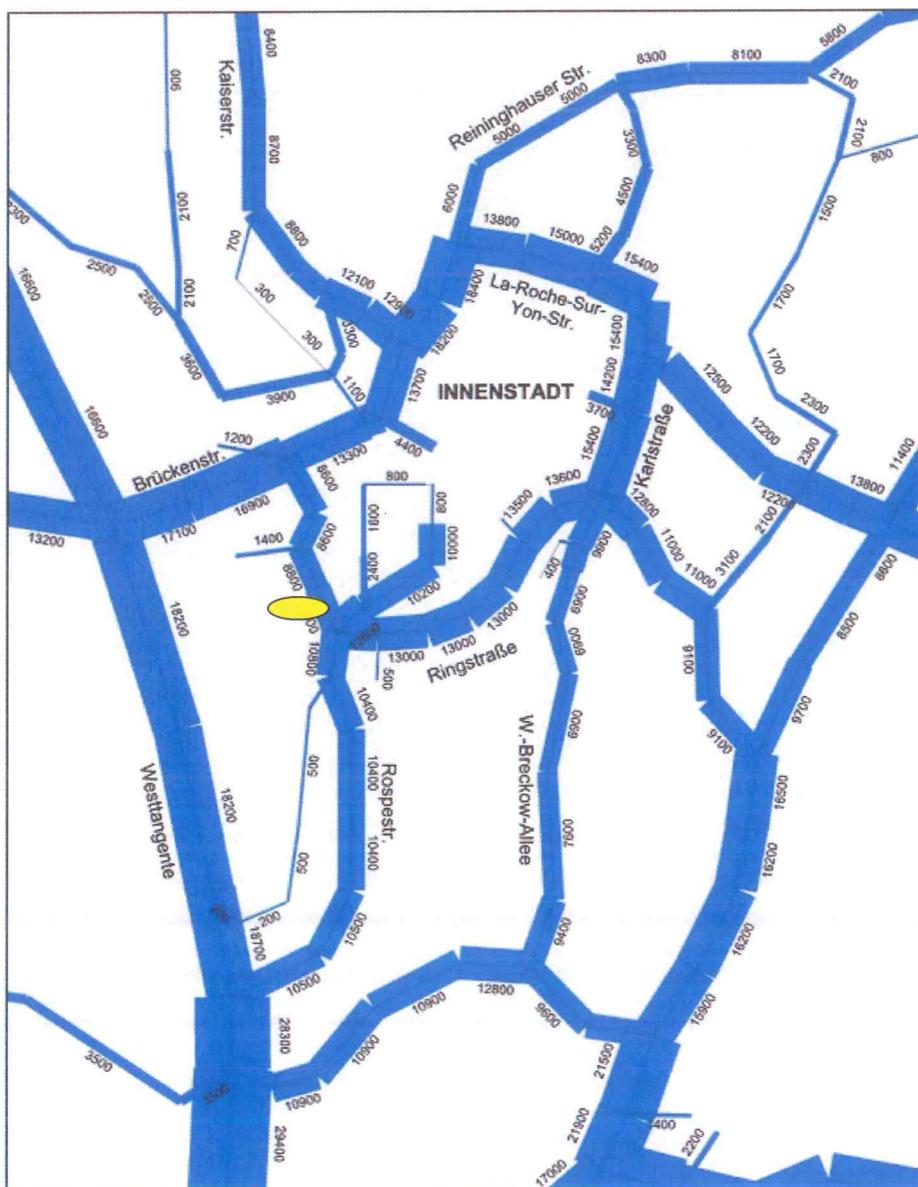
Das Ingenieurbüro hat zunächst den Prognosefall „Ringstraße“ für das Jahr 2025 entwickelt, wo insbesondere der Innenstadtring geschlossen ist, ein zentraler Busbahnhof am neuen Haltepunkt errichtet wurde und das Steinmüllerareal (mit Multifunktionsarena mit Trainingsbetrieb an einem typischen Werktag- ohne Großveranstaltung) besiedelt ist.

„Im Planungsfall „Ringstraße PLUS“ wird zusätzlich zu einem typischen Werktagsverkehrsaufkommen eine nahezu ausverkaufte Konzertveranstaltung in der Multifunktionshalle betrachtet.“ (Seite 24 im Gutachten)

Um den maximalen vorbeugenden Schutzanspruch für die geplante Wohnbebauung zu erzielen, soll das denkbar ungünstigste Verkehrsaufkommen für die Ermittlung des zu gewährleistenden Schallschutzes berücksichtigt werden. Es wird letztgenannter und damit ungünstigste Fall „Ringstraße PLUS“ für die Ermittlung der entstehenden Lärmimmissionen zu Grunde gelegt. Danach sind folgende Verkehrsmengen anzusetzen:

Rospestraße Nord: 8.600 DTV (KFZ/24h)  
 Albertstraße 1.400 DTV (KFZ/24h)

Nachfolgendes Bild 4 von Seite 22 der Verkehrsprognose zeigt diese Einzelwerte und zusätzlich die Verkehrsmengenverteilung in der weiteren Umgebung.



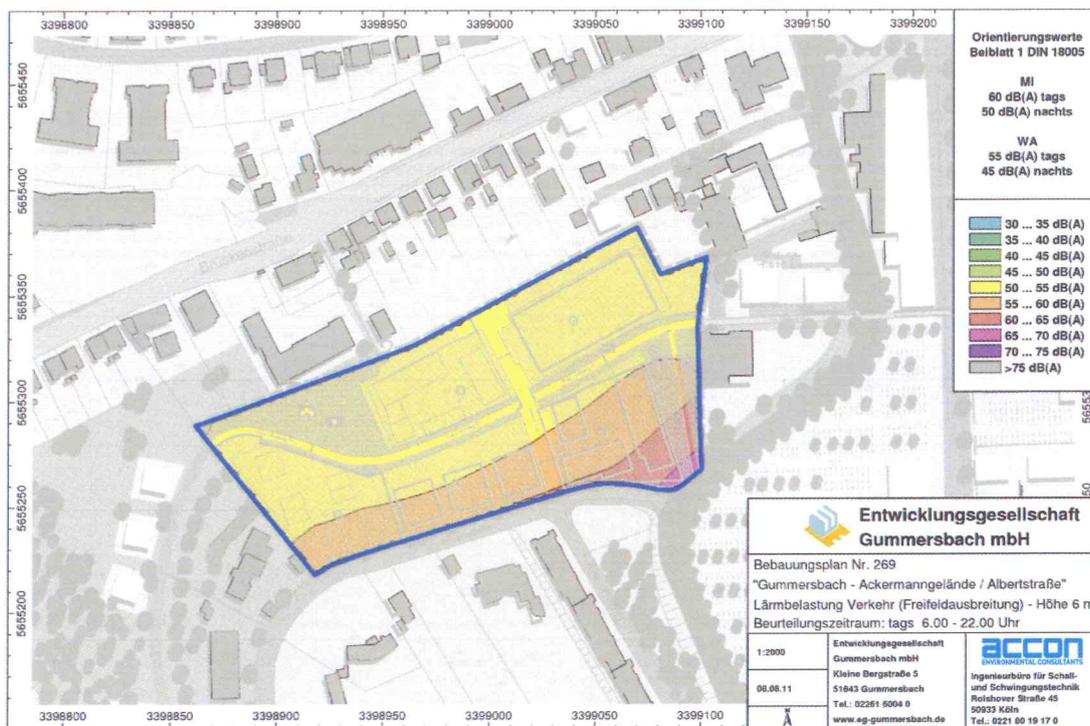
**Bild 5:** Kfz-Verkehrsbelastungen Prognose 2025 „Ringstraße PLUS“

● ca. Lage des Plangebiets BP 269

Bei der städtebaulichen Planung handelt es sich um eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Sinne von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO.

Zur genauen Ermittlung der tatsächlich zu erwartenden Schallimmissionen, die sich auf die geplanten Wohnbauflächen auswirken, wurde das Fachgutachterbüro ACCON GmbH Köln beauftragt. Grundlage für die anzunehmende Verkehrsmenge ist die Variante „Ringstraße PLUS“ aus der „Verkehrsprognose 2025 „Ringstraße“ und Steinmüllerallee in Gummersbach vom Ingenieurbüro Runge+Küchler, August 2010.

Die zu erwartenden Lärmpegel wurden für TAGS und NACHTS ermittelt und grafisch als Isofonenlinien dargestellt. Siehe hierzu folgende Abbildungen, entnommen aus dem Schallschutzgutachten:



Lärmbelastung in dB(A) tags.



Lärmbelastung in dB(A) nachts.

Für die Bauleitplanung gibt es zum Thema Schallschutz keine verbindlichen Grenz- oder Richtwerte. Man muss auf Regelwerke zurückgreifen, die für den Vollzug von Fachgesetzen entwickelt worden sind. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 nennt Orientierungswerte für einzelne Baugebietstypen nach BauNVO. Demnach und aus der aktuellen Rechtsprechung lässt sich als das wesentliche Schutzziel die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen ableiten. Hierzu zählt insbesondere die Einhaltung von Zielwerten als **Innenraumpegel für Wohnräume** von maximal 40dB(A) tags bzw. für Schlafräume von 30dB(A) nachts. Diese Pegelwerte sind nach der aktuellen Lärmforschung geeignet, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Diese Werte sind anzunehmen, wenn für Wohngebiete ein Außenpegel von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts zu Grunde liegt. Durch ein (leicht) gekipptes Fenster wird noch eine Abschirmwirkung von bis 15 dB (A) erzielt. Folglich stellen sich im Innenraum die zuvor beschriebenen Zielwerte ein.

Nachfolgend sind die gemäß Gutachter zu erwartenden Lärmpegel für tags / nachts den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 gegenübergestellt.

	Baugebietsfläche	Orientierungswert nach DIN 18005 TAGS in dB (A)	Orientierungswert nach DIN 18005 NACHTS in dB (A)	Max. Wert an der lärmzugewandten Hausseite/Baugrenze TAGS (Überschreitung der DIN 18005 in dB (A))	Max. Wert an der lärmzugewandten Hausseite/ Baugrenze NACHTS (Überschreitung der DIN 18005 in dB (A) )
1	WA-1	55	45	ca. 59 (+4)	ca. 52 (+7)
2	WA-2	55	45	50-55 (+/- 0)	40-45 (+/- 0)
3	WA-3	55	45	50-55 (+/- 0)	40-45 (+/- 0)
4	WA-4	55	45	ca. 67 (+12)	ca. 57 (+12)

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Schwelle der Gesundheitsgefahr bei den vorliegenden Werten nicht überschritten wird. Obwohl in der Gesetzgebung bzw. in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesund-

heitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts anzusetzen.

Für etwa die Hälfte der geplanten überbaubaren Flächen wurden Schalleistungspegel ermittelt, die die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts einhalten oder unterschreiten.

Etwa für weitere ca. 40% liegt die Überschreitung im Bereich von bis zu 5 dB(A). Eine Überschreitung der Orientierungswerte in einer Größenordnung von bis zu 5 dB (A) ist wie folgt zu bewerten: Wohnnutzungen sind auch in dem Baugebietstyp Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig, wofür die DIN 18005 einen Orientierungswert von 60/50 db(A) tags / nachts vorgibt. Demnach sind auch hier durchaus gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Durch ein **Zurücksetzen der überbaubaren Fläche** gegenüber der Lärmquelle (Rospestr. / Albertstr.) ließen sich günstigere Pegel für die lärmzugewandten und auch für die lärmabgewandten Fassaden erzielen. Zum Erreichen der Orientierungswerte wäre eine Abstandsvergrößerung von ca. 30-80m erforderlich. Hierdurch würde sich die Baugebietsgesamtfläche cirka halbieren.

Gegen ein Zurücksetzen der überbaubaren Fläche sprechen folgende städtebauliche Einzelgründe:

- 1) Städtebauliches Ziel ist es, ein innerstädtisches Wohnquartier entwickeln.
- 2) Wiedernutzung von bisherigen Brachflächen, ehemals gewerblicher Nutzung
- 3) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Wie unter Pkt. 1 Planungsanlass auf Seite 2 bereits ausgeführt, ist die Bereitstellung von Wohnbauland westlich angrenzend an die Innenstadt, das Hauptziel für das Betreiben dieses Bauleitplanverfahrens.

Eine ausschließliche Berücksichtigung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 und damit eine deutliche Verkleinerung des geplanten Wohnbaugebietes würden diesem Ziel entgegenstehen. Unter Abwägung der entgegenstehenden Zielaussage, hier der Bereitstellung von Wohnbauflächen und des vorbeugenden Immissionsschutzes, wird das Ziel des vorbeugenden Immissionsschutzes teilweise zurückgestellt. Dies geschieht auch im Hinblick auf die Forderung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), der einer zunehmenden Ausuferung der Bebauung in Freiräume hinein Grenzen setzt.

Für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden, sind die Möglichkeiten einer konzeptionellen Berücksichtigung, des aktiven Schallschutzes und des passiven Schallschutzes zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.

Nachfolgend sollen **aktive Schallschutzmaßnahmen** betrachtet werden, um dadurch die Schallpegel nachhaltig zu reduzierenden:

Die Planung sieht drei Vollgeschosse vor. Als realistische Geschoßhöhe können 2.75 m angenommen werden. Eine optimale abschirmende Wirkung durch eine Schallschutzwand ist zu erreichen, wenn diese möglichst nahe an der Emissionsquelle angeordnet ist und eine Höhe aufweist, so dass alle 3 Geschosse von der Abschirmung profitieren.

Dies wird erreicht, wenn die Wand unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet würde. Eine effektive Wandhöhe liegt bei circa 7.0 m.

Daraus ergeben sich negative städtebauliche Folgen: Es entsteht eine „Wandwirkung“, die zur Straße und ins Baugebiet negativ wirkt. Die Ausführung bedingt gleichzeitig noch ein Zurücksetzen der Bebauung (Verlust an überbaubarer Grundstücksfläche) aus belichtungstechnischen und bauordnungsrechtlichen Gründen, wodurch die Barrierewirkung der Schallschutzwand nicht reduziert wird. Die Kosten für eine solche Maßnahme würden sich auf ca. EUR 64.000,00 belaufen. Hierdurch würden ca. 20 Bewohner (ca. 118 Bewohner im gesamten Baugebiet) derart geschützt, dass für die hier geplante Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags/ nachts 60 / 50 db(A) eingehalten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden hier herangezogen, weil auch in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Die Verhältnismäßigkeit der geschützten Bewohner zu den Kosten für die Schallschutzwand ist nicht gegeben.

Die Höhe der Wand und die sich daraus ergebende Barrierewirkung sind städtebaulich nicht vertretbar und auch aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht akzeptabel. Erschwerend kommt hinzu, dass durch die Einmündung der Planstr. 2.0 in die Albertstraße die Schutzwirkung unterbrochen wird oder hier die Wand in die Planstr. 2.0 hinein zu verlängern wäre.

Es soll auch die Ausbildung einer Schallschutzwand in einer geringeren Höhe, von z.B. 2,50m untersucht werden. Dies entspricht einer leicht erhöhten Einfriedungsmauer. Die Kosten für die Errichtung einer 2.50m hohen und ca. 85m langen Schallschutzwand liegen bei etwa EUR 43.000,00. Es wird jedoch lediglich die Lärmeinwirkung auf die Erdgeschoßfassaden einschließlich Außenwohnbereich abgeschirmt werden. Hierdurch könnten ca. 7 Bewohner in den Erdgeschoßwohnungen wirksam geschützt werden. Hier ist die Aufwand-Nutzen-Relation als sehr ungünstig zu bewerten.

Es sollen nachfolgend **passive Schallschutzmaßnahmen** betrachtet werden:

Die schalltechnische Situation für die geplante Bebauung (Baugebiete WA-1 und WA-4) entlang der Rospestr. / Albertstr. ist zunächst differenziert zu bewerten. Während auf der lärmzugewandten Seite die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für tags als auch nachts nicht unerheblich überschritten werden, sind auf den lärmabgewandten Seiten wesentlich geringere Überschreitungen der DIN 18005 zu erwarten.

Durch die **Grundrissgestaltung** bzw. durch **Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen** können für die geplanten Wohnräume gesunde Wohnverhältnisse (damit sind auch gleichzeitig die Anforderungen für Arbeitsräume mitabgedeckt) im Sinne des Immissionsschutzes erreicht werden.

Die Berücksichtigung eines ausreichenden vorbeugenden Immissionsschutzes kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen für die Innenpegel gewährleistet werden. Unabhängig von den festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen, kann durch die Grundrissgestaltung bewirkt werden, dass besonders ruhebedürftige Räume in von der immissionsträchtigen Rospestraße bzw. Albertstraße abgewandten Bereichen angeordnet werden. Die lärmabgewandten Seiten werden nicht durch sonstige Immissionen beeinträchtigt, so dass sich hier folglich geringere Lärmpegelwerte einstellen werden.

Die geringere Lärmbelastung auf den lärmabgewandten Seiten wurde anhand einer Beispielbebauung untersucht und nachgewiesen. Danach werden auf den lärmabgewandten Seiten Pegel von tag / nachts ca. 5 dB(A) weniger zu erwarten sein. Dieser Sachverhalt lässt sich in den nachfolgenden Darstellungen ablesen, wo für die Baufelder beispielhaft mit möglichen Baukörpern versehen wurden.



Lärmpegelwerte tags



Lärmpegelwerte nachts

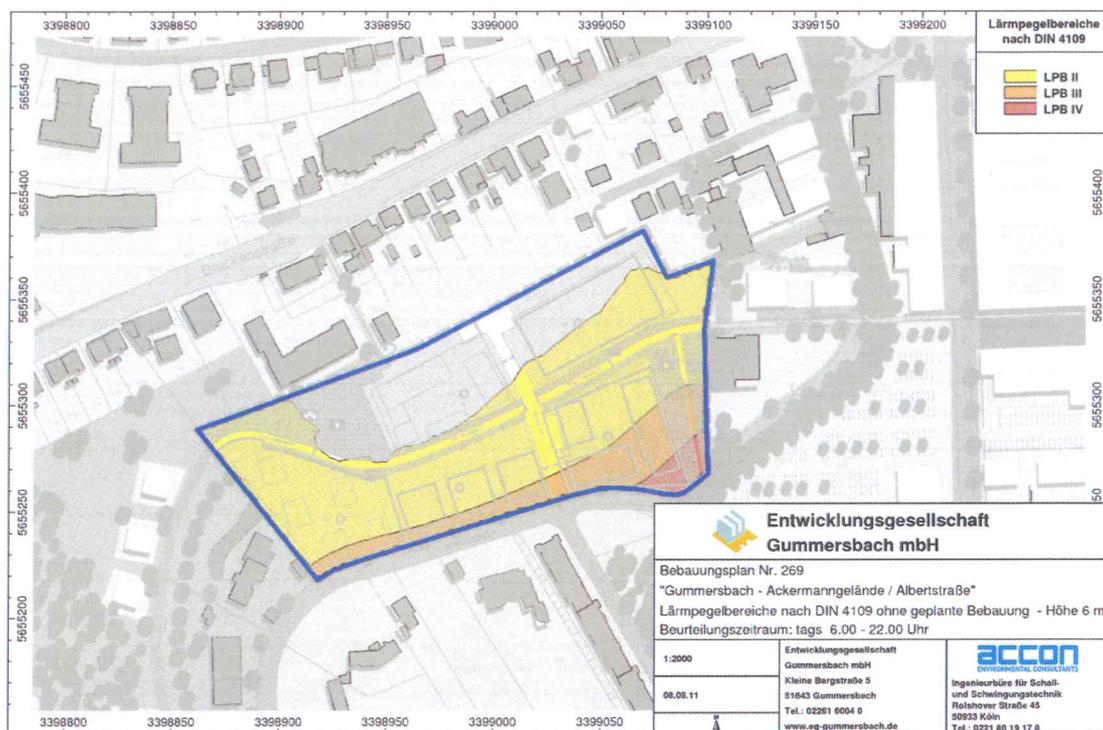
Danach lässt sich feststellen, dass sich bei einer realistisch anzunehmenden Bebauung auf den schallabgewandten Seiten geringere Schallpegel einstellen werden.

Zusammenfassende Abwägung:

Auf eine Verkleinerung der überbaubaren Flächen wird verzichtet, um die Gesamtfläche als innerstädtische Wohnbauflächen zu erschließen und so die Brachflächen städtebaulich sinnvoll zu nutzen.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet, da diese aus städtebaulich-gestalterischen nicht hinnehmbar sind und im Kosten-Nutzen-Vergleich nicht effektiv sind. Für einen Teilbereich der Baugebietsteilfläche des WA-4 sind passive Maßnahmen für den Außenwohnbereich von Wohnungen zu treffen.

Um das Maß zur Festsetzung des passiven Schallschutzes, hier das bewertete Bauschalldämmmaß  $R'w, res$  festlegen zu können, sind durch den Gutachter Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt worden.



Darstellung der Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109

Danach ist der nördlichste Bereich dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Daran südlich schließt sich der besonders große Bereich des Lärmpegelbereichs II an. Für die Lärmpegelbereiche I und II sind keine Schallschutzvorkehrungen erforderlich. Nun folgt ebenfalls in südlicher Richtung für wenige Teilflächen der Lärmpegelbereich III. Lediglich für den südöstlichsten Zipfel des Gesamtareals ist der Lärmpegelbereich IV festzusetzen.

Das erforderliche Bauschalldämmmaß (erf.  $R'w, res$  in dB(A)) für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der entstehenden baulichen Anlagen ergibt sich gemäß der geplanten Nutzung der Räume:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'w, res$	Büroräume und ähnliches erf. $R'w, res$
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Das erforderliche Bauschalldämmmaß (erf. R<sub>w, res</sub> in dB(A)) ist als textliche Festsetzung zu manifestieren.

Zusätzlich sind für die lärmabgewandten Räume geringere Werte hinsichtlich des erforderlichen Bauschalldämmmaßes festzusetzen. Hier werden sich durchschnittlich um 5 dB(A) geringere Pegel einstellen. Dieser Tatbestand ist auch den Lärmkarten des Gutachters mit einer Beispielbebauung zu entnehmen.

Für die Gewährleistung der Schlafruhe in Räumen sind für die Wohngebietsflächen WA-4 Vorkehrungen zu treffen, da diese den Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB (A) NACHTS überschreiten. Hier sind geeignete fensterbezogene bauliche Maßnahmen erforderlich

Die Nutzung von Außenwohnbereichen ( Gärten, Terrassen, Balkonen etc. ) gehört, zumindest zeitweise tagsüber, zu dem Grundbedürfnis der Bewohner eines Wohngebäudes. Somit ist dieser entsprechend schutzwürdig. Lärmpegel von bis zu 60 dB (A) sind hierfür ausreichend und bis zu 62 dB(A) vertretbar, da die Nutzung nur wetterabhängig und stundenweise erfolgt.

Diese Außenwohnbereichsqualität ist in den Gebieten WA-1, WA-2 und WA-3 gegeben, da hier bis zu 60 dB (A) tags zu erwarten sind.

Der Bereich WA-4 ist hinsichtlich des hier zu erwartenden Lärmstörungen auf den Außenwohnbereich gesondert zu betrachten. Für die Teilflächen die Tagespegel von über 60 dB(A) aufweisen, also im Lärmpegelbereich IV, sind Regelungen hinsichtlich deren Orientierung bzw. bauliche Maßnahmen zu treffen, damit eine vertretbare Außenwohnbereichsnutzung abgesichert werden kann.

#### **6.4.7 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.

#### **6.4.8 Denkmalschutz / Baukultur**

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

#### **6.4.9 Artenschutz / Naturhaushalt**

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch den Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, Nümbrecht im Sinne des § 42 und 19 Abs. 3 BNatSchG vorgenommen.

In dem Gutachten wird festgestellt, dass sich im Plangebiet keine Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Krebse und Schmetterlinge befinden. Gleiches gilt für planungsrelevante Vogelarten in NRW als Brutvögel bzw. zusammenhängende Jagdreviere planungsrelevanter Vogelarten.

Das Gutachten endet mit folgendem Satz: Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Sinne des § 42 Abs. 1 BnatSchG mit der Realisierung des Bauvorhabens keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt.

Die Wertigkeit des heutigen Naturhaushaltes der Brachflächen geht stark gegen Null. Durch die geplanten öffentlichen Grünflächen wird sich langfristig ein höherer Wert einstellen.

## **7 Bebauungsplaninhalt**

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

#### **7.1.1 Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)

Es soll ein innerstädtisches Wohnquartier entstehen. Ferner sollen keine Nutzungen entstehen, die die angestrebte Wohnruhe wesentlich beeinträchtigen. Innenstadttypische Nutzungen, neben der Wohnnutzung, sind in den östlich angrenzenden Gebietsflächen des Steinmüllergeländes /Innenstadt ausreichend vorhanden und sollen hier nicht ermöglicht werden. Daher ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 BauNVO für das Planungsziel angemessen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) für alle Baugebiete festgesetzt.

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
WA-1	0,4	1,2
WA-2	0,4	1,2
WA-3	0,4	1,2
WA-4	0,4	1,2

### **7.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Es werden drei (III) Vollgeschosse als Höchstmaß in allen Baugebietsflächen festgesetzt, um eine der Innenstadtlage angemessene bauliche Dichte zu erzielen. Gleichzeitig wird so die Voraussetzung geschaffen, dass eine gleichmäßige und damit homogene Höhensituation der entstehenden Baukörper im Gesamtgebiet entstehen kann.

### **7.4 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der umgebenden Baustruktur.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

### **7.6 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind für die Wohngebietsflächen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die sich auf die Außenwandbauteile beziehen und als Bauschalldämmmaß festzusetzen sind. Im Baugebiet WA-4 sind zusätzlich für die Gewährleistung der Nachtruhe Maßnahmen erforderlich. Die Außenbereiche der Pegelbereichsfläche IV innerhalb des Wohngebiets WA-4 sind ebenfalls mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu belegen, um hier Tagespegel von max. 62 dB (A) zu ermöglichen.

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

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die die verkehrstechnische Erschließung der Wohnbauflächen sicherstellen. Unabhängig hiervon können Teilbereiche der ausgewiesenen Wohnbauflächen auch direkt von der bestehenden Albertstraße verkehrstechnisch erschlossen werden.

Die Dimensionierung orientiert sich an der RAS 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen).

Die Fuß-/Radwege bzw. der Fußweg sind entsprechend ihrer Bedeutung dimensioniert und angelegt.

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

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen gliedern die entstehende Wohngebiete bzw. entstehenden Baustrukturen und binden grünplanerisch z.T. die fußläufigen Verbindungen ein.

## 8 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2,07 ha auf.

Festsetzung der Nutzung	B I S H E R	NEU Fläche in ha	NEU Flächenanteil in %
Baurecht nach § 34 BauGB	2,07	---	---
Allgemeines Wohngebiet	---	1,47	71 %
Verkehrsflächen - Straßen	---	0,1	5 %
Verkehrsflächen – Fuß- und Radwege	---	0,1	5 %
Öffentliche Grünfläche	---	0,4	19 %
<b>Gesamtfläche in ha:</b>	<b>2,07</b>	<b>2,07</b>	<b>100 %</b>

## 9 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

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

- Erstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Platzflächen
- Erstellung der Abwasser- / Regenwasserkanäle
- Versorgungsleitungen (Erstellung durch das jeweilige Versorgungsunternehmen)
- Bepflanzungen bzw. sonstige Maßnahmen auf Grünflächen

Außerhalb des Plangebiets sind keine baulichen Maßnahmen durchzuführen.

## Kosten, Finanzierung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 269 entstehen durch die Planung und Erstellung der Erschließungsanlagen und den weiteren oben genannten Maßnahmen Kosten.

Das Erschließungsprojekt wird mit Fördermitteln aus Mitteln der Regionale 2011 im Zusammenhang mit dem Projekt „Steinmüller“ finanziert. Die Kosten, die nicht durch den Grundstücksverkauf refinanzierbar sind, werden zu 80 % vom Land NRW getragen. Die verbleibenden 20% trägt die Stadt Gummersbach. Diese Kosten sind in den Haushalt der Stadt Gummersbach einzustellen.

## Bodenordnung

Alle Flächen im Geltungsbereich des BP 269 befinden sich im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Somit sind die geplanten planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen eigentumsrechtlich abgesichert.

## 10 Aufzuhebende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des BP 269 befinden sich keine sonstigen Bebauungspläne.

## 11 gesonderte Abwägungsmaterialien

- Verkehrsgutachten: Verkehrsprognose 2025 „Ringstraße“ und Steinmüllerallee in Gummersbach, August 2010, Rünge + Küchler, Ingenieure für Verkehrsplanung, Düsseldorf, August 2010
- Gutachten der ACCON Köln GmbH, Bericht ACB 406320-247, Gutachterliche Stellungnahme zu den im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände / Albertstraße“ der Stadt Gummersbach zu erwartenden Geräuschemissionen, Köln, 28.10.2011
- Bodengutachten: Rückbau auf dem Gelände der ehemaligen Firmen Ackermann und Steinmüller „West“ an der Albertstraße/Rospestraße in Gummersbach, M & P Ingenieurgesellschaft, Köln, November 2010
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 241 „Gummersbach – Albertstraße“ der Stadt Gummersbach, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder -öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Naturschutz und Gewässerschutz-, Nümbrecht-Eisenroth, März 2010

Gummersbach, 21.05.2012



Hefner

i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.06.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 269 „Gummersbach – Ackermangelände / Albertstraße“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter