

STADT GUMMERSBACH

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17
"Fa. Laschinski GmbH, Wegescheid"**

TEIL 1

ALLGEMEINER TEIL

Stand: Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung
dipl.-ing. g. kunze, architektur & stadtplanung**

seelbacher Weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
2. Geltungsbereich / Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	2
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....	2
3.1 Regionalplan.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume.....	3
4. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren.....	4
5. Planungsziele und Zweck des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“.....	4
5.1 Allgemeine Ziele	4
5.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele.....	4
5.3 Hochbauplanung.....	7
5.4 Private Grünfläche „Ausgleichsgrün“.....	7
6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	7
7. Straßenbauliche Erschließung.....	9
8. Sonstige Erschließung.....	9
8.1 Behandlung von Schmutzwasser.....	9
8.2 Behandlung von Niederschlagswasser.....	9
8.3 Trink- und Löschwasser.....	9
9. Immissionsschutz.....	9
10. Gewässer.....	10
11. Boden.....	10
12. Denkmalschutz.....	11
13. Kosten.....	11
14. Bodenordnung, Finanzierung.....	11
15. Größe und flächenmäßige Gliederung des VBP-Gebietes.....	11
16. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen.....	12
17. Fristen und Durchführung der Vorhaben.....	12

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 17 „Fa. Laschinski GmbH, Wegescheid“ gefasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 „Fa. Laschinski GmbH, Wegescheid“ hat in der Zeit vom 18.07. bis 01.08.2012 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2012 beteiligt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.10.2012 über das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die Offenlage beschlossen. Die Offenlage hat in der Zeit vom 17.10. bis 19.11.2012 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 12.10.2012 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.02.2013 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis, den Abschluss des Durchführungsvertrages und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

Auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers (Laschinski GmbH, Herr Wolfgang Laschinski, Wegescheidstraße 25 ,D-51647 Gummersbach) wurde durch die Stadt Gummersbach geprüft, ob im nordwestlichen Teil des Betriebsgeländes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Halle für Lager und Fertigung sowie Bürotrakt geschaffen werden können. Hierzu soll das bestehende Gebäude Haus Nr. 21 sowie Nebengebäude abgerissen werden.

Bei der weiteren Projektierung ist von der Grenze des „Herreshagener Baches“ ein Gewässerabstand von mindestens 6,00 m mit der Aufschüttung des geplanten Bauvorhabens einzuhalten.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 bedingt die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Bestätigung der Bezirksregierung Köln, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist, wurde erteilt.

Wesentliche Zielsetzungen dieses Bebauungsplanverfahrens sind:

- Festsetzung eines Gewerbegrundstückes für einen metallbearbeitenden Betrieb
- Festsetzung von Grünflächen zur Umsetzung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen
- Festsetzung von Grünflächen entlang des Bachverlaufs.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Stadt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB (Inhalt des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“) und nach der auf Grund von § 2 Abs. 5 BauGB erlassenen Verordnungen (Darstellungen und Festsetzungen über (a.) die Art der baulichen Nutzung, (b.) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung und (c.) die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen) gebunden.

Die Vorabstimmung mit der Bezirksregierung im Hinblick auf die Änderung des FNP ist bereits positiv beschieden.

Das Planungsbüro Hellmann + Kunze Siegen/Reichshof wurde im März 2012 beauftragt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) mit Umweltbericht (UB), „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) einschl. der Artenschutzrechtlicher Prüfung zu erarbeiten.

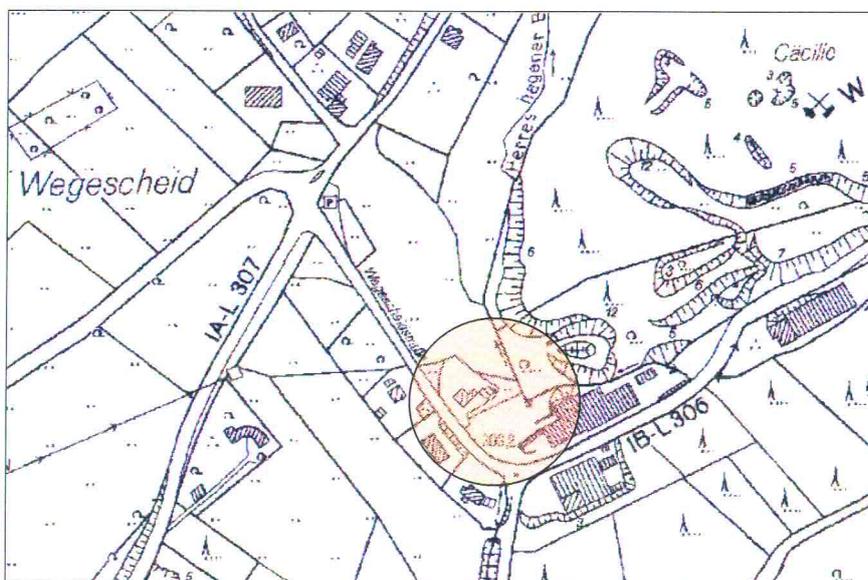
Zusätzlich wurde ein „Bodengutachten“ und eine „Schalltechnische Untersuchung“ erarbeitet.

2. Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des VBP Nr. 17 wird im Süden und Südwesten durch Wohnbebauung und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Osten befindet sich der Bachlauf mit größeren Waldflächen direkt angrenzend an das Plangebiet. Im Südosten befindet sich das vorhandene Betriebsgelände der Firma Laschinski GmbH.

Das Plangebiet wird tlw. landwirtschaftlich als Grünlandfläche (Wiese), Wohnbaufläche mit Gebäuden und Garten, Lagerfläche und Parkplatz genutzt. Auf den Grundstücken befindet sich einzelner Gehölzbestand.

Auf Grund der topographischen Bedingungen, der bestehende Straßenführung und des Bachverlaufs sind Erweiterungen des Firmengeländes nur in dem dargestellten Bereich möglich.



Übersichtslageplan

© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

3.1 Regionalplan

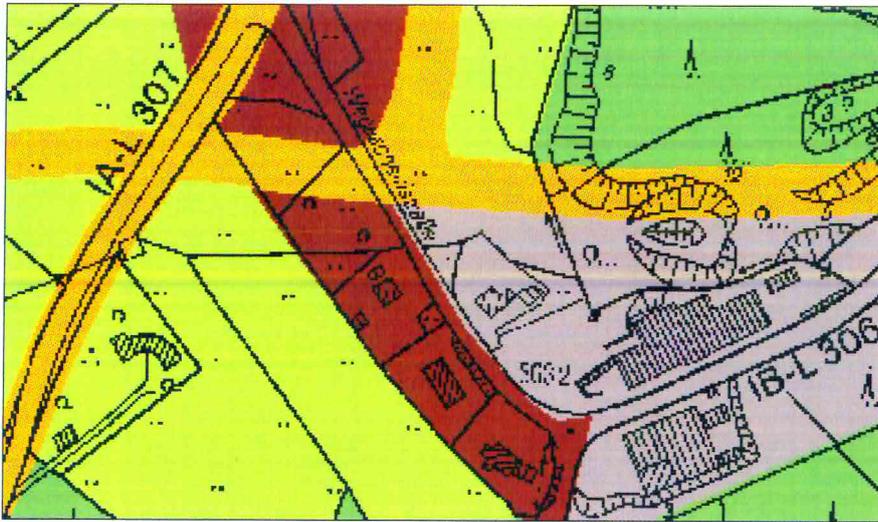
Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt das Gebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

3.2 Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das gesamte Plangebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ und „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2012 die Aufstellung der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Wegescheid) beschlossen. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 geschaffen.

Für den Geltungsbereich des VBP Nr. 17 bestehen keine rechtswirksamen Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit auf der Grundlage des § 35 BauGB.



Auszug Flächennutzungsplan

© Geobasisdaten: tim-online, Deutsche Grundkarte

3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsschutzgebiet

Innerhalb des Plangebiets liegt das nördlich gelegene Flurstück Nr. 24 innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet die Biotopkatasterfläche BK 4911-011 (Bachtal bei Wegescheid mit Schutzstatus LSG bestehend, Biotoptypen der gesetzlich geschützten Bachauen und LB Vorschlag) aus.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Die Ortsbesichtigung ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen/Biotoptypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich Geschützte Biotope“) innerhalb des Geltungsbereiches des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung bisher nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, Rote-Liste-Arten, Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie

Aufgrund der Ausprägung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen (Fettwiesen) ist eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Biotopen mit Bedeutung für besonders oder streng geschützte Arten auszuschließen.

Es liegen keine konkrete Angaben über das Vorkommen „besonders/streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum bzw. dessen näherer Umgebung vor.

Im Rahmen der Aufstellung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ erfolgt die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen). Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Hierzu erfolgt eine Habitatpotenzialeinschätzung und Risikobeurteilung für die möglicherweise betroffenen Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gesondert dargestellt.

4. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2a BauGB ist dem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigelegt.

Im Umweltbericht sind auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

5. Planungsziele und Zweck des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“

5.1 Allgemeine Ziele

Ziel des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ ist, das Plangebiet entsprechend der zukünftigen Flächendarstellung im Flächennutzungsplan (Gewerbliche Bauflächen) zu überplanen.

Da auf Grund dieses „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ offensichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden (siehe § 1a BauGB und § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz).

5.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Firmenstandortes der Firma Laschinski GmbH.

Das Planungskonzept geht von zwei Zielvorgaben aus:

- Erweiterung des Gewerbegrundstückes des metallbearbeitenden Betriebes,
- Sicherung der Gewässerfunktion des Herreshagener Baches.

Unter Berücksichtigung der vorher dargestellten Bestandssituation und der Rahmenbedingungen erfolgt die Festsetzung

- eines gewerblichen Baugrundstückes mit nachfolgender zulässiger Art der baulichen Nutzung:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist nur ein metallbearbeitender Betrieb (drehen, fräsen, sägen) zulässig.

Zulässig sind

- ein Betriebsgebäude für die Metallbearbeitung sowie Büro- und Lagernutzung
 - Lagerplätze
 - Stellplätze, Garagen und erforderliche Nebenanlagen.
- einer öffentlichen Verkehrsfläche, die in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.
- von Grünflächen mit Pflanzgeboten.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab

In Bezug auf die Bauausführung ist darzulegen, dass, bezogen auf das Schalltechnische Prognosegutachten,“ im Rahmen der Ausführungsplanungen die im Folgenden genannten Mindestschalldämm-Maße als Anforderungswerte zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

Die geplante Halle ist als Metallskelettbau auszuführen und mit entsprechenden Sandwichelementen zu versehen.

Die Dachkonstruktion hat aus Trapezblechprofilen mit aufliegender Wärmedämmung und abschließender Abdichtung zu bestehen.

Es sind mindestens folgende Schalldämm-Maße einzuhalten:

Außenwände: $R'w = 25$ dB
Dachfläche: $R'w = 30$ dB
Lichtkuppeln: $R'w = 22$ dB
Rolltore: $R'w = 25$ dB

Darüber hinaus sind Fenster/Türen/Oberlichter und Tore während des geräuschintensiven Betriebes sowie während des gesamten Nachtzeitraumes geschlossen zu halten.

Die v.g. Anforderungen sind als textliche Festsetzungen in den übernommen worden.

5.3 Hochbauplanung

Die Grundrisse, Schnitte und Perspektiven des Bauprojektes wurden in die Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes integriert.

Als zulässige Nutzung in dem Baugebiet sind nur ein metallbearbeitender Betrieb (drehen, fräsen, sägen) zulässig.

Zulässig sind:

- ein Betriebsgebäude für die Metallbearbeitung sowie Büro- und Lagernutzung
- Lagerplätze
- Stellplätze, Garagen und erforderliche Nebenanlagen.

5.4 Private Grünflächen „Ausgleichsgrün“

Zum Erhalt wertvoller Vegetationsbestände mit besonderer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Planvorhaben wurde die unter Ziffer 6 dieser Begründung aufgeführten Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf privater Grünflächen „Ausgleichsgrün“ festgesetzt.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erarbeitet, in dem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) dargelegt sind.

Im LFB bzw. Umweltbericht werden für das Planvorhaben die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 BNatSchG und der daraus resultierenden Folgemaßnahmen dargelegt.

Der LFB des Planungsbüros Hellmann+Kunze Reichshof wird als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt.

Auf Grundlage einer landschaftsökologischen Analyse und Bewertung der planungsrelevanten naturräumlichen Verhältnisse (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Landschaft- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion) werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Planvorhaben ermittelt und deren Erheblichkeit bewertet.

Darauf aufbauend werden auf der Grundlage einer landschaftspflegerischen Zielkonzeption die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt. Abschließend erfolgt eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Es wurden folgende landschaftspflegerischen Festsetzungen getroffen:

Erhaltungsmaßnahme E 1

Zum Erhalt wertvoller Vegetationsbestände mit besonderer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild wurde die Erhaltungsmaßnahme (Erhaltung des vorhandenen Roterlenbestandes im geplanten Gewässerrandstreifen in Verbindung mit der Ausgleichsmaßnahme A 2 getroffen.

Begrünungsmaßnahmen B 1 und B2

Auf dem Baugrundstück sind die neu entstehenden Böschungen und sonstige Nebenflächen; mit standortgerechten sommer- und immergrünen Laubgehölzen zu begrünen (Begrünungsmaßnahme B 1).

Begrünungsmaßnahme B 2

Im Bereich des geplanten Parkplatzes ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen.

Ausgleichsmaßnahme A 1 und A 2

Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer A 1 gekennzeichneten Fläche ist entlang der westlichen Grenze des Fließgewässers innerhalb des Plangebietes ein 3 m breiter Streifen als Grünland herzurichten und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Für die Einsaat ist eine handelsübliche, aus mehrjährigen Grasarten bestehende Dauerbracheeinsaat zu verwenden.

Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer A 2 gekennzeichneten Fläche ist entlang der westlichen Grenze des Gewässerrandstreifens innerhalb des Plangebietes die Restfläche bis zum Böschungsfuß der Auftragsböschung als Grünland zu nutzen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Für die ggf. erforderliche Einsaat ist eine handelsübliche, aus mehrjährigen Grasarten bestehende Dauerbracheeinsaat zu verwenden.

Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB Ziffer 8, kursiv):

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „Fa. Laschinski GmbH, Wegescheid“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Insbesondere die Inanspruchnahme und Versiegelung von Grünland und Hausgartenflächen mit Kleingehölzstrukturen ist als erheblicher und nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft zu beurteilen.

Mit Realisierung des Planvorhabens ist die vollständige Veränderung des Landschaftsbildes im Planbereich verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen von attraktiven Sichtbeziehungen aus der freien Landschaft in den Planbereich sind allerdings nicht zu erwarten. Prägende Landschaftsbestandteile und landschaftsbildprägende/-belebende Strukturelemente und Vegetationsbestände gehen nicht verloren.

Die Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sind insgesamt als gering einzustufen. Die Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG hat ergeben, dass das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände voraussichtlich auszuschließen ist. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG tritt somit voraussichtlich nicht ein.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes durch die ökologische Aufwertung von Grünland und die Strukturanreicherung am Herreshagener Bach insgesamt kompensiert werden. Das Landschaftsbild wird durch Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen landschaftsgerecht so neugestaltet, dass den Anforderungen an den Ausgleich nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ausreichend Rechnung getragen wird.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter und Schutzgutfunktionen (Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Erholung und Kultur- und Sachgüter) können vermieden werden bzw. ergeben sich durch das Planvorhaben nicht.

7. Straßenbauliche Erschließung

Das neue Gebiet ist über die „Wegescheidstraße“ erschlossen.

Die L 306 wurde nachrichtlich in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, um die Anbindung des Vorhabengrundstückes bereits auf der Ebene der Bauleitplanung festlegen zu können.

Der Ausbau bzw. das Baurecht der Straße bzw. ist nicht Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

8. Sonstige Erschließung

8.1 Behandlung von Niederschlagswasser

Bei dem Betrieb werden keine wassergefährdenden Stoffe angeliefert bzw. produziert.

Parallel zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ wurde ein „Bodengutachten“ (Büro Frankenfeld, Nümbrecht vom 27.08.2012) erarbeitet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass prinzipiell auf der Planfläche ausreichend Platz für den Bau eines offenen Versickerungsbeckens ist, welches bei den festgestellten Wasserdurchlässigkeitswerten in der Lage ist, das auf der befestigten Fläche bei einem Bemessungsregen anfallende Regenwasser schadlos zur Versickerung zu bringen. Das Becken ist dann einseitig in den Hang zu schneiden und auf der Talseite mit einem Damm zu versehen. Zu beachten ist, dass das Becken maximal einen Meter in den Berg einzuschneiden ist, da ansonsten Schichtenwasser in das Becken einfließt und zu einem Dauerstau führen kann.

Allerdings besteht nach den Vorgaben der Stadt eine Abwasserüberlassungspflicht. Somit erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung durch Anschluss an die vorhandene Abwasserleitung.

8.2 Behandlung von Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an den bestehenden Kanal in der „Wegescheidstraße“ L 306 aus dem Plangebiet abgeleitet. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert.

8.3 Trink- und Löschwasser

Laut Auskunft der Stadtwerke Gummersbach ist die Trink- und Löschwasserversorgung (ca. 3.200 l/min/2h) sichergestellt. Erst kürzlich wurde ein weiterer Hydrant zur Sicherstellung des Löschwassers errichtet.

Die sich im Plangebiet befindliche Hauptwasserleitung der Stadtwerke Gummersbach wird in Abstimmung mit den Stadtwerken verlegt.

9. Immissionsschutz

Parallel zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ wurde ein „Schalltechnisches Prognosegutachten“ in Bezug auf die Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung erarbeitet. Diesbezügliche Aussagen und Forderungen wurden in den VBP übernommen.

Das „Schalltechnische Prognosegutachten“ des Ingenieur-Büros Graner+Partener vom 19.06.2012 wurde als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrundegelegt und ist dieser Begründung beigelegt.

Auszug aus dem „Schalltechnischen Prognosegutachten“ (Ziffer 9 und 4.2, kursiv):

9. Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Ausführungsplanungen sind die unter Ziffer 4.2 genannten Schalldämm-Maße als Anforderungswerte zu berücksichtigen und umzusetzen.

- 4.2 Baukonstruktionen:
Die geplante Halle wird als Metallskelettbau ausgeführt und mit entsprechenden Sandwichelementen versehen. Die Dachkonstruktion besteht aus Trapezblechprofilen mit aufliegender Wärmedämmung und abschließender Abdichtung, somit können auf der sicheren Seite liegend folgende Schalldämm-Maße in Ansatz gebracht werden:
Außenwände: $R'_w = 25$ dB
Dachfläche: $R'_w = 30$ dB
Lichtkuppeln: $R'_w = 22$ dB
Rolltore: $R'_w = 25$ dB

Darüber hinaus werden Fenster/Türen/Oberlichter und Tore während des geräuschintensiven Betriebes der Fa. Laschinski sowie während des gesamten Nachtzeitraumes geschlossen gehalten.

Die v.g. Anforderungen sind als Bauausführungsdetails in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen worden. Hierdurch ist sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist unter Abwägung der privaten bzw. wirtschaftlichen Interessen des Gewerbebetriebes und den privaten Interessen auf gesunde Wohnverhältnisse gewahrt

10. Gewässer

Bei der weiteren Projektierung wurde darauf geachtet, dass von der Grenze des „Herreshagener Baches“ ein Gewässerabstand von mindestens 6,00 m mit der Aufschüttung des geplanten Bauvorhabens eingehalten wird.

Zum Schutz des Bachlaufs des „Herreshagener Baches“ wurde die Erhaltungsmaßnahme E 1 in einer Breite von mind. 3,00 m festgesetzt.

11. Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Parallel zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ wurde ein „Bodengutachten“ (Büro Frankenfeld, Nümbrecht vom 27.08.2012) erarbeitet. Diesbezügliche Aussagen und Forderungen wurden in den VBP übernommen.

Gemäß v.g. Gutachten wurden Hinweise auf Bodenverunreinigungen an keiner Stelle vorgefunden.

Der Mutterboden ist aus bodenschutzrechtlichen Gründen auf dem Grundstück zwischenzulagern und dort wieder zu verwenden.

Das „Bodengutachten“ wurde als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrundegelegt und ist dieser Begründung beigelegt.

12. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

13. Kosten

Sämtliche Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Es ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten für das Pangebiet zu rechnen:

- Sonstige Planungen,
- Bodengutachten,
- Schalltechnische Untersuchung,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
- Umweltbericht,
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme,
- Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz.

14. Bodenordnung, Finanzierung, Entschädigung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, bzw. deren uneingeschränkte Verfügbarkeit wird bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages gesichert.

Die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger. Der Stadt Gummersbach entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Mit dem Bauleitplanverfahren können keine Entschädigungsfolgen gem. § 42Bff. BauGB verbunden sein, da Fremdgrundstücke nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen (ausgenommen die Verkehrsfläche der L 306). Wertminderungen in der Nachbarschaft sind damit auch nicht verbunden. Auswirkungen auf den Verkehrswert von bestehenden Gebäuden mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Dies ist hier nicht der Fall. Etwas anderes gilt für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auftreten sollten. Die Frage der Wesentlichkeit auf die „Nachbargrundstücke“ beurteilt sich nach der möglichen „Verkehrswertminderung“ sondern nach dem Grad der unmittelbaren Beeinträchtigung. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zum Immissionsschutz liegen Beeinträchtigungen nicht vor.

15. Größe und flächenmäßige Gliederung des VBP-Gebietes

Gesamtgröße

4.333 m²

davon	Gewerblich genutzte Bauflächen des metallbearbeitenden Betriebes	3.303 m²
	Private Grünflächen, Planung	1.030 m²

16. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien werden der Planung zu Grunde gelegt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB),
- Umweltbericht (UB),
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),
- Bodengutachten,
- Schalltechnische Untersuchung,
- Hochbau-Entwürfe des Projektes.

Folgender Vertrag wird zwischen Vorhabenträgerträger und Stadt Gummersbach vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Durchführungsvertrag.

17. Fristen und Durchführung der Vorhaben

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass ab Satzungsbeschluss in drei Jahren die gesamten Baumaßnahmen abgeschlossen sind.



Kunze

Hellmann + Kunze Siegen
Städtebau und Landschaftsplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.04.2013 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „Fa. Laschinski GmbH, Wegescheid“ beizufügen.

.....
Bürgermeister

(Siegel)

.....
Stadtverordneter