

Stadt Gummersbach
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 18
„Gummersbach –
Albertstraße/Poststraße“

Begründung



| | | |
|-----|---|----|
| 1 | AUSGANGSSITUATION | 1 |
| 1.1 | Planungsanlass- und Planungsziel | 1 |
| 1.2 | Geltungsbereich | 1 |
| 1.3 | Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation | 2 |
| 1.4 | Planerische Ausgangssituation | 4 |
| 1.5 | Städtebauliches Konzept | 6 |
| 2 | VERFAHREN | 8 |
| 2.1 | Bebauungsplan der Innenentwicklung | 8 |
| 2.2 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan | 10 |
| 2.3 | Eigentumsverhältnisse | 11 |
| 2.4 | Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) | 11 |
| 3 | RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN | 11 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplanung | 11 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan (FNP) | 12 |
| 3.3 | Bebauungsplan Nr. 96 | 12 |
| 3.4 | Landschaftsplan | 13 |
| 4 | BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNG | 13 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 4.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 16 |
| 4.4 | Erschließung und ruhender Verkehr | 17 |
| 4.5 | Grünfläche und Pflanzmaßnahmen | 18 |
| 5 | GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 86 BAUO NRW | 18 |
| 5.1 | Werbeanlagen | 18 |
| 6 | UMWELTBELANGE | 18 |
| 6.1 | Immissionen | 19 |
| 6.2 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 24 |
| 7 | HINWEISE | 25 |
| 8 | FLÄCHENBILANZIERUNG | 26 |
| 9 | KOSTEN | 26 |
| 10 | VER- UND ENTSORGUNG | 26 |
| 11 | ANLAGEN | 27 |

1 Ausgangssituation

1.1 Planungsanlass- und Planungsziel

Das Plangebiet liegt westlich der Gummersbacher Innenstadt in räumlicher Nähe zur Westtangente/B 256 und umfasst einen Teilbereich des Westhanges des Königsberges. Die Stefanidis Immobilien GmbH beabsichtigt, ein neues Stadtquartier mit Stadtvillen und einem Büro- und Geschäftsgebäude zu entwickeln. Die Grundstücksflächen des Plangebiets befinden sich überwiegend im Eigentum der Stefanidis Immobilien GmbH. Kleine Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gummersbach und werden vor Abschluss des Durchführungsvertrages übertragen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach - Industriegebiet - Mitte“, der im Plangebiet ein Gewerbegebiet sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt.

bestehendes Planungsrecht

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Gummersbach - Albertstraße/Poststraße“ ist die Zielsetzung verbunden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer neuen Wohnbebauung entlang der Albertstraße sowie eines Büro- und Geschäftsgebäudes entlang der Poststraße zu schaffen.

Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs. 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist, und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Aus diesen Gründen und weil ein bereits weitgehend konkretisiertes Bauvorhaben Anlass der Bauleitplanung ist, haben sich die politischen Gremien der Stadt Gummersbach für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB entschieden.

1.2 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgt entsprechend den Erfordernissen zur Umsetzung der Planungsziele. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine rund ein Hektar große, unbebaute Fläche zwischen der Post- und der Albertstraße sowie einen Straßenabschnitt der Albertstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Gummersbach - Albertstraße/Poststraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Gummersbach, Flur 7 und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Brückenstraße
- östlich durch die äußere Straßenbegrenzungslinie der Albertstraße
- südlich durch den bewaldeten Westhang des Königsberges und
- westlich durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplandarstellung zu entnehmen.

1.3 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

Die Entwicklungsfläche befindet sich am Westhang des sogenannten Königsberges westlich der Gummersbacher Innenstadt. Die Höhenentwicklung reicht von ca. 230 m über NHN bis ca. 248 m über NHN. Das Plangebiet besteht zurzeit aus einer mit Gehölzen bewachsenen Fläche an der Poststraße und den Verkehrsflächen der Albertstraße. Das Stadtzentrum von Gummersbach befindet sich fußläufig in rund 800 m Entfernung. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum weist das Gelände gute Voraussetzungen für eine Wohn- und Geschäftsnutzung auf.

Westlich angrenzend an das Plangebiet, auf den Flächen zwischen der Poststraße und der Westtangente/ B296, sind gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Neben zwei Tankstellen befindet sich an diesem Standort ein Betriebsgelände der Deutschen Post.

Nutzungen im Umfeld

Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände mit dem Verwaltungsgebäude des Landesbetriebs Straßen NRW. Das siebengeschossige Gebäude auf der Anhöhe des Königsbergs bildet einen städtebaulich markanten Hochpunkt im Gummersbacher Stadtbild und ist aufgrund seiner exponierten Lage und Höhe weit hin sichtbar.

Verkehrlich wird das Plangebiet durch die Albertstraße und die Poststraße erschlossen. Die Westtangente, Ortsumgehung und Verbindung zur Autobahn, sowie die Innenstadt sind über die Brückenstraße gut zu erreichen. Die genannten Straßen aber auch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen verursachen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken.

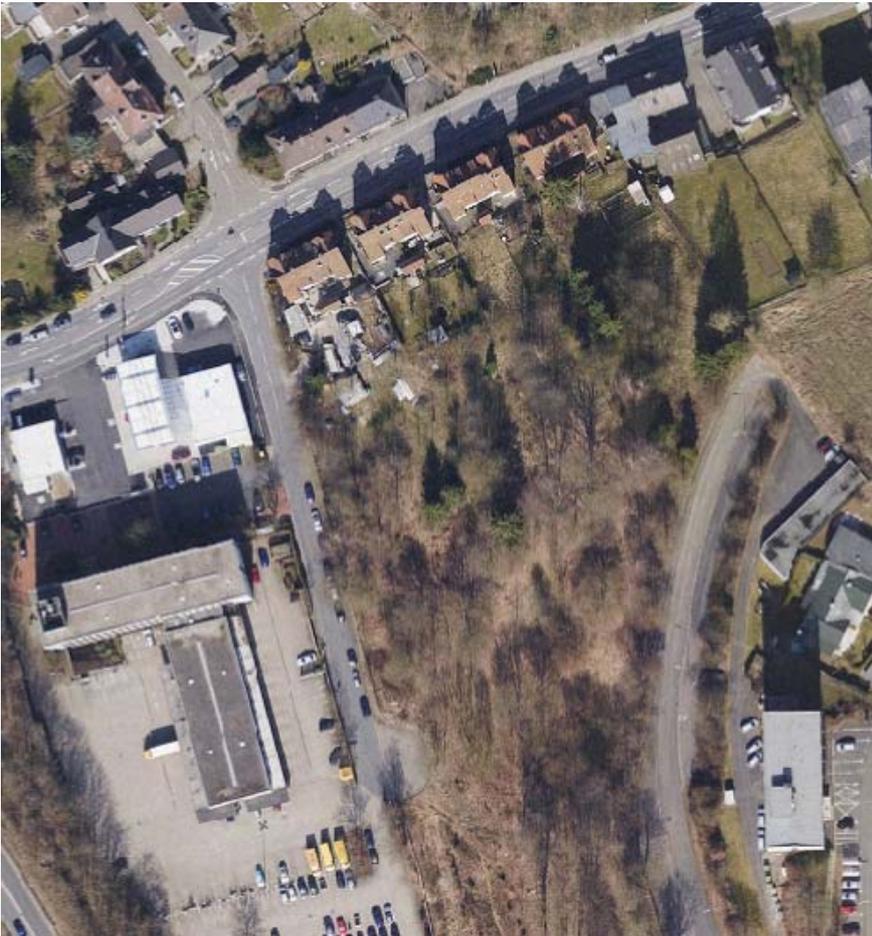
Erschließung und Immissionen

Das Plangebiet hat nur eine mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild.

Naturhaushalt, Ökologie und Landschaft

Der Planbereich stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 1 Luftbild Planungsgebiet



Quelle: Luftbild Stadt Gummersbach

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen nach Westen abfallenden ehemaligen Wiesenhang. Infolge der jahrzehntelangen „Nichtbewirtschaftung“ bzw. „Nichtbebauung“ hat sich auf der Wiesenfläche ein Gehölzbestand aus unterschiedlichen Arten gebildet. Im Wesentlichen handelt es sich Eichen-, Birken-, Wildkirschen und Nadelgehölzbestände.

Die Fläche gehört zu den Osthängen des Rospebachtals. Das Tal des Rospebaches, der parallel zur Westtangente verläuft, ist einerseits durch die auffälligen gewerblichen Bauten wie das Postgebäude im Tal sowie das Verwaltungsgebäude des Landesbetriebs Straßen NRW am Hang und andererseits durch die ausgeprägten Baumbestände der Talhänge charakterisiert. Das Ortsbild ist zwar durch die Bebauung vorgeprägt, der gut durchgrünte Eindruck überwiegt jedoch. Für die Erholung hat die Fläche keine Bedeutung, da sie nicht fußläufig erschlossen ist.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. (siehe Kap.6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

Angaben zu allgemeinen lufthygienischen Belastungen liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

Luft

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100- 1200 mm Jahresniederschlag. Die Mitteltemperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Aus dem Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

Klima / Klimaschutz

1.4 Planerische Ausgangssituation

Zwischen dem Plangebiet und der nahegelegenen Innenstadt befindet sich das sogenannte „Steinmüllergelände“. Auf dem großen ehemaligen Industrieareal werden im Rahmen der Regionale 2010 städtebauliche Projekte mit gesamtstädtischer Bedeutung verwirklicht. In der Rahmenplanung für das ehemalige Steinmüllergelände wurden auf Grundlage des Siegerentwurfs des freiraumplanerischen Wettbewerbs aus dem Jahre 2005 Nutzungsszenarien und Typologien zur Entwicklung räumlicher und thematischer Hauptfelder bestimmt.

Steinmüllergelände

Demnach wird an dem ehemaligen Produktionsstandort zukünftig ein attraktives, gemischtes Innenstadtquartier für Forschung, Technologie, Gewerbe, Dienstleistungen, Ausbildung und Handel entstehen. Zentraler Entwicklungsimpuls für das Areal ist bzw. war der Neubau der Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach.

Abbildung 2 Städtebauliche Rahmenkonzeption Steinmüllergelände



Quelle: <http://www.campusgummersbach.de/typo3temp/pics/003d497dfc.jpg>

Im Jahre 2009 wurde ein weiterer Wettbewerb für das westlich an das „Steinmüllergelände“ angrenzende „Ackermanngelände“ ausgeschrieben. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Bestandteil des Wettbewerbsgebietes und wurde in der städtebaulichen Gesamtkomposition berücksichtigt.

Ackermanngelände

Unter Berücksichtigung der Leitziele „urbane Zentrumsnähe, hochwertige Architektur, attraktive Grünräume und flexible Wohnangebote für alle Altersschichten“ soll in naher Zukunft auf dem ehemaligen „Ackermanngelände“ ein attraktives Wohnquartier entstehen. Wesentliches Element des Rahmenkonzeptes ist ein kleinräumiger Grünzug entlang des Königsbergs, der zugleich das „grüne Rückgrat“ des neuen Wohnstandortes bildet. Die bandartige Grünstruktur vernetzt das „Steinmüllergelände“ mit dem neuen Wohnquartier und bindet an den südlichen Landschaftsraum an. Der Grünzug gliedert das neue Wohngebiet östlich des Plangebietes in unterschiedliche Quartiere, deren Identität durch eine unterschiedliche Dichte der Bebauung hervorgehoben wird.

Abbildung 3 1. Preis Wettbewerb 2009 - Entwicklung des Ackermannareals,
rha reicher und haase assoziierte GmbH



Quelle: http://www.rha-architekten.de/uploads/tx_rgslideshow/ackermann-04-detail.jpg

1.5 Städtebauliches Konzept

Im Kontext der Rahmenkonzeption für das „Steinmüllergelände“ und für das „Ackermanngelände“ ist das hier projektierte Vorhaben als Teil der innerstädtischen Gesamtentwicklung zu sehen. Im Vordergrund steht die hochwertige Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

Entlang der Albertstraße sollen attraktive Wohnungen in gut angebundener, zentraler Wohnlage entstehen, die zeitgemäßen Standards der Gebäudeausstattung und modernen Komfortansprüchen entsprechen. Mit dem gleichen Anspruch soll die geplante Wohnbebauung „Stadtvillen“ in die geplante Freiraumstruktur eingebunden werden, sodass ein neuer, zusammenhängender Wohnstandort entlang des Hanges entsteht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht kubische, dreigeschossige Wohngebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss (Penthousewohnungen) und mit je sechs bis sieben Wohneinheiten vor. Als Nachfrager für die Stadtvillen werden Personen mit unterschiedlichen Lebensstilen und Haushaltsformen wie berufstätige Singles, Paare, Familien sowie ältere Haushalte erwartet, die die citynahe Lage präferieren.

Darüber hinaus sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ein Büro- und Geschäftshaus an der Poststraße, am Fuße des Westhanges, vor. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen, in den darüberliegenden Geschossen sind zeitgemäße Büroräume geplant.

Der Hangbereich bleibt unbebaut und bildet einen grün gestalteten Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem Büro- und Geschäftshaus. Ein Fußweg soll zukünftig von der Poststraße zur Albertstraße führen und somit die fußläufige Erschließung zwischen der Anhöhe (Albertstraße) und dem Hangfuß (Poststraße) sichern. Im nördlichen Plangebietsteil an der geplanten Fußwegeverbindung ist ein halböffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Der geplante Fußweg sowie die Albertstraße schließen unmittelbar an das Fuß- und Radwegenetz innerhalb des „Ackermannareals“ an; auf diesem Wege entsteht eine gute fußläufige Anbindung an die Gummersbacher Innenstadt.

Abbildung 4 Städtebauliches Konzept für den Planbereich



Quelle: rha reicher und haase assoziierte GmbH, Lageplan Stadt villen, Stand 19.06.2013

2 Verfahren

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist bei Bebauungsplänen nur möglich,

- wenn die Grundvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt werden,
- wenn kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt,
- wenn in ihm eine zulässige Grundflächen 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 festgesetzt wird und eine überschlägige Prüfung unter der in Anlage 2 des BauGB genannte Kriterien ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ist Bestandteil (Teilfläche C und D) des in der Abbildung 5 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.

Die Teilflächen C und D sollen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens als innenstadtnahes Baugebiet entwickelt werden. Unter Berücksichtigung des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens und der Realisierungsschritte kann der Gesamtplanungsraum bauleitplanerisch in nachfolgende Abschnitte aufgeteilt werden:

Abbildung 5 Gesamtplanung und deren Teilflächen



Quelle: Stadt Gummersbach

- - - Gesamtplanungsraum

Tabelle 1: Größe der Teilflächen

| Teilfläche | Geplanter bzw. festgesetzter Baugebietstyp gem. BauNVO | Größe (ha) | Nettobauland (ha) | Gepl. GRZ | Zulässige Grundfläche (ha) |
|------------|--|------------|-------------------|-----------|----------------------------|
| A | Allgemeines Wohngebiet - BP269 rechtskräftig | 2,07 | 1,47 | 0,4 | 0,59 |
| B | Mischgebiet | 0,971 | 0,591 | 0,6 | 0,3546 |
| C | Wohngebäude | 0,691 | 0,467 | 0,4 | 0,1868 |
| D | Büro- und Geschäftsgebäude | 0,284 | 0,24 | 0,8 | 0,192 |
| Summe | | 4,01 | 2,768 | | 1,3234 |

Durch die Summe der oben genannten Teilräume wird eine Gesamtfläche definiert, die bauleitplanerisch als Gesamttraum zu werten ist und den potenziellen Planungsraum darstellt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 umfasst der Planungs-

raum insgesamt eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm (2,0 ha).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 „Gummersbach - Al-berstraße/ Poststraße kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es wird eine zulässige Grundfläche von 20.000 qm (2,0 ha) nicht überschritten.

2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Gemeinde ist bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird aus Gründen der allgemeinen Verständlichkeit bekannter Planzeichen und -inhalte auf die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), der Nutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung (PlanZ V90) Bezug genommen.

Ziel der Festsetzungen ist es, dass das Bauvorhaben nur in dem Umfang zulässig sein soll, der auch Grundlage für den flankierenden Erschließungs- und Durchführungsvertrag ist.

Durch die Festsetzungen soll einerseits die größtmögliche Bindung des Vorhabenträgers an den Bebauungsplan erreicht werden, andererseits wird der Lage des Plangebiets in seinem stadträumlichen Umfeld sowie den geplanten Nutzungen Rechnung getragen.

Wesentliche Grundzüge der Planung sind:

Festsetzungen

- die Festsetzung eines Baugebietes mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude“ und eines Baugebietes mit der Zweckbestimmung „Büro- und Geschäftsgebäude“ sowie
- die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Grünflächen auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

In der Zeit vom 21.11.2012 – 05.12.2012 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie dessen voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 „Gummersbach – Al-berstraße / Poststraße“ hat in der Zeit vom 31.07. bis 02.09.2013 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehängen. Die Behör-

den wurden mit Schreiben vom 26.07.2013 über die Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.12.2013 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke zwischen der Poststraße und Albertstraße befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gummersbach hat ein Flächentausch stattgefunden.

2.4 Vorhaben und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Hochbauplanung) wird Bestandteil des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Albertstraße/Poststraße“. Die Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gummersbach und dem Vorhabenträger geregelt.

Vorhabenträger ist

Andreas Stefanidis
Puhler Straße 14a
51674 Wiehl

Entwurfsverfasser ist das Büro

rha reicher haase assoziierte GmbH
Oppenhoffallee 75
52066 Aachen

3 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die planerischen Absichten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen daher in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Vorgaben.

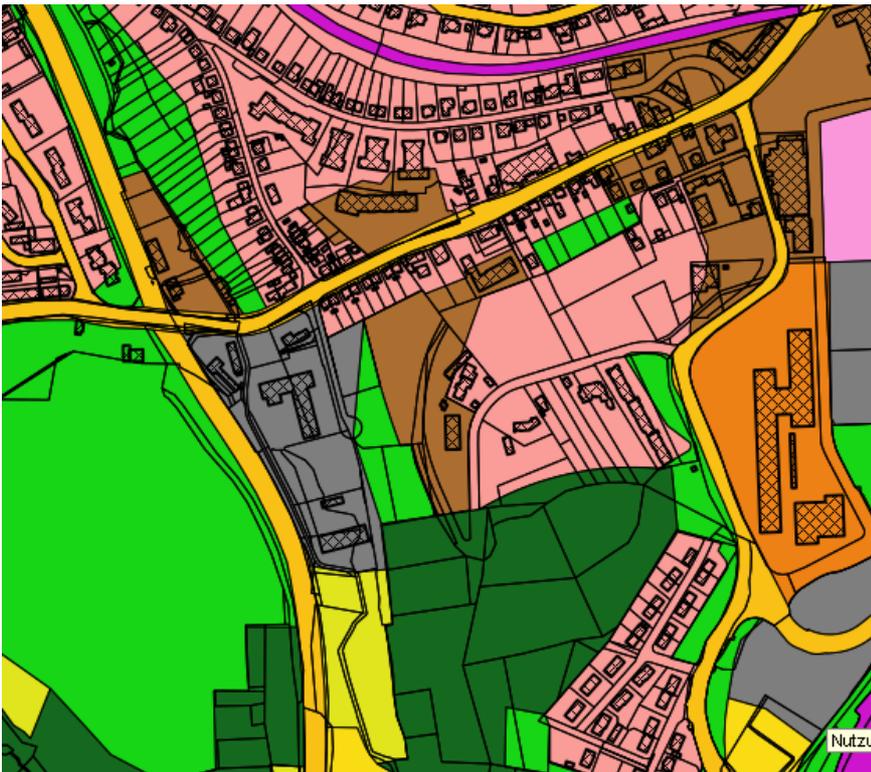
Regionalplan Köln

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach wurde im Rahmen der Entwicklungen des Ackermangelandes geändert¹ und stellt nach der Änderung als Art der baulichen Nutzung für den westlichen Bereich des Plangebietes „gewerbliche Bauflächen“ und entlang der Albertstraße „Gemischte Bauflächen“ dar. Der Hangbereich zwischen den Bauflächen ist als Grünfläche dargestellt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abbildung 6 Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach



Quelle: Internetseite Stadt Gummersbach

3.3 Bebauungsplan Nr. 96

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 96, der im Rahmen der Entwicklung des Steinmüllergeländes teilweise aufgehoben wurde. Die Teilaufhebung umfasst das unmittelbar östlich angrenzende, ehemalige Ackermangelände.

Der Bebauungsplan Nr. 96 setzt für den westlichen Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet mit maximal zwei Geschossen, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von max. 1,6 festgesetzt. Der östlichen Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

¹ 117. Änderung des Flächennutzungsplanes „Steinmüllergelände/Ackermangelände“, rechtswirksam seit Oktober 2011

Die aktuellen Planungsabsichten stimmen nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 ein. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 werden daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der vier Stadtvillen und des Büro- und Geschäftsgebäudes geschaffen.

3.4 Landschaftsplan

Die Entwicklungsfläche liegt außerhalb eines gültigen Landschaftsplanes. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese jedoch Schutzausweisungen trifft. Schützenswerte Bestandteile kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor; in rund 200 m Entfernung ist in südlicher Richtung (außerhalb des Plangebiets) ein Teilbereich der Rospebach-talaue als „schützenswertes Biotop“ NRW Nr. 4911-046 ausgewiesen.

Von der Planung sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete sowie deren räumliches Umfeld betroffen.

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entfällt die Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend werden daher zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung ein „Baugebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude“ sowie ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Geschäftgebäude“ festgesetzt.

Baugebiet „Wohngebäude“ und Baugebiet „Büro- und Geschäftgebäude“

Mithilfe der eigenen Gebietskategorie und der spezifischen Zweckbestimmung wird die konkrete Nutzungsart im Bebauungsplan festgesetzt, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet.

In Anlehnung an die Planzeichenverordnung wird in der Planzeichnung das konkrete Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinreichend genau festgesetzt.

Das Umfeld des Plangebietes entspricht mit seiner Nutzungsmischung aus Gewerbe (Tankstellen, Post, Werkstätten etc.), Wohnen und gesundheitlichen Einrichtungen dem Charakter eines Mischgebiets, sodass sich die geplante Nutzung in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Das geplante Büro- und Geschäftsgebäude an der Poststraße ist vertikal gegliedert in Geschäftsräume/Ladenbereiche in der Erdgeschosszone und in Büroräume im ersten und zweiten Geschoss des Gebäudes. Der Bebauungsplan setzt hierzu fest, dass im Erdgeschoss Büronutzungen und/oder Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe mit nach der Gummersbacher Sortimentsliste bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten, zulässig sind.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Gummersbach – Albertstraße/Poststraße“ liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.12.2008 (1. Ergänzung 09.02.2010) das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept² und die darin vorgeschlagene Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Gummersbach beschlossen. Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept ist Grundlage für die konsequente Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.

Ausschluss von nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Im Rahmen des beschlossenen Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes wurden die für die Stadt Gummersbach relevanten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, sowie die nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsortimente definiert. Basis hierfür waren die Untersuchungen des Büros Junker · Kruse Stadtforschung, Dortmund Februar 2007 (s. S.80 ff des Gutachtens). Diese „Gummersbacher Sortimentsliste“ ist Beschlussgegenstand des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gummersbach.

Zur Sicherung des im Einzelhandelskonzeptes dargelegten Zentrenkonzeptes sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Anlage 2 des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt in den Baugebieten außerhalb abgegrenzter „zentraler Versorgungsbereiche“ nicht zulässig sein. Der bestehende „zentrale Versorgungsbereich“ Innenstadtzentrum soll in seiner Funktion geschützt und gestärkt und die dortigen Einzelhandelsnutzungen verdichtet und ausgeweitet werden.

zentrale Versorgungsbereiche

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum, Dieringhausen und Derschlag konzentriert werden, bzw. sollen die nahversorgungsrelevanten Sortimente weiter auf die dargestellten Nahversorgungszentren begrenzt werden. Hierdurch sollen Kaufkraftverlagerungen zu Lasten der vorhandenen Zentren bzw. der stadtplanerisch gewünschten wohnungsnahen Versorgungsstandorte vermieden werden. Die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zum Schutz und zur Stärkung des „zentralen Versorgungsbereiches“ Innenstadtzentrum begrenzen sich räumlich nicht nur auf den Geltungsbereich dieses Bebauungspla-

² Stadt Gummersbach: Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

nes. Die Stärkung des „zentralen Versorgungsbereiches“ Innenstadtzentrum steht vielmehr im Kontext der Umsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes.

Die getroffenen Festsetzungen sind somit integrierter Bestandteil einer umfassenden Strategie, die auch die Aufstellung bzw. Änderung weiterer Bebauungspläne umfasst. Hierzu wurden bereits verschiedene Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Dabei geht es erklärtermaßen auch darum, die Ansiedlung neuen zentrenrelevanten Einzelhandels, mit Einsatz der entsprechenden planerischen Instrumente, auf die o. g. zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu konzentrieren. Dies zu Grunde legend, steht der Ausschluss auch der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept und ist daher städtebaulich gerechtfertigt.

Außerhalb der im Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gummersbach abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche soll der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten weiter zulässig sein (s. Punkt 3 Grundsätze Unterpunkt 6 des Ratsbeschlusses).

„Randsortimente“ und der „Annexeinzelhandel“ im Zusammenhang mit Büronutzungen sind gleichfalls von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erfasst. Soweit der Schutzzweck der Festsetzungen nicht betroffen ist, ist die Möglichkeit einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB angezeigt, soweit eine solche Befreiung auch im Einklang mit den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes steht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.18 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundfläche der Nutzungen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen und Gebäude bestimmt.

Für die Wohngebäude an der Albertstraße wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl stellt die Zulässigkeit der geplanten Stadtvillenbebauung einschließlich der Stellplätze entlang der Albertstraße und der Stellplatzanlage an der Poststraße sicher.

Grundflächenzahl

Für den Planbereich entlang der Poststraße setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen für Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO. Hierdurch wird gewährleistet, dass die geplanten und notwendigen Stellplätze entlang der Poststraße und die Stellplatzanlage einschließlich ihrer Zufahrten zuläs-

sig bzw. in dem überbaubaren Anteil der Grundstücksfläche enthalten sind.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen orientiert sich an der Hochbauplanung für das Plangebiet bzw. an dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Für die Wohngebäude an der Albertstraße wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen 260,50 m und 262,50 m über Normalhöhen-Null festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Dies ermöglicht die Errichtung von ca. 9,00 m hohen Gebäuden ausgehend von dem bestehenden Geländeniveau an der Albertstraße. Die Hochbauplanung für die Stadtvillen bewahrt die Maßstäblichkeit gegenüber dem Hochhaus des Landesbetriebes Straßen NRW und berücksichtigt zugleich die Sichtbeziehungen von der Brückenstraße zur Anhöhe des Königsberges.

Eine architektonische Besonderheit der geplanten Stadtvillen sind die Penthousewohnungen. Der Bebauungsplan definiert durch die innenliegende Baugrenze sowie eine differenzierte Geschossigkeit die Bereiche der Penthouses.

Für das Büro- und Geschäftsgebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 241,00 m über Normalhöhen-Null festgesetzt. Gemäß der Hochbauplanung werden infolgedessen die Voraussetzungen für ein Büro- und Geschäftsgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 10 m (aus Blickrichtung Poststraße) geschaffen.

In Einzelfällen kann es aus bautechnischen Gründen notwendig sein, höhere Gebäudeteile zu errichten, als nach den genannten Festsetzungen zulässig. Um die Errichtung derartiger Aufbauten zu ermöglichen und die regelmäßige Notwendigkeit einer Befreiung gem. § 31 BauGB zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung im Sinne des §16 Abs. 6 BauNVO.

Ausnahmen Höhe baulicher Anlagen

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht entlang der Albertstraße zeitgemäße, kubische Gebäude als Stadtvillen vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an dem konkreten Bauvorhaben und umgrenzen die geplanten Baukörper mit einem geringen seitlichen Abstand.

Die Anordnung der geplanten vier Stadtvillen nimmt den geschwungenen Verlauf der Albertstraße auf und gewährleistet eine optimale Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich der Besonnung. Durch diese Lage können ruhige, sonnenorientierte Freisitze im straßenabgewandten Bereich der Wohngebäude geschaffen werden, während die Hauseingänge und Stellplätze an der Albertstraße liegen.

Für das geplante Büro- und Geschäftsgebäude setzt der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die eine Riegelbebauung parallel zur Poststraße ermöglicht. Zwischen der Poststraße und dem Baufenster verbleiben ausreichend Flächen für die Anordnung von Kunden- und Beschäftigtenstellplätzen.

Durch die gewählten Festsetzungen wird dem angestrebten Gebietscharakter einer Übergangsbauung zwischen den bestehenden Siedlungsflächen in Tal- und Hanglage und dem südlichen Landschaftsraum Rechnung getragen.

4.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über die Albertstraße, die im nördlichen Bereich des Plangebietes in einer Wendeanlage enden wird. Die im Kontext der Entwicklung des Ackermannareals ursprünglich geplante Verlängerung der Albertstraße in Richtung Innenstadt wird aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert. Dementsprechend bleibt die derzeitige Verkehrsführung grundsätzlich erhalten. Die neue Wendeanlage ermöglicht das Wenden auch für Entsorgungsfahrzeuge. Die Erschließung des Grundstücks des Landesbetriebs Straßen NRW bleibt sichergestellt.

Im Rahmen der Entwicklung des Ackermann-Areals (Bebauungsplan Nr. 269 „Gummersbach – Ackermanngelände/Albertstraße“) wird das Fußwegesystem ausgebaut. Es entsteht eine zur Albert-/Rospestraße parallel verlaufende Ost-West-Achse, die eine direkte Vernetzung des neuen Wohnquartiers mit der Innenstadt bewirkt.

Um Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken entlang der Albertstraße zur Verfügung stellen zu können, werden diese in Senkrechtstellung zur Albertstraße angeordnet. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der Stellplätze wird der Straßenraum zusätzlich gegliedert.

Entlang der Albertstraße sind insgesamt 26 Stellplätze geplant. Im Bereich der Wendeanlage der Poststraße sind zusätzliche 8 Stellplätze zur Deckung des Stellplatzbedarfs der neuen Wohneinheiten geplant. Je Wohneinheit stehen so 1,3 Stellplätze zur Verfügung – damit wird dem Stellplatzschlüssel für vergleichbare Projekte in der Gummersbacher Innenstadt entsprochen.

Die Festlegung der Flächen für Stellplätze soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes „Büro- und Geschäftsgebäude“ sichern. Zudem wird die Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes durch ruhenden Verkehr berechenbar gestaltet. Nördlich des Büro- und Geschäftshauses ist eine zusammenhängende Stellplatzfläche geplant. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück kundenbezogene Stellplätze in Senkrechtstellung zur

Poststraße geplant, die ein direktes Parken vor dem Gebäude ermöglichen.

4.5 Grünfläche und Pflanzmaßnahmen

Zur Umsetzung eines inneren Grünzugs zwischen dem Büro- und Geschäftshaus und den Stadtvillen setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest, die Spielflächen und einen Fußweg zwischen Post- und Albertstraße aufnehmen soll. Ziel der festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb dieser Grünfläche ist die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit lichten Baumgruppen.

begrünter Hangbereich

5 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

5.1 Werbeanlagen

Um eine Anreicherung von Werbeanlagen an der Poststraße und der Brückenstraße zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass Werbeanlagen nur an der Stelle der Tätigkeit zulässig sind. Damit wird die räumliche Anordnung der Anlagen definiert. Ziel ist eine dem Umfeld sowie dem Gebäude entsprechende zurückhaltende Werbung.

Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung an der Brückenstraße sowie der geplanten Wohnbebauung vor einer visuellen Beeinträchtigung durch Werbeanlagen, insbesondere in den Nachtstunden, schließt der Bebauungsplan Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder ähnlicher Wirkung sowie Fremdwerbung im Allgemeinen aus.

6 Umweltbelange

Gemäß Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bodenschutzklausel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist ausdrücklich inhaltliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Nachverdichtung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches vorzubereiten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die aus der geplanten Nutzung resultierenden Folgen haben Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Folgewirkungen

auf die Fauna, das Landschaftsbild, auf die Klima- und Luftverhältnisse sowie Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich einzustufen. Auswirkungen sind jedoch auf die Schutzgüter Mensch (Immissionen der Straßen und Gewerbelärm), Biotoppotenzial (anlagenbedingt Veränderungen des Biotophaushalts), Niederschlagswasser und Boden (anlagenbedingte Versiegelung sowie Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung) zu erwarten.

Das es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 bereitet möglicherweise Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor, die über das derzeit auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ zulässige Maß der baulichen Inanspruchnahme hinausgehen. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das Folgenbewältigungspromm des BNatSchG (Eingriffs-/ Ausgleichsregelung) ist daher nicht anzuwenden.

Eingriff/ Ausgleich

Unabhängig von dieser Rechtsfrage sind jedoch Umweltbelange in die Abwägung einzustellen. Der unter Kap. 1. 3 dargestellte Bestand wird durch die mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Bodennutzung vollständig in Anspruch genommen und beseitigt. Durch die Festsetzung einer größeren Pflanzbindung für den mit Gehölzen bewachsenen Böschungsbereich werden die allgemeinen ökologischen Belange berücksichtigt. Auf ca. 2.700 qm werden standortgerechte Laubgehölze im Rahmen einer privaten Parkanlage angepflanzt. Auf dieser Fläche werden sich andere, jedoch für Siedlungsräume wichtige Biotopstrukturen für den Naturhaushalt und dessen ökologischer Leistungsfähigkeit einstellen. Das Landschaftsbild ist bereits heute durch die umgebende Bebauung stark beeinträchtigt.

Durch die dargestellte Maßnahme sind die allgemeinen Umweltbelange unter Abwägung zu dem Planungsziel ausreichend gewürdigt.

6.1 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsemissionen der B 256 „Westtangente“ und der Brückenstraße ein. Im Rahmen der Entwicklung

Verkehrsimmissionen



Abschätzung gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

| Emissions- quelle | Immissionsort | Verkehrsbe- lastung (Kfz/ 24h) | Abstand (m) | Korrektur- faktor Signalanlage | Beurteilungspegel (tags) ca. (dB) Anhang A | Beurteilungspegel (nachts) ca. (dB) Anhang A |
|----------------------|---|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|---|---|
| Westtangente | Wohnhäuser „Albertstr.“ | 18100 | 150 | - | 59,5 | 52,5 |
| Brückenstr. | Wohnhäuser „Albertstr.“ | 17100 | 60 | - | 59,5 | 55,0 |
| Summe | | | | | 62,5 | 56,8 |
| Westtangente | Büro- und Ge- schäftsgebäude Poststr. | 18100 | 125 | - | 60,5 | 53,5 |
| Brückenstr. | Büro- und Ge- schäftsgebäude Poststr. | 17100 | 70 | - | 59,5 | 54,0 |
| Summe | | | | | 63,1 | 56,7 |

Die Annahmen der Prognose liegen auf der sicheren Seite, da auf eine Umrechnung der Verkehrsmengen auf die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) verzichtet wurde. DTV-Werte liegen grundsätzlich unter den prognostizierten Verkehrsmengen, da in die DTV-Werte die niedrigere Verkehrsbelastung an Sonn- und Feiertagen sowie die Ferienzeiten mindernd eingerechnet werden.

Auf das Plangebiet wirken gleichfalls gewerbliche Emissionen der westlich angrenzenden Gewerbebetriebe ein. Eine Schalluntersuchung zur „Grundstücksentwicklung auf dem Königsberg in Gummersbach, Brilon Bondzio Weiser, Bochum 2005“ hat gezeigt, dass in einer worst-case-Betrachtung die aus den Verkehrsimmissionen resultierende Belastungen um max. 2,3 dB(A) durch die gewerblichen Nutzungen resultierenden Belastungen für die Ermittlung der Gesamtbelastung zu erhöhen sind.

Gewerbliche Immissionen

Der Vorhabenträger beabsichtigt für die geplanten Wohngebäude an der Albertstr. ein erforderliches Bau-Schalldämmmaß (erf. R'w, res) von 40 (Lärmpegelbereich IV) für das geplante Büro- und Geschäftsgebäude an der Poststr. ein erforderliches Bau-Schalldämmmaß (erf. R'w, res) von 35 (Lärmpegelbereich IV) umzusetzen.

geplantes Bau-Schalldämmmaß

Unter Abwägung ist zu überprüfen, ob die beabsichtigte Bebauung den Anforderungen des Immissionsschutzes entspricht.

Gemessen an den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für die Wohngebäude an der Albertstr. die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (ver-

gleichbar einem Mischgebiet, in dem Wohnnutzungen noch allgemein zulässig sind) überschritten.

Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet, in diesem Fall einem Baugebiet für Wohngebäude unterhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung zugemutet werden kann, richtet sich nach dem konkreten Einzelfall. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungswert herangezogen werden.

Zur Beurteilung möglicher Gesundheitsgefährdungen durch Lärm kann auch bei einer „Summenbildung“ prognostisch davon ausgegangen werden, dass die sich in der Rechtsprechung des BVerwG abzeichnende Tendenz, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen, nicht überschritten wird. Der Pegelunterschied zwischen den Verkehrsimmissionen und der Schwelle der Gesundheitsgefährdung ist ausreichend groß, dass eine prognostische Annahme zur Beurteilung ausreicht.

Die obigen Ausführungen sind sinngemäß auch auf die Beurteilung von gesunden Arbeitsbedingungen für das geplante Büro- Geschäftsgebäude zu übertragen.

Wie unter Kap 1 „Ausgangssituation“ dargestellt, ist es vorrangiges Ziel der Planung, bisher baulich nicht genutzte Bereiche im unmittelbaren Umfeld der Innenstadt einer baulichen Nutzung zuzuführen. Der Trennungsgrundsatz des BImSchG stößt aber in der konkreten Örtlichkeit an seine Grenzen. In besiedelten Bereichen ist es nicht immer möglich, allein durch Abstände, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Es ist städtisches Ziel, hier durch eine bauliche Nutzung zu einer Innenentwicklung im Stadtgebiet zu kommen und dadurch dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen. Gleichzeitig soll durch Planung die Innenstadt von Gummersbach erweitert und durch Wohnnutzungen in seiner Funktion gestärkt werden. Gleichzeitig soll die bestehende Infrastruktur (Straßen, Ver- u. Entsorgungseinrichtungen, KiGa, ...) höher ausgelastet werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der Topographie für die geplanten Wohngebäude aus.

Für das geplante Büro- und Geschäftsgebäude wäre aktiver Schallschutz nur in Form einer hohen Mauer entlang der Poststr. möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen könnten die Obergeschosse des Gebäudes nur bei entsprechender Höhe abschirmen. Die Errichtung von niedrigen Schallschutzwänden würde zwar das Erdgeschoss abschirmen, widerspräche jedoch dem allgemeinen Ziel der Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Baugebietes.



Gleichwohl ist es insbesondere einem Vorhabenträger zumutbar, sich mit passiven Schallschutzmaßnahmen abzufinden. Auch potenziellen Nutzern ist es zumutbar von einer Nutzung Abstand zu nehmen. Anders sähe es aus, wenn nachträgliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich würden, oder der Verzicht auf eine Nutzung wäre nur durch einen belastenden Auszug möglich.

Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen soll bereits auf der Ebene der Bauleitplanung gewährleistet werden. Daher wurden auf der Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ das erforderliche Bauschalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ in dB(A)) für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der entstehenden baulichen Anlagen, in Abhängigkeit der geplanten Nutzung, und Lärmpegelbereiche ermittelt.

erforderliches Bau-Schalldämmmaß

| | „maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A) ca. | Lärmpegelbereich | Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ | Büroräume und ähnliches | gepl. $R'_{w,res}$ |
|-------------------------------------|---|------------------|---|-------------------------|--------------------|
| Wohnhäuser „Albertstr.“ | 62,5 + 2,3 | III 61 - 65 | 35 | - | 40 |
| Büro- und Geschäftsgebäude Poststr. | 63,1 + 2,3 | III 61 - 65 | - | 30 | 35 |

Der Vergleich zwischen dem erforderlichen und dem geplanten Bauschalldämmmaß zeigt, dass durch die beabsichtigte Ausführung des Vorhabens die sich aus der Umgebung ergebenden Immissionen, unter Abwägung, ausreichend bewältigt werden. Dies bedeutet auch, dass ein höherer Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen angestrebt wird, als erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der selbst gesteckten Ziele setzt der Bebauungsplan analog zum geplanten Bauschalldämmmaß innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen den Lärmpegelbereich IV fest.

In der Regel kann das geplante Bauschalldämmmaß bereits durch die Verwendung üblicher Isolierverglasungen oder Verbundfenster, bei üblichen geschlossenen massiven Wand- bzw. Dachanteilen, eingehalten werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet ist. Bei allen Annahmen wurde der prognostische Ansatz auf der sicheren Seite gewählt, da die tatsächliche Belastung i. d. Regel deutlich niedriger sein wird.

6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besteht die gesetzliche Verpflichtung, artenschutzrechtliche Belange entsprechend den europäischen Bestimmungen zu prüfen. Die europäischen Vorgaben wurden mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG in nationales Recht umgesetzt.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 „Gummersbach - Albertstraße“ wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß §§ 42 und 19 Abs. 3 BNatSchG veranlasst. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 241, dessen westlicher Teilbereich das aktuelle Plangebiet umfasst, wurde im Jahr 2010 hinsichtlich auf das Vorkommen „besonders geschützter Arten“, „streng geschützter Arten“ inkl. der FFH-Anhang-IV-Arten und europäischer Vogelarten gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und der Bundesartenschutzverordnung hin untersucht.

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten konnte verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im Plangebiet noch im Bereich des Messtischblatts 4911 Gummersbach oder im Oberbergischen Kreis überhaupt vorkommen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW veröffentlicht für jedes Messtischblatt (MTB) in Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten.

Für das Plangebiet, das im Messtischblatt 4911 Gummersbach liegt, wird die Geburtshelferkröte als geschützte Amphibie aufgeführt. Da natürliche Gewässer wie Tümpel und Teiche sowie Sekundärlebensräume im Plangebiet fehlen, sind keine geeigneten Habitatstrukturen für die Geburtshelferkröte gegeben.

Amphibien

Für das Messtischblatt 4911 wird jedoch der Deutsche Edelkrebs als geschützter Krebs aufgeführt. Da entsprechende Fließgewässer im Plangebiet fehlen, kann das natürliche Vorkommen dieser Krebsart ebenfalls ausgeschlossen werden.

Krebse

Planungsrelevante Reptilien sowie Schmetterlinge werden für das Messtischblatt 4911 nicht verzeichnet. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen kann das natürliche Vorkommen planungsrelevanter Schmetterlingsarten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Reptilien und Schmetterlinge

Unter den besonders geschützten Vögeln werden in dem Kataster Eisvogel, Feldschwirl, Gartenrotschwanz, Graureiher, Grauspecht, Grünspecht, Habicht, Liebitz, Kleinspecht, Mäusebussard, Mehrschwalbe, Neuntöter, Rauchschwalbe, Rotmilan, Schleiereule, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Sperber, Tannenhäher, Teichhuhn, Turmfalke, Uhu, Waldkauz, Waldohreule und Wiesenpieper benannt. Aufgrund der Bestands- und Habitatstrukturen im Plangebiet kommen keine Niststätten von Grünspecht, Habicht, Mäusebussard,

Vögel

Sperber, Waldkauz und Waldohrkeule vor oder werden beeinträchtigt. Auch als Jagdgebiet ist das Plangebiet für Habicht, Mäusebusard, Sperber, Waldkauz und Waldohrkeule nicht geeignet.

Für den Grünspecht kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Art Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 241 nutzt. Während der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnte diese Art jedoch nicht nachgewiesen werden.

Für das Messtischblatt 4911 Gummersbach werden des Weiteren Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Haselmaus, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus als geschützte Säugetiere angegeben. Die hier genannten Säugetiere können aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Lediglich die Zwergfledermaus, die in der gesamten Gummersbacher Innenstadt unter Straßenlaternen jagt, nutzt auch das Plangebiet als Nahrungshabitat.

Säugetiere

Die Untersuchungen vor Ort haben keinen Hinweis auf das Vorkommen von Arten gemeinschaftlichen Interesses, europäischen Vogelarten, besonders geschützter Arten im Sinne von Anhang II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG gegeben. Durch die Planung und die anschließende Nutzung, werden keine Wochenstuben, Sommer- und Winterquartiere, Brut- oder Nistplätze sowie Jagdhabitats beeinträchtigt oder nachhaltig zerstört. Das heißt in diesem Falle, die Realisierung des Vorhabens führt zu keiner Verschlechterung der lokalen Population der geschützter Arten bzw. der planungsrelevanten Arten in NRW.

Keine Beeinträchtigung oder Zerstörung

Übertragen auf den kleinräumigen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 bedeutet dies, dass keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitats ausgelöst wird. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

7 Hinweise

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und den Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu verdeutlichen.

8 Flächenbilanzierung

| Nutzung | Flächen in qm, ca. |
|---|--------------------|
| Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude“ | 4673 |
| Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Geschäftshaus“ | 2403 |
| Flächen für den örtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge | 1118 |
| Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage | 2684 |
| Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 10878 |

9 Kosten

Der Stadt Gummersbach führt im Zuge ihrer kommunalen Verwaltungsaufgaben das Bauleitplanverfahren durch. Weitere Kosten z. B. für Grunderwerb, Erschließungsmaßnahmen oder sonstige Folgekosten entstehen für die Plangeberin nicht.

10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas, Fernwärme und Telekommunikation erfolgt über die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur im Plangebietsumfeld. Das bestehende Versorgungsnetz kann die mit der geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Der Planbereich kann im Mischsystem entwässert werden.

Versorgungsnetz

Gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz) besteht die gesetzliche Verpflichtung, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls möglich ist. Diese Bestimmungen gelten für Grundstücke, die erstmals 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen wurden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bebauungsplangebiet ist aufgrund der topographischen Lage am Hang des Königsberges keine Versickerung möglich. Eine dezentrale Entwässerung durch die Herstellung eines Mulden- oder Rigolensystems würde zwangsläufig dazu führen, dass das versickerte Regenwasser am Hangfuß austritt. Entsprechend hat die Entwässerung durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation zu erfolgen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.



11 Anlagen

Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Gummerbach - Alberstraße/Poststraße“:

- Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Bebauungsplan Nr. 18 „Gummersbach – Alberststraße/Poststraße“ Plandarstellung im Maßstab: 1:500, textliche Festsetzungen und vorliegende Begründung
- Dip. Geogr. Rainer Galunder: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 241 „Gummersbach – Albertstraße“ der Stadt Gummersbach, März 2010

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.02.2014 beschlossen, die vorstehende Begründung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gummersbach - Albertstraße / Poststraße“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter