

STADT GUMMERSBACH

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 295

"Niederseßmar - Bernberger Straße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung

nach § 13 a BauGB

im beschleunigten Verfahren

Stand: 26.10.2016

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de

HKR

Müller Hellmann
Landschaftsarchitekten

UMWELT • STADT • LAND

rehwinkel 15
51580 reichshof

tel. 02297 / 9008-20
fax 02297 / 9008-29
mail: info@h-k-reichshof.de
www.hkr-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
4.	Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
5.	Planung.....	3
5.1	Planungsrecht	5
5.2	Umweltbelange, Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung	9
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).....	9
5.4	Erschließung.....	10
5.4.1	Straßenbau	10
5.4.2	Schmutzwasser.....	10
5.4.3	Niederschlagswasser	10
5.4.4	Trinkwasser	10
5.4.5	Löschwasser	10
6.	Natur und Landschaft.....	10
6.1	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete.....	11
6.2	Schutzgüter	11
6.2	Landschaftspflegerischen Maßnahmen.....	13
6.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	15
7.	Denkmalschutz	17
8.	Boden	17
9.	Bodenordnung, Finanzierung	18
10.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes	18
11.	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen	18
12.	Änderungen nach der Offenlage	
18		
13.	Vermerk zur Begründung	18

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Gummersbach plant die städtebauliche Nachverdichtung und Überplanung des Gebietes der Grundstücke Kölner Straße, Hausnummer 131 (zurzeit noch Bernberger Str. 2b) in Gummersbach-Niederseßmar (Flurstücke 907/467, 1288, 1736, 1897 tlw. und 2175) in der Gemarkung Gummersbach, Flur 31. Für die Flurstücke 907/467, und 1897 tlw. bestehen Baulasten. Das Flurstück 1736 ist im Eigentum der Stadt Gummersbach.

Anlass für die Neuordnung ist die Planungsabsicht des Eigentümers des Gewerbebetriebes (Autohaus) auf den v.g. Grundstücken vorhandene Gebäude baulich zu erweitern sowie Lagerflächen und neue Parkplätze zu errichten.

Das Gesamtgebiet ist einem „Gewerbegebiet“ zuzuordnen. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der unbebaute Bereich des Plangebietes ist zurzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 295 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB am 29.09.2015 im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern, wie im vorliegenden Fall, festgesetzt wird.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Gemäß Ziffer 2.1.2.1 des „Muster-Einführungserlasses zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass) ist es nicht ausgeschlossen, eine in untergeordnetem Umfang angrenzende Außenbereichsfläche zur Abrundung in das Plangebiet einzubeziehen (hier die nördlichen, östlichen und nordöstlichen Freiflächen des Grundstückes).

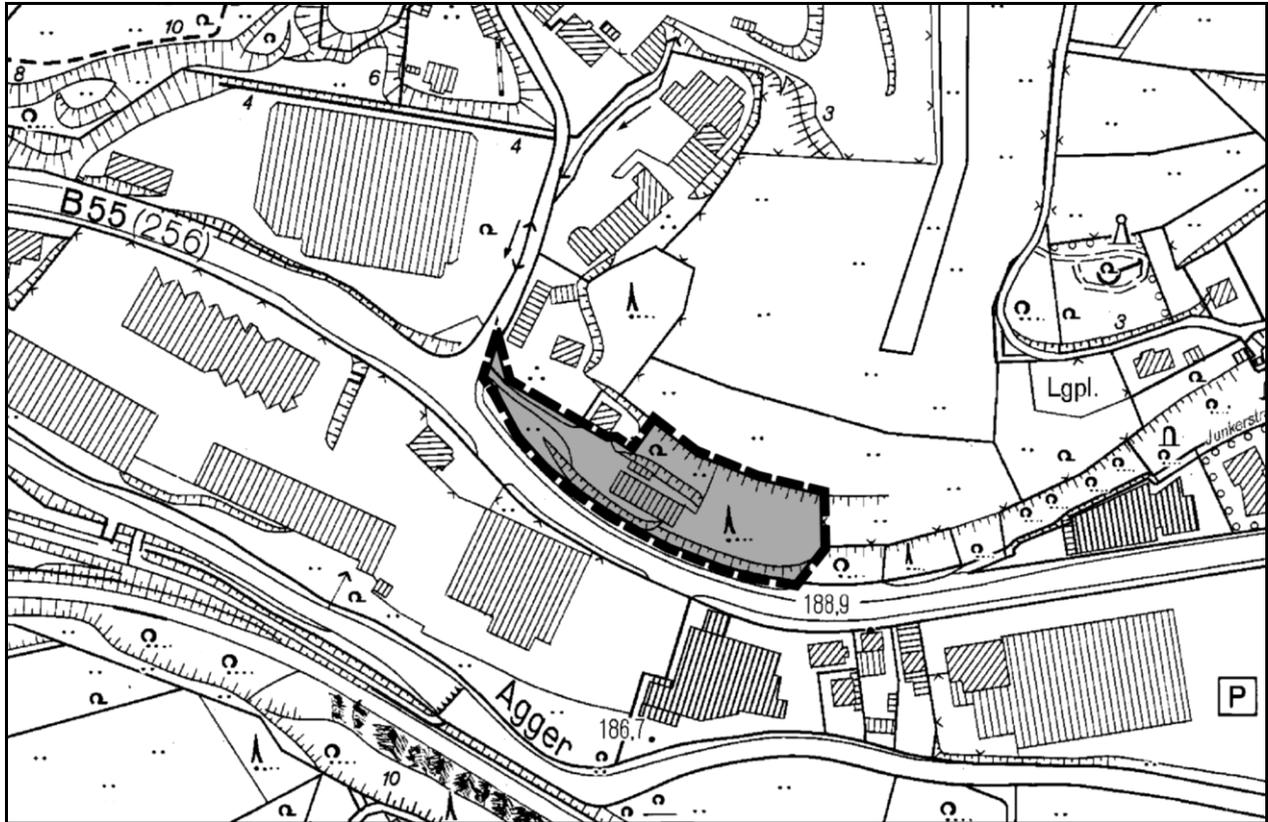
Das Planungsbüro **HKS** wurde im Oktober 2015 mit dem Bebauungsplan und das Planungsbüro **HKR** mit der „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB)“ und der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Hauptverbindungsstraße, der Landesstraße L 136 (ehemals B 55), zwischen Niederseßmar und Rebbelroth und ist über die Bernberger Straße erschlossen.

Über eine Zufahrt mit südlich gelegenen teils gepflasterten, teils geschotterten Hofflächen wird ein ca. 4 m hoher gewerblich genutzter Gebäudebestand erreicht. Südlich davon befindet sich ein ebenfalls mit Schotter bedeckter Weg.

Die nördlichen und die östlichen Flächen sowie die Böschungsbereiche sind derzeit als Kahlschlagflächen anzusprechen. Sie waren vorher mit Bäumen (Nadel- und Laubholz mittleren Baumholzalters) bestockt. Auf der Schlagflur haben sich Arten wie z. B. Schwarzer Holunder und Brennnessel ausgebreitet. Zudem liegen Baumstämme und Reisighaufen der gerodeten Bäume auf dem Gelände. Am nördlichen Grundstücksrand stocken noch Stiel-Eichen mittleren Baumholzalters.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten, tim-online.nrw.de

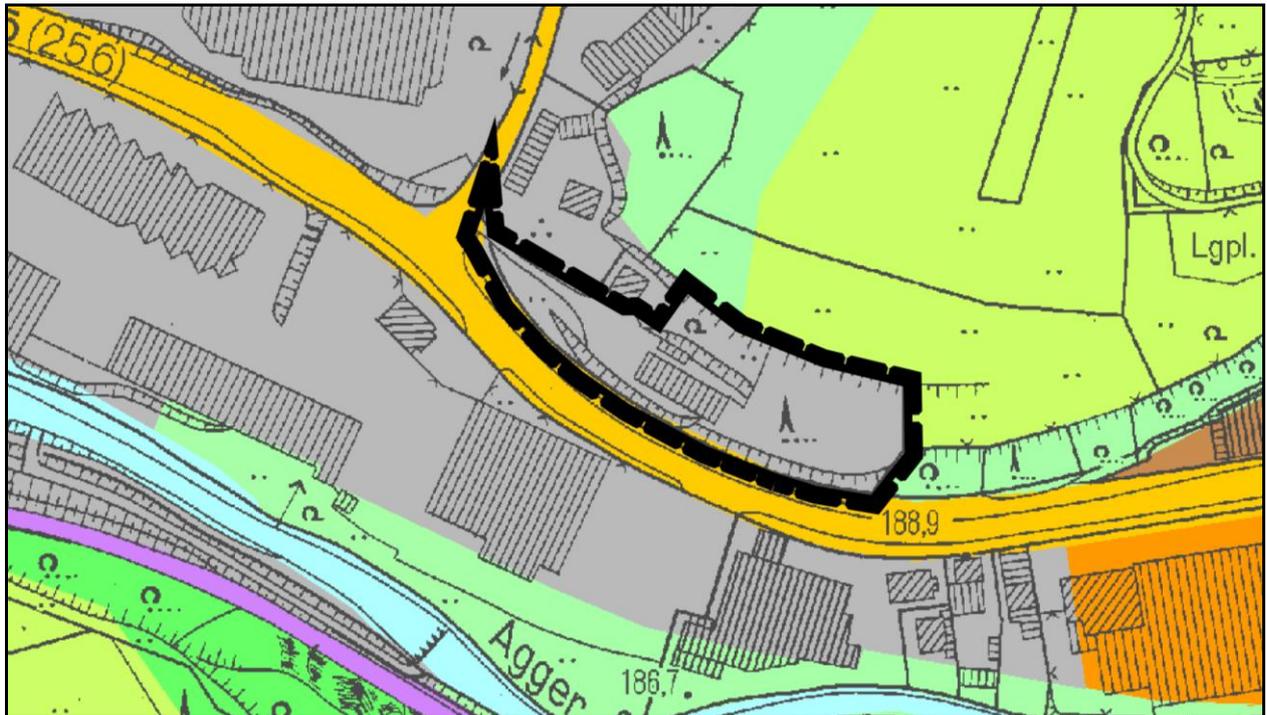
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach sind die vorhandenen und zu erweiternden Bauflächen als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der B-Plan gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www.rio.obk.de, 2015

4. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

Zur Standortsicherung des vorhandenen Betriebes des Automobilhandels sollen weitere direkt an das Grundstück angrenzende Bereiche zur Anlage von zusätzlichen Stellplätzen und Lagerflächen als „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden. Es erfolgt die Einbindung des Gewerbebestandes in die umgebende gewerblich genutzte Bebauung.

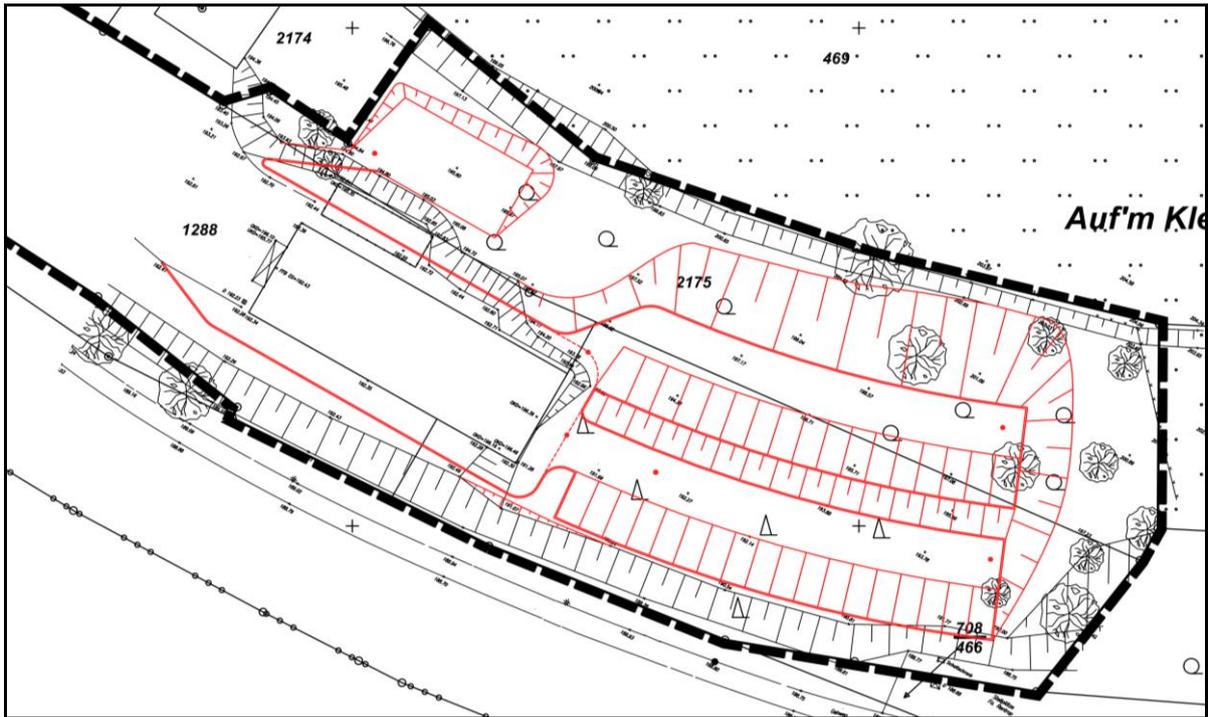
Darüber hinaus sind im Bereich der vorhandenen Halle Erweiterungsflächen für die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen eingeplant, die sich nach der Höhenentwicklung des Bestandsgebäudes richten sollen.

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient somit der Nachverdichtung und Schaffung bzw. Erhalt von innerörtlichen gewerblich genutzter Bebauung in direkter Nachbarschaft zu den innerörtlichen Infrastruktureinrichtungen im Zentrum von Gummersbach-Niederseßmar.

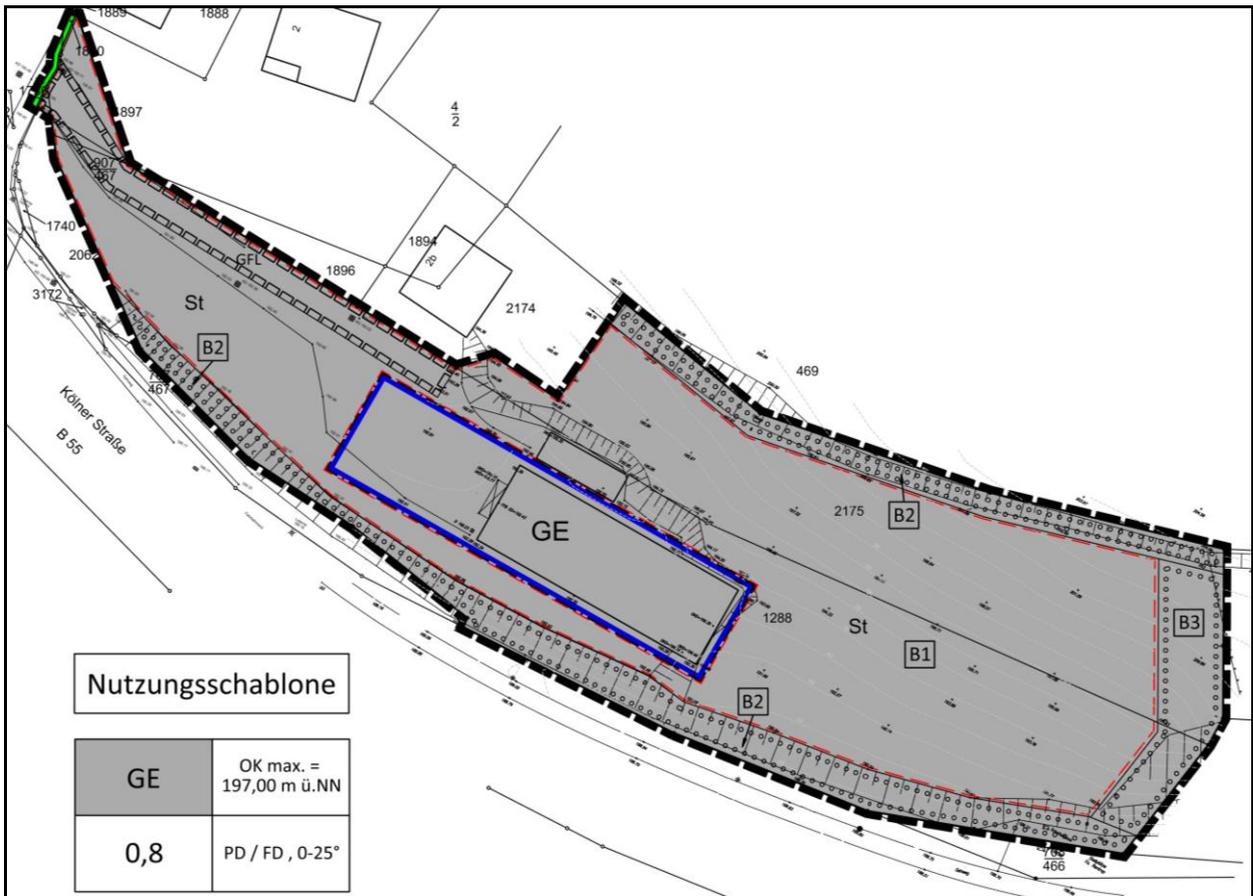
5. Planung

Es ist die Errichtung eines Anbaus in Richtung der „Bernberger Straße“ und die Errichtung von ca. 40 Stellplätzen im östlichen und nordöstlichen Bereich des Grundstückes geplant.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 295 der Stadt Gummersbach "Niederseßmar - Bernberger Straße"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren



Vorentwurf der Stellplatzanlage mit Anbau, ohne Maßstab



Entwurf Bebauungsplan Nr. 295, ohne Maßstab

5.1 Planungsrecht

Festsetzungen:

Gemäß der vorhandenen Nutzung der umgebenden Bebauung wurden für die Bauflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiet GE,
- Baugrenzen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen),
- Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK max. = 197,00 m über Normal Null),
- Grundflächenzahl GRZ 0,8,
- Straßenbegrenzungslinie („Bernberger Straße“),
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen,
- Flächen für Stellplätze,
- Pultdach, Flachdach mit Dachneigung von 0-25°,
- Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen,
- Festsetzungen zum Schallschutz (Büros und Wohnen),
- Hinweise zum Boden und Denkmalschutz.

Folgende planungsrechtlichen Festsetzungen wurden getroffen:

Gewerbegebiet GE, Einzelhandelsnutzungen:

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ werden sortiments-spezifische Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Gummersbach – aufbauend auf den gutachterlichen Bewertungen und Empfehlungen zu einem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Gummersbach durch das Büro Junker und Kruse – Stadtforschung+Planung, Dortmund - ist die Funktion des Innenstadtzentrums folgendermaßen definiert:

„Das Innenstadtzentrum dient der Versorgung des gesamten Stadtgebiets sowie des Umlandes mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten“

Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept definiert darüber hinaus eine Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten die nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen.

Die Grenze des Innenstadtzentrums ist nach Nordwesten hin eindeutig durch die Kaiserstraße und die Brückenstraße definiert. Gerade diese Nähe des Plangebiets zum Innenstadtzentrum macht den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich, da hier besonders die Gefahr einer Vermischung der Funktionen gegeben ist, was dazu führt, dass eine eindeutige Kernstadt mit ihren Qualitäten (Einkaufserlebnis, Aufenthaltsqualität, etc.) nicht mehr erkennbar und letztlich nicht mehr präsent ist.

Durch die Einschränkung der in den Randbereichen der Innenstadt zukünftig zulässigen Arten von Anlagen bzw. Betrieben soll dem Ziel einer starken, intakten und damit attraktiven Innenstadt entsprochen werden.

Es ist nicht Ziel der Stadt Gummersbach, Einfluss auf die Marktsituation zu nehmen. Bei der Steuerung der unterschiedlichen Arten der zulässigen Nutzungen und Sortimente geht es ausschließlich darum, der Abwanderung von Nutzungen, die für die Attraktivität der Innenstadt bedeutsam sind, mit den planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln entgegenzuwirken. Der betroffene Innenstadtbereich ist durch das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt eindeutig bestimmt.

Gerade in den Randbereichen der Innenstadt ist die Gefahr einer Vermischung der Funktionen und Verlagerung von Nutzungen groß, so dass es zu einer schleichenden Verödung der Innenstadt und damit dem Verlust an Attraktivität und Aufenthaltsqualität kommen kann. Einer solchen Entwicklung soll durch den Ausschluss der im Gutachten als „innenstadtrelevant“ definierten Sortimente im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Es wurde somit folgende Festsetzung getroffen:

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe der folgenden Arten von Anlagen i.S.d. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig sind:

1. Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
2. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
3. Schnittblumen
4. Zeitungen, Zeitschriften
5. Babyartikel
6. Bekleidung
7. Bücher
8. Büromaschinen
9. Erotikartikel
10. Foto / Optik / Akustik
11. Gardinen und Zubehör
12. Geschenkartikel
13. Glas / Porzellan / Keramik
14. Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Kurzwaren
15. Haus-, Bett-, Tischwäsche
16. Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
17. Kunstgewerbe, Bilder
18. Lederwaren
19. Musikalienhandel
20. Nähmaschinen
21. Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
22. Parfümerie- und Kosmetikartikel
23. Pharmazeutika, Reformwaren
24. Sanitätswaren
25. Schuhe
26. Spielwaren, Bastelartikel
27. Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel) außer Sportgroßgeräte
28. Sportbekleidung
29. Uhren / Schmuck
30. Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer, Kommunikationstechnik

Höhenfestsetzungen:

Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN). Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Schornsteine und Antennenanlagen.

Hierdurch kann die vorhandene Bebauung in den gleichen Höhenabmessungen (ca. 4 m Höhe über Gelände) erweitert werden. Eine störende Fernwirkung ist somit auszuschließen.

Standort Werbeanlagen:

Um einer Ausuferung der Anzahl von Werbeanlagen entgegen zu wirken wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und vorgegeben. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zulässigen (hoch)baulichen Anlagen zu errichten.

Die Baugrenzen wurden entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauung angepasst.

Flächen für Stellplätze:

Die Bereiche der vorhandenen und geplanten Parkplätze wurden als „Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze mit ihren Zufahrten“ festgesetzt. Auf diesen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen, Automobilausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtwagen, Kunden- und Mitarbeiterstellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie deren Zufahrten zulässig.

Geh-, Fahr und Leitungsrecht:

Zur Erschließung des Gebäudes Hausnummer Nr. 2b wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers Flurstücke 1894 und 2174 festgesetzt. Dies ist grundbuchlich bereits gesichert.

Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt.

Die Grundflächenzahl wurde mit Bezug zu § 17 BauNVO auf GRZ = 0,8 festgesetzt.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wurde die folgende Festsetzung getroffen:

Begrünungs-/ Gestaltungsmaßnahme B 1 „Stellplatzbegrünung“:

Auf Stellplatzflächen ist je angefangene 100 qm Stellplatzfläche ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Baum- bzw. Pflanzscheibe muss eine offene, versickerungsfähige Fläche von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Sie ist mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Baumarten aus der beigefügten Artenliste zu wählen.

Begrünungs-/ Gestaltungsmaßnahme B 2 „Gebietseingrünung“:

Die Böschungflächen zur L 136 sowie im nördlichen Bereich sind wieder zu begrünen bzw. zu erhalten. Beeinträchtigungen während des Baubetriebes sind zu vermeiden.

Begrünungsmaßnahme B 3 „Anlage eines Waldrandes“

Im Osten des Gebietes ist, angrenzend an den außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Gehölzbestand, ein 5-7 m breiter Waldrand zu entwickeln. In Gruppen sind vereinzelt bodenständige Gehölze wie Schlehe, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Hasel und Hunds-Rose zu pflanzen. Daran angrenzend sind bodenständige Laubbäume II. Ordnung wie Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche und die o. g. Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand in den Reihen hat 1,5 x 1,5 Meter zu betragen. Die Gehölze (außer Vogel-Kirsche, Wildbirne und Wildapfel) sind ab dem 10. Standjahr im 5-jährigen Rhythmus abschnittsweise auf-den-Stock-zu-setzen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm wurde für die Nutzung „Büroräume“ festgesetzt, dass das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB betragen muss, für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 45 dB.

Hierdurch wird den in § 1 (6) Nr. 1 BauGB dargelegten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

Folgende Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW wurden getroffen:

Werbeanlagen

- Werbeanlagen mit Blink- und /oder Wechselbeleuchtung sowie Fahnenmasten sind unzulässig.
- Werbeanlagen an Fassaden sind flächig anzuordnen. Von der Gebäudekante der einzelnen Gebäudeabschnitte ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- Werbeanlagen an Fassaden sind auf das Erdgeschoß bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses bzw. auf 1,00 m über der Erdgeschoßdecke zu begrenzen. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind so anzuordnen, dass die architektonische Gliederung (Erker, Fenster, Traufen, Ortgänge usw.) der Fassade nicht verdeckt werden.
- Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.
- Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m zulässig. Der Ausblick auf öffentliche Grünflächen, Flächen für die Forstwirtschaft sowie gärtnerisch angelegte Flächen darf durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden.

Diese Festsetzungen wurden auf Grundlage vergleichbarer gestalterischer Erfordernisse in den angrenzenden Bebauungsplangebieten getroffen. Hierdurch sollen sich insbesondere die Fernwirkung des Gebietes und die visuelle Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Straßenverkehr im Bereich der „Kölner Straße“ nicht störend auswirken.

5.2 Umweltbelange, Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Überplanung eines bestehenden Baugebietes mit einer Erweiterung für Stellplätze.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für die geplanten Stellplatzflächen im Osten des Plangebietes werden die Eingriffe in einer in diese Begründung unter Ziffer 6 integrierten „Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung“ ermittelt und über Flächen auf dem Grundstück und das Ökokonto der Stadt Gummersbach ausgeglichen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es entstehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen, durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung, weil die Maßnahmen tlw. auch auf ehemals bereits bebauten Flächen vorgesehen sind. Die Erweiterung bezieht sich lediglich auf die Errichtung von Stellplätzen und eines Anbaus.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem B-Plan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a abgesehen. Ebenfalls wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

In der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gemäß § 44 BNatSchG wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten können, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (**HKR ▪ REICHSHOF**) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch diesen Bebauungsplan keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

5.4 Erschließung

5.4.1 Straßenbau

Es sind keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen geplant. Die öffentliche Erschließung ist über die vorhandene private Zuwegung zur „Bernberger Straße“ hin gesichert.

5.4.2 Schmutzwasser

Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert. Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen.

5.4.3 Niederschlagswasser

Die baulichen Anlagen sind bereits an die Niederschlagswasserentwässerung angeschlossen. Für die Stellplatzanlage soll das Oberflächenwasser über eine wassergebundene Decke zur Versickerung gebracht werden.

5.4.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

5.4.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld gesichert.

6. Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des BP Nr. 295 werden zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet.

Bei der Aufstellung der Satzung ist § 1a BauGB („Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“) zu berücksichtigen. Gemeint ist hiermit die „Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung nach § 18ff Bundesnaturschutzgesetz).

Das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in einem sogenannten vereinfachten „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ (LFB) mit „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“ (EAB) nachfolgend dargelegt.

6.1 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Landschaftsplanes, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSGVO). Innerhalb des Plangebietes sind keine Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

Das **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

Angaben über das Vorhandensein von **Biotoptypen/Biotopen nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 (1) LG NRW** („geschützte Biotope“) liegen nicht vor.

Konkrete Hinweise auf **prioritäre Lebensräume und Arten** gemäß der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)**, der **EG-Vogelschutzrichtlinie** sowie auf **potentielle FFH-Lebensräume** liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten **FFH-Gebietes** bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes sowie von FFH-Lebensraumtypen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise bzw. 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, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor. Vom Oberbergischen Kreis wurde jedoch ein Hinweis zum Vorkommen der Schlingnatter auf den nach Süden exponierten Hängen des Aggertals gegeben.

6.2 Schutzgüter

Schutzgut Biotope

Das Plangebiet wird von folgenden Biotoptypen geprägt:

Baumgruppe - nicht lebensraumtypisch (7.3)

Östlich des Gebäudes stockt ein Nadelholzbestand, bestockt mit Fichte, mittleren Baumholzalters.

Baumgruppe - lebensraumtypisch (7.4)

An der Böschung zur L 136 sowie am nördlichen und östlichen Grundstücksrand stocken Laubgehölze mittleren Baumholzalters. Zu den Arten zählen Stiel-Eiche, Hainbuche und Spitz-Ahorn.

Straßenbegleitgrün (2.2)

Im Übergang zwischen der Zufahrt und dem Gehölzbestand befindet sich eine Saumfläche.

Gebäude (1.1)

Auf dem Grundstück befindet sich ein ca. 4 m hohes, gewerblich genutztes Gebäude

Versiegelte Fläche (1.1)

Die Zufahrt zum Gebäude ist versiegelt.

Schotterfläche (1.3)

Die südlich der Zufahrt gelegenen Flächen sind mit Schotter bedeckt.

Die südlich bzw. westlich angrenzenden Flächen sind von der L 136 bzw. von Gewerbegebietsbebauung geprägt. Im Osten schließen weitere Laubgehölzbestände an, während im Norden grünlandwirtschaftlich genutzte Flächen liegen.

Die im Untersuchungsraum vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen haben eine sehr geringe bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es sind überwiegend Arten mit einem breiten Lebensraumspektrum zu erwarten.

Schutzgut Boden

Im westlichen Bereich hat sich über dem im Plangebiet vorkommenden Ausgangsgestein aus Ton- und Schluff-, z.T. auch Sandstein devonischen Ursprungs während des Holozän, vorwiegend durch Bachablagerungen, ein Nassgley-Boden (G 3) aus schluffigem Lehm, stellenweise schwach sandigem Lehm, stellenweise schluffig-tonigem Lehm entwickelt.

Dieser Bodentyp wird mit Wertzahlen zwischen 30 und 55 belegt. Er zeichnet sich durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit, eine hohe gesättigte Wasserleitfähigkeit und eine mittlere nutzbare Wasserkapazität aus. Aus diesen Parametern ergibt sich eine mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit.

Im östlichen Bereich hat sich aus den mitteldevonischen Tonschiefer-Böden überwiegend Typische Braunerde, z.T. Pseudogley-Braunerde (B 3₂) entwickelt. Die schluffigen Lehmböden mit einer mittleren Entwicklungstiefe, die meist in Ober- und Mittelhanglagen vorkommen, werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Stellenweise tritt schwache Staunässe auf. Der Boden weist eine mittlere, z. T. geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Seine Ertragsfähigkeit ist als gering bis mittel einzuschätzen (Werte zwischen 30 und 50).

In der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (Geologischer Dienst NRW, 2004) ist die Braunerde, einzeln Pseudogley-Braunerde (B3₂) als „sehr schutzwürdig“ in Bezug auf das Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte eingestuft (flachgründiger Felsboden). Der Gley ist als schutzwürdiger Grundwasserboden eingestuft.

Es ist davon auszugehen, dass der Boden im westlichen Bereich, wo sich derzeit Parkplätze, Zufahrt und das Gebäude befinden durch Überbauung bzw. Veränderung der natürlichen Bodenschichten anthropogen verändert ist. Den anthropogen veränderten Böden kommt eine geringe Bedeutung zu.

Der Oberbergische Kreis – Untere Landschafts- und Bodenschutzbehörde – hat in der Veröffentlichung „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Einrichtung eines Ökokontos im Rahmen der Bauleitplanung im Oberbergischen Kreis“ die im Kreis vorkommenden Böden in Kategorien eingestuft. Der oben beschriebene Nassgley entspricht demnach der Kategorie II (Böden mit extremen Wasser- und Nährstoffangeboten als natürlicher Lebensraum für seltene Vegetationsgesellschaften), die Braunerde der Kategorie I und der anthropogen veränderte Boden der Kategorie 0 (Oberbergischer Kreis; Untere Landschafts- und Bodenschutzbehörde, 2001).

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. In ca. 15 m westlicher Entfernung verläuft der Hallmickssiefen, der in diesem Bereich allerdings verrohrt ist. 100 m südlich verläuft die Agger, ein ca. 69 km langer Fluss, der bei Meinerzhagen entspringt und zwischen Troisdorf und Siegburg in die Sieg mündet.

Ergiebige nutzbare Grundwasservorkommen sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet übernimmt keine besonderen bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichs- und Schutzfunktionen. Es sind Vorbelastungen durch die vorbeiführende L 136 und die Gewerbebetriebe vorhanden.

Schutzgut Landschaft

Kennzeichnend für das Landschaftsbild ist die Lage im Aggertal, das in diesem Bereich von Gewerbegebietsbebauung und der L 136 geprägt wird. Der Geltungsbereich des BP Nr. 295 wird teils durch Baumgruppen bzw. Nadelgehölzbestände geprägt.

Vom Plangebiet aus bestehen auf Grund der Tallage und der angrenzenden Gewerbegebietsbebauung lediglich Blickbeziehungen im Nahbereich.

6.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Schutzmaßnahmen Boden und Wasser

Vor und während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 zuletzt geändert am 31.08.2015; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden. Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen.

Während der Bauarbeiten sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Begrünungsmaßnahmen

B 1 Anlage "Stellplatzbegrünung" (ca. 2.175 m²):

Um die Eingrünungsfunktion innerhalb des Gebietes zu fördern, wurde festgesetzt, dass auf den Stellplatzflächen je angefangene 100 qm Stellplatzfläche ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die erforderliche Baum- bzw. Pflanzscheibe muss eine offene, versickerungsfähige Fläche von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Sie ist mit Bodendeckern

oder Stauden zu bepflanzen. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden.

Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Pflanzenauswahlliste:

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Pflanzgröße:

Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, StU 16-18 cm;

Alle Anpflanzungen werden fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

B 2 Gebietseingrünung (650 m²)

Die Böschungsflächen zur L 136 sowie im nördlichen Bereich sind wieder vollständig zu begrünen bzw. zu erhalten, soweit sie noch vorhanden sind. Beeinträchtigungen während des Baubetriebes sind zu vermeiden. Durch die Begrünungsmaßnahme erfolgt einerseits eine Eingrünung des Geländes zur L 136, andererseits eine Abschirmung zur freien Landschaft.

Pflanzenarten:

Winter-Linde (*Tilia cordata*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Walnuß (*Juglans regia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weiß-, Sand-Birke (*Betula pendula*)

Pflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm

Alle Anpflanzungen werden fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

B 3 Anlage eines Waldrandes (260 m²)

Im Osten des Gebietes wird, angrenzend an den außerhalb des Geltungsbereiches grenzenden Gehölzbestand, ein 5 bis 7 m breiter Waldrand entwickelt. Mit diesem Waldrand wird der Übergang zwischen der Baumgruppe und den gewerblichen Flächen geschaffen.

In Gruppen werden vereinzelt bodenständige Gehölze wie Schlehe, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Hasel und Hunds-Rose gepflanzt. Im Laufe der natürlichen Sukzession wird sich ein geschlossener Gehölzsaum entwickeln. Daran angrenzend werden bodenständige Laubbäume II. Ordnung wie Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche und die o. g. Sträucher gepflanzt. Der Pflanzabstand in den Reihen beträgt 1,5 x 1,5 Meter. Die Gehölze (außer Vogel-Kirsche, Wildbirne und Wildapfel) sind zur Strukturanreicherung ab dem 10. Standjahr im 5-jährigen Rhythmus abschnittsweise auf-den-Stock-zu-setzen.

Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Pflanzenarten:

Bäume 2. Ordnung:

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche, bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzgröße / Pflanzabstand:

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150 - 175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3 - 4 Pflanzen auf 50 % der Fläche

Pflanzverhältnis:

Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 150 cm, Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband

Alle Anpflanzungen werden fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Ökokonto Gummersbach

Für die durch den BP Nr. 295 entstehenden Eingriffe in die Biotop- und Bodenfunktion ist ein Ausgleich von 12.725 ökologischen Werteinheiten erforderlich. Dieser wird über das Ökokonto der Stadt Gummersbach erbracht. Im Ortsteil Piene erfolgte eine Erstaufforstung mit Rot-Buche inkl. Waldrandgestaltung sowie die Anlage einer Streuobstwiese und die Pflanzung von bachbegleitenden Erlen.

6.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Ermittlung des notwendigen Umfangs der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe in die Biotop- und Lebensraumfunktion erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Gummersbach auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV NRW, 2008). Zunächst wird der Biotopwert des Plangebietes im Ausgangszustand vor dem Eingriff ermittelt. Hierzu wird der Biotopwert der Biotoptypen mit dem jeweils betroffenen Flächenanteil multipliziert.

Biotopwert des Plangebietes im Ausgangszustand:

Ausgangszustand und Bewertung der Biotopfunktion im Eingriffsbereich

Code	Biotoptyp	Ökologischer Wert	Fläche (m ²)	Gesamtbiotopwert (Ökologischer Wert x Fläche)
7.3	Baumgruppe - nicht lebensraumtypisch	3	1.540	4.620 ÖW
7.4	Baumgruppe - lebensraumtypisch	5	1.860	9.300 ÖW
2.2	Straßenbegleitgrün	2	30	60 ÖW
1.1	Gebäude	0	350	0 ÖW
1.1	Versiegelte Fläche	0	630	0 ÖW
1.3	Schotterfläche	1	490	490 ÖW
Gesamt-Eingriffswert				14.470 ÖW

Das Plangebiet weist im Ausgangszustand (d. h. vor Durchführung des Eingriffs) einen ökologischen Gesamtwert von 14.470 ökologischen Wertpunkten auf.

Im nächsten Schritt wird der ökologische Wert des Plangebietes im Planungszustand ermittelt. Hierbei wird der Entwicklungszustand der Biotoptypen nach einer Entwicklungsdauer von 30 Jahren bewertet.

Planungszustand des Plangebietes

Code	Biotoptyp	Ökologischer Wert	Fläche (m ²)	Gesamtbiotopwert (Ökologischer Wert x Fläche)
6.4	Waldrand	7	260	1.820 ÖW
7.4	Baumgruppe - lebensraumtypisch	5	720	3.600 ÖW
1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude (GRZ von 0,8)	0	3.920	0 ÖW
Gesamt-Eingriffswert				5.420 ÖW

Aus der Differenz zwischen Ausgangszustand und Planungszustand ergibt sich für das gesamte Plangebiet folgende Bilanz:

Ökologischer Wert Ausgangszustand:	14.470 ÖW
Ökologischer Wert Planungszustand:	5.420 ÖW
Bilanz (Planungszustand - Ausgangszustand):	- 9.050 ÖW

Die Bilanzierung ergibt, dass bei Berücksichtigung der Begrünungsmaßnahme B 1 bis B 3 durch das Planvorhaben insgesamt ein Verlust von 9.050 ökologischen Werteinheiten für den Eingriff in die Biotopfunktion entsteht. Für diesen Verlust ist ein externer Ausgleich erforderlich.

Bodenfunktion

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden im Naturhaushalt werden für erhebliche Eingriffe in den Boden besondere und zusätzliche Ausgleichsforderungen gestellt. Für die Ermittlung des Eingriffs in das Bodenpotenzial werden gemäß Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises die „Bewertungsgrundsätze und Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in das Bodenpotenzial des Oberbergischen Kreises“ zugrunde gelegt (vgl. GRÜNER WINKEL, 2001: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Einrichtung eines Ökokontos im Rahmen der Bauleitplanung im Oberbergischen Kreis).

Durch das Planvorhaben wird Boden der Kategorie 0 (anthropogen veränderte Böden) anlagebedingt (ca. 1470 m²) in Anspruch genommen. Für Eingriffe in Böden der Kategorie 0 besteht keine Kompensationserfordernis. Des Weiteren wird Boden der Kategorie I in Anspruch genommen (ca. 2.450 m²).

Ermittlung des Mindestumfanges der Kompensation für Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen

Betroffener Boden	Art der Beeinträchtigung	Umfang	Ausgleichsbedarf
Boden der Kategorie I: Braunerde, z. T. Pseudogley-Braunerde (B 3 ₂)	Versiegelung/Überbauung	2.450 m ²	2.450 m ² x 0,5 = 1.225 m ²
Gesamt:		2.450 m²	1.225 m²

Für den Eingriff in die Bodenfunktionen ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 1.225 m².

Der Eingriff in die Bodenfunktion wird über eine Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Gem. der Bewertung von Eingriffen in das Bodenpotenzial im Oberbergischen Kreis wird eine durchschnittliche Aufwertung von 4 ÖW/m² zu Grunde gelegt. Diese bezieht sich jedoch auf das Biotopwertverfahren von FROELICH + SPORBECK (1991). Im vorliegenden Fall wird jedoch nach dem numerischen Bewertungsverfahren von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV NRW, 2008) bilanziert. Dementsprechend wird von einer durchschnittlichen Aufwertung von 3 ÖW/m² ausgegangen. Es ergibt sich demnach ein Ausgleichsbedarf von 3.675 ÖW (1.225 m² x 3 ÖW).

Übersicht Ausgleichsumfang

Ausgleichsbedarf Biotopfunktion	9.050 ÖW
<u>Ausgleichsbedarf Bodenfunktion</u>	<u>3.675 ÖW</u>
Ausgleichsbedarf insgesamt	12.725 ÖW

Dieser Ausgleichsbedarf wird über die Ausgleichsmaßnahme A 1 kompensiert.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen anderer Landschaftsfunktionen sind aufgrund der Analyse der Auswirkungen des Planvorhabens unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs-, Erhaltungs-, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

7. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gummersbach als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

8. Boden

Wie in Kap. 6.2 beschrieben, befinden sich im Plangebiet teils schutzwürdige, teils sehr schutzwürdige Böden. Der schutzwürdige Gleyboden ist im Plangebiet als überwiegend anthropogen verändert anzusprechen und von daher erheblich vorbelastet. Die sehr schutzwürdige Braunerde wird durch die Planung ebenfalls in Anspruch genommen. In diesem Bereich ist auch - abgesehen vom Gebäudebestand - von natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Durch die vorbeiführende L 136 sowie durch die bisherige Bestockung mit Fichten ist jedoch sowohl von einer Anreicherung mit Schadstoffen, als auch von einer Versauerung des Bodens auszugehen. Über die Ausgleichsmaßnahme A 1 wird der Eingriff in die Bodenfunktion extern kompensiert.

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen. 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. 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. 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.

9. Bodenordnung, Finanzierung

Die Gewerbegebietsflächen befinden sich im Eigentum des Planungsträgers.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Kosten trägt der Grundstückseigentümer. Der Stadt Gummersbach entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

10. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes

Gesamtgröße Gewerbegebiet ca. 4.900 m²

11. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).

Folgender Vertrag wurde geschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag zwischen der Firma Peter Stahlhacke GmbH und der Stadt Gummersbach zur rechtlichen Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 295 „Niederseßmar – Bernberger Straße“.

12. Änderungen nach der Offenlage

Der in dieser Begründung enthaltene Punkt 11 „Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen“ wurde um den Absatz zum Städtebaulichen Vertrag ergänzt.

Die in der Begründung zur Offenlage bilanzierte Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung erfolgte auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV NRW, 2008). Da die Berechnungsgrundlage zum Ökokonto der Stadt Gummersbach in Piene jedoch auf der Grundlage „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW, 2008) beruht, wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro HKR (Müller Hellmann) eine erneute Bilanzierung durchgeführt und die Berechnung in dieser Begründung entsprechend korrigiert.

13. Vermerk zur Begründung

Gummersbach, den 22. März 2017
i.A.

Backhaus
FB 9 Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 295 „Niederseßmar – Bernberger Straße“ beizufügen.

BürgermeisterSiegelStadtverordneter