

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 300 der Innenentwicklung  
„Innenstadt – Halle 51“  
nach § 13 a BauGB**



**Stadt Gummersbach**

## 1. Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst ein innerstädtisches Grundstück auf dem ehemaligen Steinmüller - Gelände, das mit der ehemaligen Steinmüller – Halle Nr. 51 bebaut ist. Dieses Gebäude soll erhalten, aufgestockt und erweitert werden. Das Nutzungskonzept sieht eine Büronutzung sowie Gastronomie vor. Sollte diese Nutzung nicht realisiert werden, bildet der Bebauungsplan Nr. 230 die Grundlage für die Realisierung anderer Nutzungen entsprechend den getroffenen Festsetzungen.

Diese dargelegte städtebauliche Zielsetzung beruht auf der gesamtstädtischen Zielsetzung zur Revitalisierung des ehemaligen Steinmüllergeländes, die als wesentliche Ziele der Stadtentwicklung die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits bestehenden Fachhochschule Köln Campus Gummersbach (heute TH Köln), die Realisierung eines Einkaufszentrums und die Anbindung der Rospestraße über das Bahngelände (südliche Ringstr.) an den bestehenden Verkehrsring formuliert hat.

Das Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Um- und Neubauten sowie des angestrebten Nutzungskonzepts. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach Definition des § 13a BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a angewendet werden.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 300 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dies ist bei Bebauungsplänen nur möglich,

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

Der Bebauungsplan Nr. 300 „Innenstadt – Halle 51“ kann als „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat daher auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 21.11.2016 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 300 „Innenstadt – Halle 51“ gefasst.

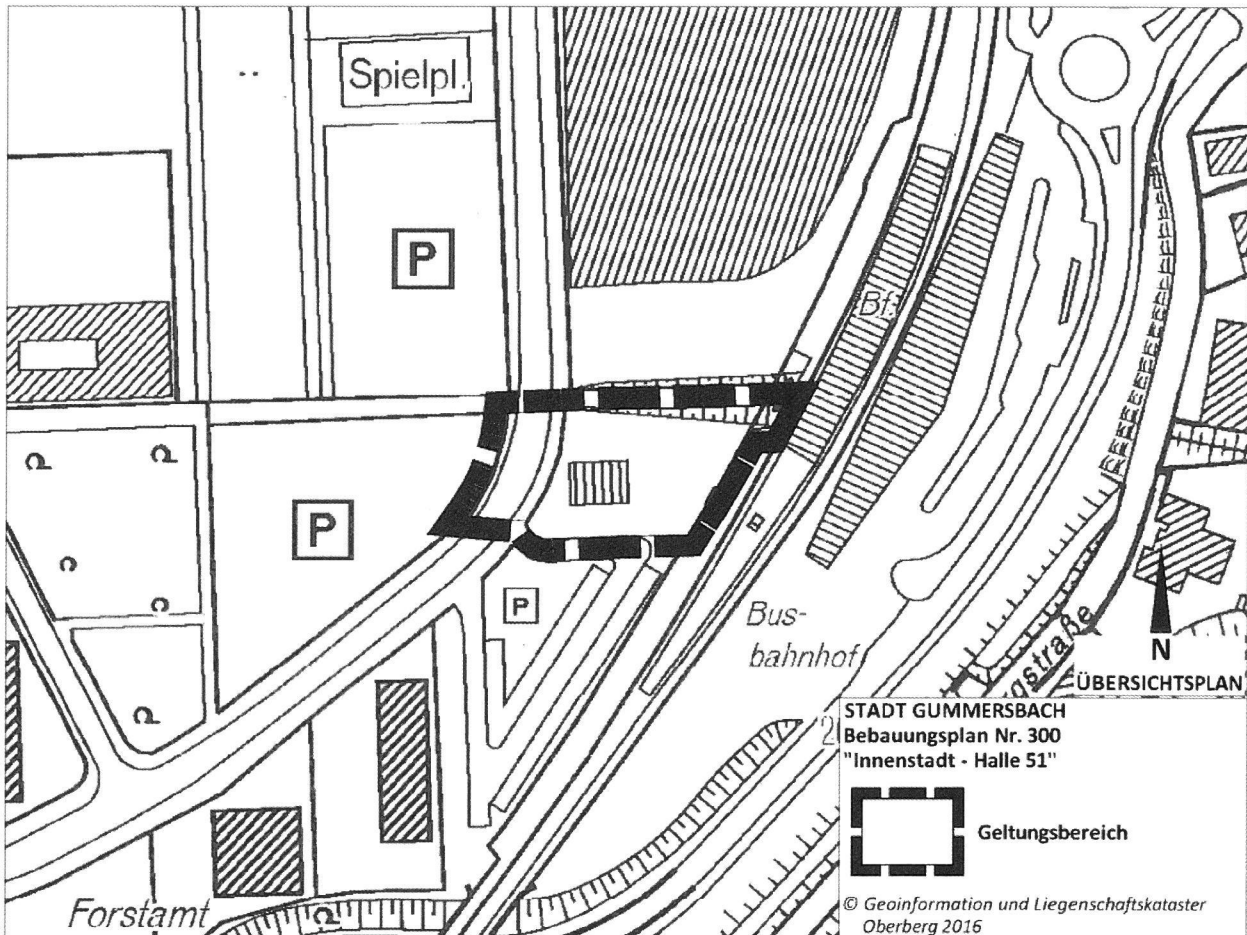
In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung dieses Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 28.12.2016 bis 11.01.2017 (einschließlich) im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

---

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 26.04.bis 26.05.2017 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 04.04.2017 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 28.06.2017 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.

### 3. Lage und Beschreibung des Plangebietes



Das Plangebiet befindet zentral in der Gummersbacher Innenstadt. Im Norden befindet sich das Gummersbacher Einkaufszentrum „Forum“. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn mit Bahnhof sowie den neuen Busbahnhof.

Im Süden befindet sich ein Park- und Ride Parkplatz für den Bahnhof und im Westen befinden sich bisher unbebaute gewerbliche Bauflächen, die heute als Stellplatzanlage genutzt werden.

Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionalplan**

Im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **4.3 Bebauungspläne**

Das Plangebiet bildet die Schnittstelle zwischen drei rechtswirksamen Bebauungsplänen und liegt deshalb heute noch innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 248, 254 und 264. Das angestrebte Nutzungskonzept und das geplante Maß der baulichen Nutzung sind aufgrund der Festsetzungen der heute rechtswirksamen Bebauungspläne nicht umsetzbar. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 300 „Innenstadt – Halle 51“ wird diese drei Bebauungspläne innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzen.

Die Bebauungspläne enthalten hinsichtlich der Nutzungen nachfolgende Festsetzungen:

- BP 254 Gewerbegebiet, Verkehrsfläche
- BP 248 Bahnanlagen (nachrichtliche Übernahme)
- BP 264 Verkehrsfläche

### **4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 Schutzausweisungen festsetzt.

## **5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Gummersbacher Innenstadt auf dem ehemaligen Steinmüller - Gelände. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Einkaufszentrum. Das nähere Umfeld ist geprägt von verschiedenen Bürogebäuden, einer technischen Universität, einer Multifunktionshalle sowie einer Veranstaltungshalle. Des Weiteren grenzt eine Bahnlinie mit einem Bahnhof, ein Busbahnhof und eine P&R- Anlage an. Das Plangebiet wird indirekt geprägt durch die Bebauung im Umfeld der Wilhelm-Heidbreder-Straße (Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen, Ladenzentrum und Wohnnutzungen).

### **5.2 Nutzungen**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Halle 51 – das ehemalige Gaslager der Fa. Steinmüller. Das Gebäude wird derzeit nicht genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich noch kleinere Verkehrsflächen sowie eine kleine ehemalige Bahnfläche.

---

### 5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Steinmüllerallee ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bauleitplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- Personennahverkehr

Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Bahnhof grenzen unmittelbar an das Plangebiet und sind durch eine Fußgänger Unterführung sicher zu erreichen. .

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist im Trennsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Rospe zugeordnet.

### 5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der außerhalb des Plangebietes verlaufenden Rospestr., der Steinmüllerallee und der angrenzenden Bahnstrecke Köln – Gummersbach – Marienheide und des Busbahnhofes ein. Weiter wirken die Verkehrs- und anlagenbezogenen Immissionen des angrenzenden Einkaufszentrums mit Parkmöglichkeiten auf das Plangebiet ein. Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen, Erschütterungen oder Licht liegen nicht vor.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 300 „Innenstadt – Halle 51“ ist kein neues Heranrücken einer Nutzung verbunden, das nicht hinsichtlich der Art der Nutzung bereits zulässig ist. Für das Plangebiet bestehen auch heute schon Baurechte gemäß § 30 BauGB.

### 5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

### 5.7 Altlasten

Auf Grund der industriellen Vornutzung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 Bodenuntersuchungen auf drei potentiellen Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Für die untersuchten Flächen kommt der Gutachter zu der Beurteilung:

*„ ... Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist ausweislich der Untersuchungsergebnisse nicht abzuleiten, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. ....“ bzw. „ ... Aus den Befunden der Geländearbeiten und der chemischen Analysen ist derzeit keine Gefährdung der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden oder Grundwasser durch die untersuchte Fläche abzuleiten. ....“*

Veränderungen des Plangebietes hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen haben sich in der Zwischenzeit nicht ergeben.

Auswertungen des Kampfmittelräumdienstes (Bezirksregierung Düsseldorf) haben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 254 ergeben, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen.

---

## 5.8 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich um eine teilweise versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen- bzw. Wegflächen). Die nicht versiegelten Flächen werden als Lagerflächen für Baumaterialien verwendet. Im Plangebiet befindet sich eine kleinere Verkehrsgrünfläche, die keine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hat.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie ("FFH-Arten") vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 49113 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 05.01.2017).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden in den Messtischblättern 49113 und 49114 aufgeführt:

Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
<u>Myotis myotis</u>	Großes Mausohr
<u>Myotis nattereri</u>	Fransenfledermaus
<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	Zwergfledermaus
<u>Plecotus auritus</u>	Braunes Langohr

Die hier genannten Arten können auf Grund der Biotop- und Habitatstrukturen für den angesprochenen Bereich ausgeschlossen werden. Lediglich die Zwergfledermaus Pipistrellus pipistrellus könnte betroffen sein, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist. Das Vorkommen der aufgeführten planungsrelevanter Vögel kann auf Grund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall nämlich davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Entsprechend der Klarstellungen des OVG NRW Münster in seinem Urteil vom 30.01.2009 (7 D 11/08.NE) zur praktischen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans ist die planende Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, ein lückenloses Arteninventur zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort aber auch die Auswertung vorhandener Erkenntnisse und von Fachliteratur in Betracht. Die Anforderungen an konkrete Bestandserfassungen - etwa durch Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Häufig sind bereits vorhandene Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur deutlich aussagekräftiger. Der notwendige Untersuchungsaufwand wird auch durch den allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz be-

---

grenzt. Von daher sind im Planverfahren solche Untersuchungen nicht erforderlich, die keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 230 „Innenstadt – Halle 51“ im Wesentlichen nur um die planungsrechtliche Absicherung einer Folgenutzung auf heute bereits bebauten Flächen handelt, und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden. Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i. S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

- Flächen

Es werden keine neuen Bauflächen in Anspruch genommen.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert (s. Oben).

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebiets sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden. Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur 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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Das Plangebiet liegt zentral in der Gummersbacher Innenstadt mit allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen.

### **5.10 Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe**

Es sind weder Baudenkmale noch Bodendenkmale vorhanden. Der belang „kulturelles Erbe“ ist nicht berührt.

### **5.11 Sachgüter**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Grundstücksfläche, die sich derzeit noch im Eigentum einer städtischen Gesellschaft befindet. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

---

## **6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

### **6.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 230 „Innenstadt – Halle 51“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Nutzung aus Gastronomie und Büro. Sollte diese Nutzung nicht realisiert werden, bildet der Bebauungsplan Nr. 230 die Grundlage für die Realisierung anderer Nutzungen entsprechend den getroffenen Festsetzungen

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

Gem. 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.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Grundstück, das auch bisher schon bebaubar war und derzeit baulich genutzt wird. Durch die Überplanung soll die planungsrechtlich eindeutige Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung für die geplante Bebauung. Vorgenommen werden. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 230 die Bodenschutzklausel.

### **6.3 Umwidmungssperre gem. §1a(2) Satz 2 BauGB**

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperreklause des § 1a (2) Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

### **6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete**

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **6.5 Auswirkungen**

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Unmittelbare Auswirkungen durch die beabsichtigte bauliche Nutzung auf die bestehenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Die mit diesem Bebauungsplanverfahren verbundene nutzungsmäßige Neuordnung des Plangebietes hat mittelfristig auch Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Die mit dem Planverfahren beabsichtigte gastronomische Nutzung hat Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, ebenso wie die zulässige Art der baulichen Nutzung in Form von „Gewerbebetriebe aller Art“ (s. Immissionen bzw. Emissionen).

- Verkehr

Durch die zulässigen Arten von baulichen Nutzungen ist nicht von einer signifikanten Erhöhung des prognostizierten Verkehrsaufkommens, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 für die Steinmüllerallee ermittelt worden sind, auszugehen.

---



Querschnitt	Analyse 2010 typischer Werktag	Prognose Nullfall* ohne Ent- wicklung	Prognose 2025 Typischer Werktag	Prognose 2025 Veranstal- tungs-Werktag	DTV
„Ringstraße“	--	--	12.600 +12.600	12.900 +12.900	12.200
Rospestr. Nord	5.600	5.600 + 0	8.300 +2.500	8.700 +3.100	8.000
Rospestr. Süd	5.200	5.200 + 0	9.800 +4.600	10.700 +5.500	9.200
Steinmüllerallee West	1.200	1.200 +0	2.000 +800	2.400 +1.200	2.000
Steinmüllerallee Ost	200	200 + 0	8.600 +8.400	9.800 +9.600	8.400

#### Verkehrsveränderungen relevanter Querschnitte

\* entsprechend Kap. 3.5 der Verkehrsprognose wird aufgrund der demographischen Entwicklungen keine allgemeine Verkehrszunahme bis zum Jahr 2025 erwartet.

□ Verkehrsprognose  
r Innerstädtisches Gesamtstraßennetz / Runge Küchler  
ten Verkehrsmengen, die der Be-  
ei einem Straßenquerschnitt von 2  
x 3,25m die evt. erhöhten Verkehrsmengen aufgenommen werden können. Mögliche Erhöhungen sind  
im Verhältnis geringfügig und unwesentlich.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen. Der Planbereich ist im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird über das bestehende Kanalnetz mit Rückhaltung in den Gummersbach eingeleitet. Durch die Planung erhöhen sich die Niederschlagswassermengen nicht.

- Immissionen

Auf das Plangebiet wirken der umgebende Verkehrslärm sowie der Lärm aus den bestehenden Nutzungen, hier insbesondere die der Parkierungsebenen des angrenzenden Einkaufszentrums, ein.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 gutachterlich prognostiziert. Veränderungen haben sich in der Zwischenzeit nicht ergeben.

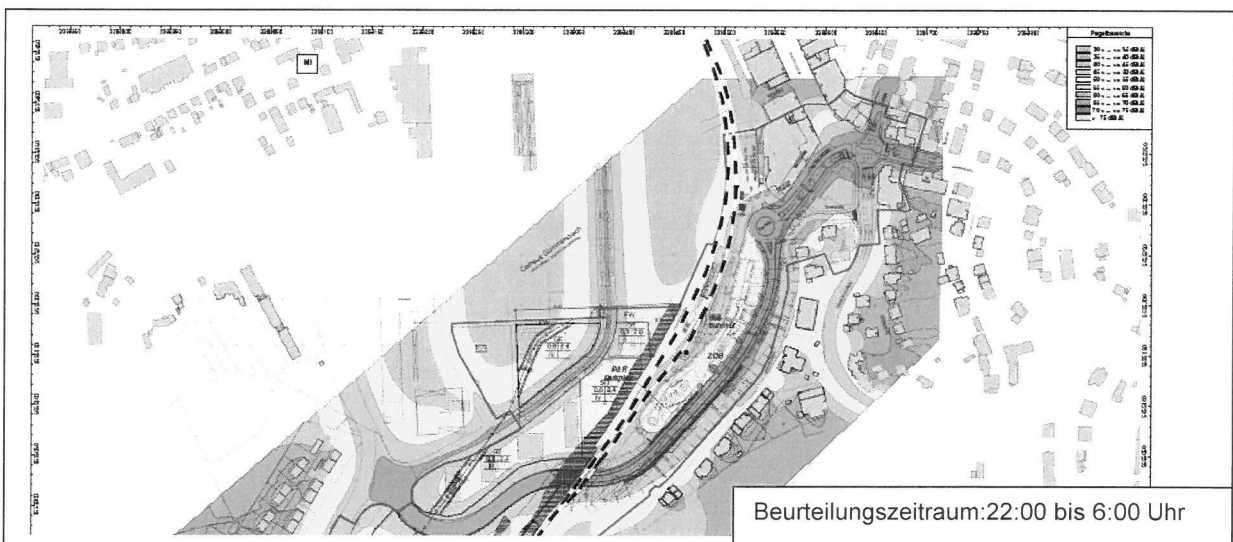
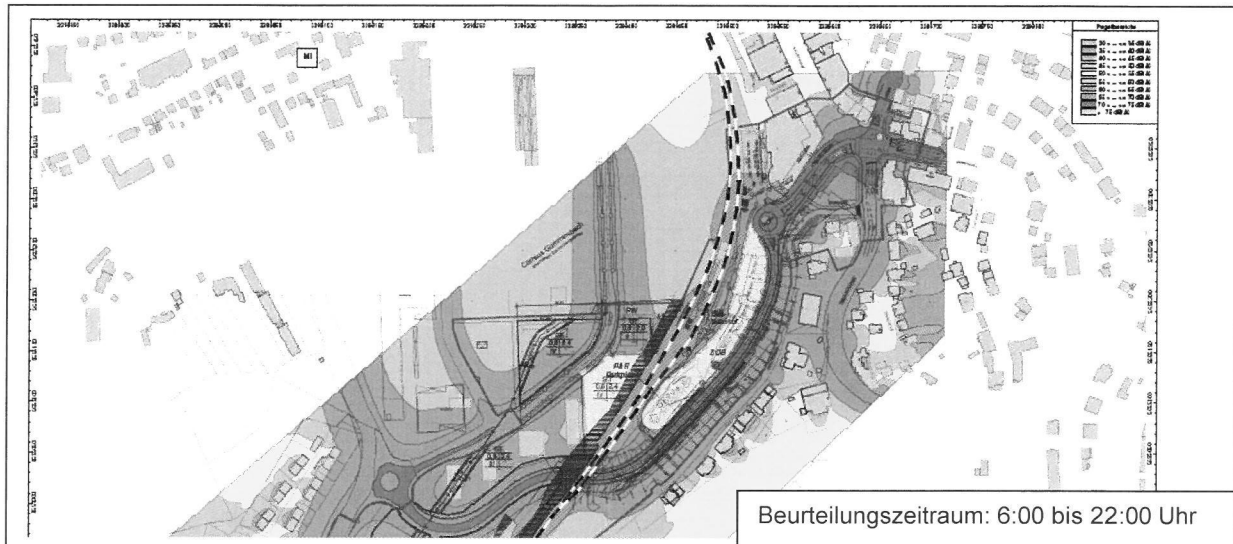
Für die Beurteilung hinsichtlich der räumlichen Zuordnung von geplanten Baugebieten zu vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen (Anm. In diesem Bebauungsplanverfahren sind keine neuen Verkehrsanlagen geplant) sowie zu Gewerbelärm erfolgte eine Abschätzung auf der Grundlage der „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005 – Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“. Danach ist es Ziel, die für ein bestimmtes Baugebiet genannten „Orientierungswerte“ im Sinne des Minimierungsgebots einzuhalten bzw. im optimalen Fall möglichst zu unterschreiten. Für die Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsimmissionen wurde die Prognose 2025 Veranstaltungswerktag (Unterfall der Prognose „Ringstraße PLUS“) als maßgeblicher Beurteilungsfall zu Grunde gelegt, sowie das Verkehrsaufkommen der

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 300 der Innenentwicklung  
"Innenstadt – Halle 51"

geplanten P&R- Anlage prognostiziert.

Die Immissionen aus den geplanten Gewerbegebieten wurde nicht in Ansatz gebracht, da durch die Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude keine Auswirkungen zwischen den geplanten Gewerbegebieten zu erwarten sind.

Die detaillierten Ergebnisse wurden in Isofonenplänen dargestellt. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 300 stellt sich das Ergebnis wie folgt dar:



Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65 db(A) für den Tagwert werden unmittelbar parallel zu den Verkehrsflächen überschritten. Ebenso wird der Nachtwert von 55 db(A) parallel zu den Verkehrsflächen überschritten. Von der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind nur kleinere Flächen der geplanten Gewerbegebiete betroffen. Die Überschreitung ist kleiner 5 db(A). Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist unter anderem die Neuordnung und Wiedernutzung einer Industriebrache, verbunden mit dem Anspruch eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Betroffen von der Überschreitung sind die Büro-, Geschäfts- u. die damit verbundenen Aufenthaltsräume innerhalb der Gewerbegebiete. Die Überschreitung wird hingenommen, da sie zum einen unterhalb

der möglichen Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt und zum anderen das Ziel einer Wiedernutzung von Brachflächen höher gewichtet wird. Der Verzicht auf eine Wiedernutzung der industriellen Brachfläche würde dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Schonung des Außenbereichs (Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen) widersprechen.

Die Einhaltung gesunder Arbeitsbedingen kann auf die Ebene der Vorhabenzulassung verlagert werden. Je nach Nutzungsart können durch Grundrissgestaltung oder Bauausführung gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Der Verzicht auf „Schallschutzfestsetzungen“ entspricht dem Gebot der planerischen Zurückhaltung.

○ Beurteilung hinsichtlich möglicher Luftschadstoffe

Die Auswirkungen der Planungen und somit auch für den Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. 300 hinsichtlich der einschlägigen Grenzwerte überschreitende Belastungen durch Luftschadstoffe liegen für die Parameter „Partikel“ (PM<sub>10</sub>), „Stickstoffdioxid“ (NO<sub>2</sub>) und „Benzol“ nicht vor. Die Beurteilung wurde gutachterlich auf der Basis der 39. BImSchV und der Verkehrsprognose des Büros Runge+Küchler, Düsseldorf, Juni 2010 für den Bebauungsplan Nr. 254 vorgenommen. Veränderungen haben sich in der Zwischenzeit nicht ergeben.

Sonstige erhebliche Emissionen in Form von Gerüchen, Erschütterungen oder Licht sind auf Grund der in der Umgebung zulässigen und der vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten.

● Emissionen

Mit der konkret geplanten gastronomischen Nutzung und der durch die Planung allgemein zulässigen Nutzungen sind Emissionen verbunden. Diese Wirken auf die vorhandene gewerblichen Nutzungen im Umfeld und die vorhandenen Wohnnutzung im Zuge der Hindenburg Str., der Wilhelm-Heidbreder-Straße. und der Kleinen Bergstr. ein.

Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen, auf das Einkaufszentrum und die Technische Hochschule sind auf Grund der Verträglichkeit der Nutzungen untereinander nicht zu erwarten. Es ist weiter davon auszugehen, dass in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren die anlagenbezogenen Anforderungen des Immissionsschutzes (TA-Lärm, ...) durch Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung umgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen wie massive u. schwere Außenwandbauteile, entsprechende Dachkonstruktionen, geschlossene Fenster, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen und vergleichbare Maßnahmen. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind daher nicht erforderlich. Die Planung genügt hier dem Anspruch der planerischen Zurückhaltung, da davon ausgegangen werden kann, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf der Vollzugsebene in den entsprechenden Genehmigungsverfahren umgesetzt werden können. Gebiete gem. Nr. 6.5 i.V. mit Nr. 6.1 Buchstabe d-f der TA-Lärm sind von der Planung nicht betroffen.

Hinsichtlich der vorhandenen Wohnnutzungen ist bei den vorhandenen Abständen

Kleine Bergstr.	ca. 100 m	Mischgebiet
Hindenburg Str.	ca. 200 m	Kerngebiet
Buchenweg	ca. 300 m	allgemeines Wohngebiet
Peter-König-Str.	ca. 200 m	allgemeines Wohngebiet

die Anforderungen des Immissionsschutzes eingehalten werden können. Es ist auch hier davon auszugehen, dass auch bei einer gastronomischen Nutzung in der Nachtzeit, durch architektonische Maßnahmen oder Begrenzung der Öffnungszeiten, die Belange des Immissionsschutzes gewahrt werden können. Das oben Gesagte gilt analog.

---

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 300 bereitet keine erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild vor. Unabhängig hiervon gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 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

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch den Bebauungsplan Nr. 300 für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Auswirkungen, die auf Grund der zulässigen Nutzungen für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind hinsichtlich möglicher betroffener Belange nicht erkennbar.

Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Die Inhalte sind durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

## **7. Bebauungsplaninhalt**

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

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen ist das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Aus der allgemein zulässigen Art der baulichen Nutzung sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen ausgeschlossen worden. Bei diesen Arten von Nutzungen handelt es sich um Nutzungsarten, die dem innerstädtischen Charakter des Stadtraumes nicht entsprechen und i.d.R. große Flächen in Anspruch nehmen.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt gewahrt (BVerWG 4 BN 39/04). Die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind in anderen festgesetzten Gewerbegebieten innerhalb des Stadtgebietes zulässig.

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

Durch die Ausschöpfung der höchst zulässigen Grundflächen – u. Geschossflächenzahl gem. BauNVO wird eine hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Hierdurch wird das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden unterstützt. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosszahl von max. III bzw. IV dient der Sicherung einer max. zulässigen Vollgeschossausbildung, soweit es sich um Gebäude in „Geschossbauweise“ handelt. Bei der zulässigen Art der Nutzung kann davon ausgegangen werden.

Die Festsetzung der Vollgeschosszahl I in Kombination mit einem freizuhaltenden Luftraum ermöglicht die Auskragung eines Vollgeschosses.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden dient die Festsetzung von überbaubaren Flächen, die eine großflächige Bebauung der festgesetzten Gewerbegebiete ermöglichen. Die festge-

---

setzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht dem abgestimmten architektonischen Entwurf, ermöglicht jedoch auch andere bauliche Anlagen und Gebäude.

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

Die bestehenden Verkehrsflächen wurden übernommen, teilweise in reduzierter Breite.

#### 7.1 Aufschiebende Bedingung

Geringfügige Teile des Planbereiches stehen unter einer aufschiebenden Bedingung. Diese Fläche unterliegt derzeit noch dem Fachplanungsvorbehalt gem. § 38 BauGB. Die Freistellung gem. § 23 AEG wird beim Eisenbahnbundesamt beantragt. Entsprechend dem derzeitigen Erkenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass eine Freistellung erfolgt. Von der aufschiebenden Bedingung sind Flächen des geplanten Gewerbegebietes betroffen. Die Abgrenzung zwischen den festgesetzten Gewerbegebiet und dem hergestellten Bahnhof entspricht dem Abstimmungsstand zwischen der Stadt Gummersbach, der DB-AG und dem Eisenbahnbundesamt.

Sollte die Bedingung nicht bis zum festgesetzten Zeitpunkt erfolgen, bleiben die festgesetzten Nutzungen dauerhaft unzulässig.

Der übrige Teil des Bebauungsplanes würde nicht funktionslos. Die getroffenen Festsetzungen sind weiter geeignet, die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

### 8. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt 2.314 m<sup>2</sup>. Davon sind 1.826 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet und 488 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Innenstadt – Halle 51“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Stadt Gummersbach  
Fachbereich Stadtplanung  
i.A.

Backhaus

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 301 „Innenstadt – Halle 51“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter

---