



Stadt Gummersbach

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22
"Gummersbach-Poststraße" gemäß § 30 Abs. 2
i.V.m § 13a BauGB**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)**



April 2018

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand	1
1.3	Kurzbeschreibung des Vorhabens	3
2.0	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Beschreibung der Ausgangssituation	4
2.3	Planerische Vorgaben	5
3.0	Inhalte des Bebauungsplanes - Begründung der Festsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze	6
3.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.5	Leitungsrecht	7
3.6	Gestaltungsfestsetzungen	7
4.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
5.0	Umweltbericht, Umweltbelange	8
5.1	Immissionen	9
5.2	Artenschutz, Umweltschadensgesetz	10
6.0	Bodenschutz / Kampfmittel / Erdbeben	11
6.1	Bodenschutz	11
6.2	Erdbeben	12
6.3	Kampfmittel	12
7.0	Belange des Denkmalschutzes	12
8.0	Städtebauliche Daten	12
9.0	Kosten	13
10.0	Abwägungsmaterial	13

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Gummersbach-Poststraße" gemäß § 30 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet liegt westlich der Gummersbacher Innenstadt am westlichen Hangfuß des Königsberges. Das ca. 2.900 m² umfassende Plangebiet liegt an der östlichen Seite der Poststraße, gegenüber dem Gebäude der Post und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18. Dieser sieht hier bisher die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 trifft nun die Festsetzung für ein Büro- und Wohngebäude mit bis zu 16 Wohneinheiten. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wurde im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 13.09.2017 gefasst. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Ziel der Planung ist es, das Vorhaben dem großen Angebot von vermietbaren Büroflächen einerseits und dem hohen Bedarf an Wohnraum andererseits anzupassen.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes, die auf der Planzeichnung aufgeführt werden, zu entnehmen.

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, und hier im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2018 bis 09.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.05.2018 über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren beraten und dem Rat der Stadt den Abschluss des Durchführungsertrages und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

Die Gremien der Stadt Gummersbach haben sich zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB entschieden, da bereits ein weitgehend konkretisiertes Bauvorhaben mit der Stadt Gummersbach von Seiten des Investors abgestimmt wurde und analog zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 der Vorhabenträger sich auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichten wird. Ferner werden keine öffentlichen Flächen festgesetzt.

Die Grundstücke im Bereich des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 Gummersbach-Poststraße. Es wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gummersbach und dem Vorhabenträger geschlossen, der die Durchführung des Vorhabens regelt.

Vorhabenträger: Andreas Stefanidis, Puhler Straße 14a, 51647 Wiehl

Entwurfsverfasser: reicher haase assoziierte GmbH, Oppenhoffallee 75, 52066 Aachen

1.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens

An der Poststraße soll ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit 16 Wohneinheiten und Gewerbeflächen/Büroflächen im Erdgeschoss entstehen. Das ca. 16 m hohe Gebäude ist mit fünf Vollgeschossen und einer Grundfläche von ca. 608 m² geplant. Die Außenmaße betragen ca. 41,70 m x 14,60 m. Aufgrund der topografischen Lage des Baugrundstücks am Hang wird eine Sockelzone ausgebildet, sodass das Erdgeschoss 1,20 m über dem Straßenniveau liegt. Die Erschließung aller Etagen erfolgt über zwei barrierefrei zugängliche Treppenhäuser, die jeweils über einen Aufzug verfügen.

Durch Vor- und Rücksprünge erhält das Gebäude eine feingliedrige Kubatur. Zur Auflockerung der in weiß geplanten Putzfassade werden zurückspringende Gebäudeteile, wie Sockelgeschoss, Treppenhäuser, Loggien und Fensterlaibungen in Anthrazit abgesetzt. Fenster, Türen und Fensterbänke werden ebenfalls farblich an die Rücksprünge der Fassade angepasst. Lediglich die Stahlgeländer sind feuerverzinkt vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden nördlich des Gebäudes auf dem eigenen Grundstück in einer Stellplatzanlage untergebracht. Von den 30 Stellplätzen werden hier zwei Behindertenstellplätze geplant. Südlich des Gebäudes an der Wendeanlage der Poststraße werden auf dem Grundstück 7 weitere PKW-Stellplätze vorgesehen.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 Albertstraße/Poststraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wird nördlich durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Brückenstraße begrenzt. Die östliche Grenze bildet die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Hangbereich.

Der mit Gehölzen bestockte Westhang des Königsberges stellt die südliche Grenze dar. Westlich wird das Plangebiet durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.900 m². Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gummersbach, Flur 7, und umfasst die Flurstücke 5218 tlw. und 4097.

2.2 Beschreibung der Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen von Westen von ca. 230 m ü. NHN nach Osten auf ca. 237 m ü. NHN ansteigenden ehemaligen Wiesenhang, der weiter östlich bis zur Albertstraße eine Höhe von ca. 252 m erreicht. Durch Nutzungsaufgabe waren hier über Jahrzehnte durch Sukzession Gehölzbestände aus Eiche, Birke, Wildkirschen mit einzelnen Nadelgehölzen entstanden, die noch im Jahr 2013 bei der Aufstellung des VBP Nr. 18 vorhanden waren. Inzwischen wurden diese abgeholzt und die Fläche stellt sich heute als ruderalisierte Brache mit Gebüschstrukturen und Stockausschlägen dar.



Blick von der Poststraße nach Nordosten.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die westlich angrenzende Verkehrsfläche der Poststraße sowie die westlich an diese angrenzende gewerbliche Nutzung geprägt. Unmittelbar gegenüber des geplanten Wohn- und Geschäftshauses des VBP Nr. 22 befindet sich das Betriebsgelände der Deutschen Post mit gewerblicher Bebauung und Parkflächen. Nördlich auf den Flächen zwischen Poststraße und Westtangente/B 296 befinden sich 2 Tankstellen, während nördlich an den BP Nr. 22 die Wohn- und Geschäftshäuser der Brückenstraße angrenzen. Östlich an den VBP Nr. 22 grenzt der VBP Nr. 18 mit seinen parkähnlichen Grünflächen

und der drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung, die aus 4 Gebäuden mit je 6 Wohneinheiten besteht, an.

Insgesamt ist das Gebiet deutlich durch die umgebenden Siedlungsstrukturen mit Bebauung und Verkehrsflächen geprägt.

2.3 Planerische Vorgaben

Der **Regionalplan Köln**, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der **Flächennutzungsplan**, in der 11. Änderung 2011 stellt entlang der Poststraße gewerbliche Bauflächen und im Hangbereich angrenzend zur Bebauung an der Albertstraße Grünflächen dar.

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 Albertstraße/Poststraße** setzt für das Plangebiet ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung Büro- und Geschäftsgebäude fest. Nördlich der überbaubaren Flächen werden Flächen für Stellplätze festgesetzt, im südlichen Bereich des Plangebietes werden ebenfalls Flächen für Stellplätze festgesetzt, wobei hier das Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohngebäude festgesetzt ist.

Die östlichen Hangbereiche, östlich der geplanten Bebauung und der Stellplatzflächen, sind als Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt, die sich auch in den Süden des Plangebietes hineinziehen und eine Ergänzung der im zentralen Hangbereich festgesetzten privaten Grünfläche mit entsprechend angepasster Bepflanzung darstellt.

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind weder mittelbar noch unmittelbar von der Planung betroffen.

3.0 Inhalte des Bebauungsplanes - Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entfällt die Bindung der Stadt an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 und der aufgrund von § 9a erlassenen Verordnung. Es wird daher für den Geltungsbereich des VBP Nr. 22 ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung

Wohn- und Bürogebäude festgesetzt, das sich mit seiner Nutzung in den Gebietscharakter der Umgebung, der mit seiner Mischung aus Wohnen und Gewerbe dem eines Mischgebietes entspricht, einfügt. Es wird festgesetzt, dass die Büronutzungen nur im Erdgeschoss des Gebäudes zulässig sind und in den übrigen Geschossen maximal 16 Wohneinheiten entstehen können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der minimalen sowie einer maximalen Grundfläche für das geplante Wohn- und Bürogebäude wird das geplante Vorhaben ausreichend genau festgesetzt bei Gewährung eines geringfügigen Spielraums für die Hochbauplanung. Die Grundflächenzahl wird für den Planbereich mit 0,8 festgesetzt und orientiert sich somit an der Obergrenze für Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Es wird so sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen zulässig sind.

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe orientieren sich an der Hochbauplanung, die ein Gebäude mit 5 Vollgeschossen von ca. 16 m Höhe ermöglicht. Die Festsetzung einer minimalen Gebäudehöhe von 24,7 m ü. NHN sichert die Realisierung des im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag abgestimmten Baukörpers ausreichend ab.

Zur Errichtung technischer Aufbauten werden im Bebauungsplan Ausnahmeregelungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO getroffen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze

Das geplante Wohn- und Bürogebäude wird über Baugrenzen im Bebauungsplan als Riegelbebauung parallel zur Poststraße festgesetzt. Die Anordnung auf dem Grundstück ermöglicht die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine städtebauliche Gliederung durch Ausweisung von Pflanzflächen im östlichen Hangbereich.

Nördlich des Wohn- und Bürogebäudes ist eine Stellplatzanlage mit insgesamt 30 Stellplätzen mit zwei Einfahrten vorgesehen. Neben zwei Behindertenstellplätzen sind hier auch Flächen für Müllcontainer und Fahrradabstellflächen geplant. Am südlichen Wendekreis sind nochmals 7 Parkplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

3.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im östlichen Hangbereich sowie im Süden des Plangebietes wird die Pflanzbindung des VBP Nr. 18 übernommen. Diese Pflanzbindung ergänzt die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage des VBP Nr. 18 und trägt so zur Entwicklung eines Grünzuges mit städtebaulich gliedernder Funktion bei. Festgesetzt ist die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit lichten Baumgruppen.

3.5 Leitungsrecht

Im Süden des Plangebietes wird ein Mischwasserkanal DN 300 der Stadtwerke Gummersbach mit Leitungsrecht gesichert.

3.6 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen greifen den städtebaulichen Entwurf der Architekten reicher haase assoziierte GmbH auf. Die Fassade wird im Vollwärmeschutz als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, das mit einer Putzschicht abschließt. Vor- und Rücksprünge schaffen eine feingliedrige Kubatur des Gebäudes. Die Grundfarbe der Fassade ist weiß, wobei zurückspringende Teile, wie das Sockelgeschoss, die Treppenhäuser, die Loggien und die Fensterlaibungen in Anthrazit abgesetzt werden. An- und Einbauten, wie Fenster, Türen und Fensterbänke sind anthrazit, in Anlehnung an DB 703, auszuführen und auf die Fassadenfarbe der Rücksprünge anzupassen. Die Stahlgeländer werden feuerverzinkt.

4.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des geplanten Gebäudes sowie der Stellplatzanlage ist durch die unmittelbar westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, die Poststraße, ausreichend gesichert und über diese an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Insgesamt sind im Zuge der nördlich an das Wohngebäude geplanten Stellplatzanlage insgesamt 30 Stellplätze mit zwei Zufahrten zur Poststraße vorgesehen. Im Bereich der Wendeanlage am Ende der Poststraße sind weitere 7 Stellplätze vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas, Fernwärme und Telekommunikation erfolgt über die vorhandene Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes. Hier sind ausreichend Kapazitäten für die Anbindung des Plangebietes vorhanden. Der in der Poststraße vorhandene Mischwasserkanal nimmt sowohl das Schmutz- als auch das Regenwasser des Plangebietes auf. Die Kapazität ist ausreichend, um die anfallenden Abwassermengen schadlos aufzunehmen.

5.0 Umweltbericht, Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung unter 2 ha Grundfläche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Der vorhandene Bestand wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig überplant. Demgegenüber steht die Festsetzung von ca. 870 m² Grundstücksbegrünungen, die unmittelbar an die Parkanlage des VBP Nr. 18 angrenzen. Mit dieser bilden sie eine wichtige Grünstruktur im Siedlungsraum, die sowohl Lebensraumfunktionen als auch allgemeine Ausgleichsfunktionen im Naturhaushalt übernehmen. Sie tragen zudem zu einer Gliederung des Ortsbildes bei.

Der VBP Nr. 22 bereitet eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes vor und berücksichtigt hierdurch die Bodenschutzklausel des § 1a Nr. 2, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, in besonderem Maße.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Umweltbelangen angemessen Rechnung getragen.

5.1 Immissionen

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung für das Bauvorhaben Poststraße Haus 5 in Gummersbach von Brilon, Bondzio & Weiser vom Juni 2016 vor, die das Bauvorhaben des VBP Nr. 18 an der Poststraße, ein 3-geschossiges Gebäude mit etwa 600 m² Grundfläche, mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, beurteilt. In einer ergänzenden Stellungnahme zu dieser schalltechnischen Untersuchung vom 21. Dezember 2017 werden durch die Gutachter die Aussagen in Bezug auf den aktuellen Baukörper (5-geschossiges Gebäude und leicht nach Südwesten verschobene Lage) überprüft.

Untersucht werden in dem Gutachten zum einen die Geräuschemissionen von den Verkehrswegen im Untersuchungsbereich. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Geräuschbeiträge der Westtangente, der Brückenstraße sowie der Poststraße. Die prognostizierte Lärmbelastung wird nach dem Verfahren der Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ermittelt. Die genaue Vorgehensweise hierzu ist der schalltechnischen Untersuchung Juni 2016 zu entnehmen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an nahezu allen Immissionsorten überschritten werden.

Des Weiteren werden die Geräuschemissionen durch umliegende gewerbliche Nutzungen, das Postzentrum mit Parkplatz, Tankstellen an der Brückenstraße, mit allen mit ihnen verbundenen Lärmbelastungen untersucht. Als Ergebnis wird festgestellt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Aufgrund der Topografie und der Lage des Baukörpers ist eine Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Gebäudes vor den Geräuschemissionen von den umgebenden Verkehrswegen nicht möglich. Um das städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung im Stadtgebiet zu realisieren und zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung beizutragen, sind daher passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der von den Gutachtern geführte Schallschutznachweis nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) kommt zu dem Ergebnis, dass nach aktuellem Planungsstand der vorgesehene Baukörper in den Lärmpegelbereichen III bis IV liegt.

Im Bebauungsplan wird daher für das Baugrundstück der Lärmpegelbereich IV in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Hierdurch wird zum einen deutlich, dass es sich um Flächen mit erhöhtem Lärmaufkommen handelt, zum anderen ergeben sich hieraus die baurechtlichen Anforderungen an das Schalldämmmaß der zu verwendenden Bauteile. Auch für die Bereiche, die sich gemäß schalltechnischer Untersuchung im Lärmpegelbereich III befinden,

den, werden die höheren Schutzanforderungen durch eine Einbeziehung aller Bereiche in den Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Aus dem Lärmpegelbereich ergibt sich das gemäß DIN 4109, Tabelle 8, erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend der Raumnutzung. Die Schalldämmmaße mit entsprechenden Korrekturfaktoren sind der Schalltechnischen Untersuchung von 2016, den Tabellen Seite 23 - 24, zu entnehmen.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten, zu ergreifenden Maßnahmen wird ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet.

5.2 Artenschutz, Umweltschadensgesetz

Es wird auf die Artenschutzprüfung, die zum VBP Nr. 18 herangezogen wurde, Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum BP Nr. 241 "Gummersbach-Albertstraße" der Stadt Gummersbach vom März 2010, sowie die ergänzende Stellungnahme "Büro galunder-nardus" vom 03.05.2013 zurückgegriffen. Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes waren damals nicht gegeben. Im September 2017 wurde zusätzlich eine Ortsbegehung durchgeführt und das aktuelle Messtischblatt 4911(3) des LANUV zu geschützten Arten in NRW ausgewertet, um die Aktualität der Aussagen zu überprüfen.

Die Begehung ergab, dass Gehölze wie junge Bäume und Sträucher im Plangebiet nur noch im Randbereich ausgeprägt sind. Ein großer Teil des Plangebietes wird von frischen Geländeherrichtungen, Ginsteraufwuchs und Gras- und Krautfluren geprägt.



Blick von der Poststraße auf Gras- und Krautfluren und vereinzelte junge Gebüschstrukturen.

Die Fläche ist als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der im Messtischblatt 4911(3) Gummersbach genannten Arten ungeeignet. Konflikte mit dem besonderen Artenschutz sind somit nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens gehen auf Grundlage der eingestellten Sachdaten nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes (von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, von Gewässern nach Maßgabe des § 90 WHG, von Bodenfunktionen im Sinne des § 2(29 Bundesbodenschutzgesetz) einher.

6.0 Bodenschutz / Kampfmittel / Erdbeben

6.1 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915.

Dabei ist u.a. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.Ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

6.2 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

6.3 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das "Merkblatt für das Einbringen von "Sondierungsbohrungen" im Regierungsbezirk Köln" der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

7.0 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht berührt.

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten.

Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

8.0 Städtebauliche Daten

Baugebiet, Zweckbestimmung Wohn- und Bürogebäude		ca. 2.956 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 650 m ²	
Flächen für Stellplätze	ca. 785 m ²	
Flächen mit Pflanzbindung	ca. 872 m ²	

9.0 Kosten

Mit dem Bebauungsplan sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Die Kosten für die Planung werden vom Vorhabenträger übernommen.

10.0 Abwägungsmaterial

- Schalltechnische Untersuchung für das Bauvorhaben Poststraße Haus 5 in Gummersbach, Brilon, Bondzio, Weiser, Bochum, 30. Juni 2016
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Gummersbach-Poststraße" - Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2016, Brilon, Bondzio, Weiser, Bochum, 21. Dezember 2017
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 241 "Gummersbach-Albertstraße" der Stadt Gummersbach, März 2010
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Schreiben Büro galunder-nardus, 03.05.2013

Aufgestellt:
Wiehl, im April 2018

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Vorhabengezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Gummersbach - Poststraße" beizufügen.

.....
Bürgermeister

.....
Siegel

.....
Stadtverordneter