

# STADT GUMMERSBACH

## Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)  
Nr. 23 "Gummersbach - Weststraße"  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13 a BauGB  
im beschleunigten Verfahren**

**Stand: 16.11.2018**

Bearbeitung:

# 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](mailto:h-k-siegen@t-online.de)

## Inhalt

1	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung .....	1
2	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	2
3	Planungsrechtliche Situation .....	3
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete .....	4
3.4	Umweltbericht .....	5
4	Planungsziele und Planung .....	5
4.1	Planungsrecht .....	6
4.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	7
4.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) .....	8
4.4	Immissionsschutz .....	8
4.5	Erschließung .....	11
4.5.1	Verkehrsflächenerweiterung „Zum Hassel“ .....	11
4.5.2	Private Parkplätze .....	11
4.5.3	Sichtfeld Ein- und Ausfahrt Tiefgarage .....	11
4.5.4	Schmutzwasser .....	11
4.5.5	Niederschlagswasser .....	11
4.5.6	Trinkwasser .....	12
4.5.7	Löschwasser .....	12
5	Denkmalschutz .....	12
6	Boden .....	12
7	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes .....	12
8	Kosten .....	13
9	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen .....	13
10	Fristen und Durchführung der Vorhaben .....	13

## **1 Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung der Grundstücksflächen im Bereich „Weststraße“ / „Zum Hassel“ in Gummersbach-Strombach zu einer wohnbaulich genutzten Fläche, die über die v.g. Stadtstraße bereits erschlossen ist.

Der Planungsträger plant die Errichtung von einem Wohngebäude aus vier Teilbereichen auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Der Stellplatzbedarf wird in der Tiefgarage und auf ebenerdigen Parkplätzen vorgehalten.

Eingeplant ist auch, die Stadtstraße „Zum Hassel“ im Bereich des Plangrundstückes auf eine Katasterbreite von 5,50 m zu verbreitern. Hierzu werden Flächen des Baugrundstückes als Verkehrsflächen herangezogen bzw. neu festgesetzt.

Das Vorhaben liegt in einem Bereich der derzeit gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das Planvorhaben ist auf dieser Grundlage nicht zulässig, sodass die Änderung des Planungsrechts erforderlich ist. Städtebaulich bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren liegen vor.

Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) und der Erschließung. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Gummersbach abgeschlossen.

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

Ein Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) oder andere Maßnahmen der Innentwicklung 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 Innentwicklung 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 Innentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 02.05.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, erfolgte in der Zeit vom 23.05.2018 bis 06.06.2018 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Gummersbach.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 den Offenlagebeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ hat vom 25.07.2018 bis 27.08.2018 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2018 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.12.2018 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann der Entwurf des Bauleitplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt werden. Dieser ist im Anschluss erneut offenzulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ wurde nach der Offenlage geändert. Folgende Änderung wurde vorgenommen:

- Festsetzung: „Straßenverkehrsfläche“ (an der „Weststraße“)
- Geändert in: „Grundstücksflächen der zu Wohnzwecken dienende Gebäude“

Der Punkt „4.5.1 Verkehrsflächenerweiterung „Weststraße““ aus der Begründung für die Offenlage entfällt somit.

Die festgesetzte Verkehrsfläche diene als Erweiterung des Gehweges entlang der „Weststraße“ zur Aufstellung der Abfallbehälter. Die Aufstellung wird in Absprache mit dem Vorhabenträger im südlichen Bereich des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen stattfinden. Des Weiteren wird in Absprache mit dem Entsorgungsbetrieb die Leerung der Abfallbehälter über die Straße „Zum Hassel“ erfolgen.

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung. Eine Einholung der Stellungnahmen kann gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränken sich auf den Vorhabenträger und die Stadt Gummersbach. Eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.12.2018 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis, den Abschluss eines Durchführungsvertrages und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

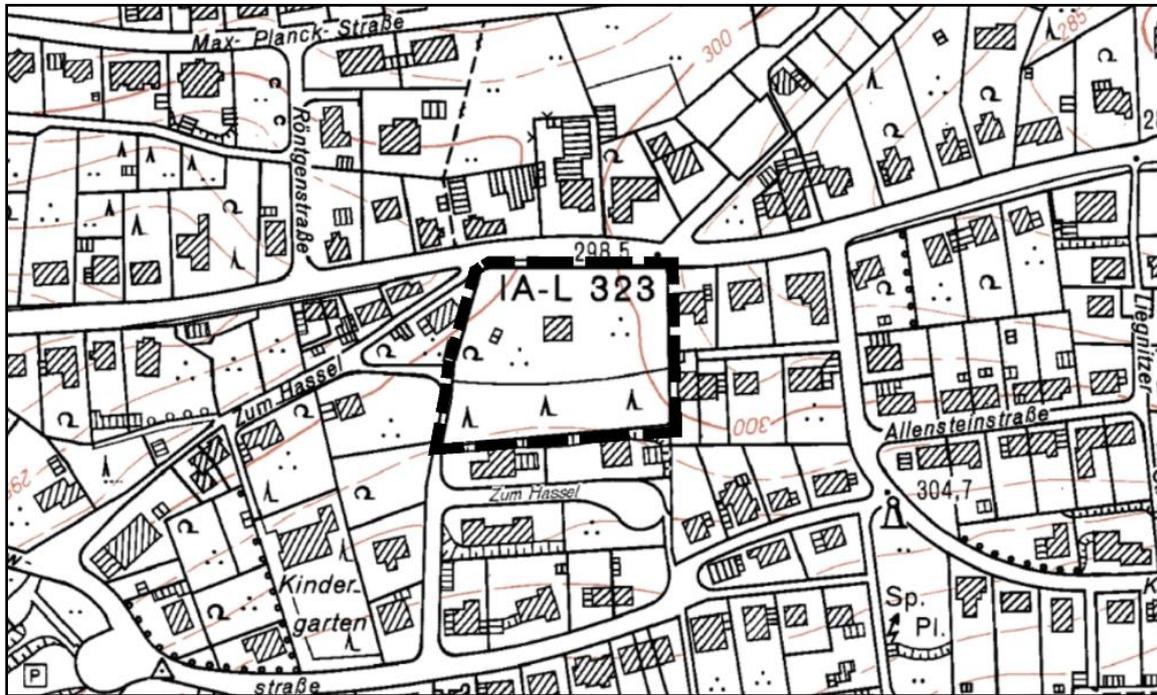
Das Planungsbüro HKS wurde im April 2018 mit dem Bebauungsplan und das Planungsbüro HKR mit der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt. Im September 2018 erfolgte die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens von Peutz Consult GmbH zur Einschätzung der Verkehrslärmmissionen.

## **2 Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich von Gummersbach-Strombach. Das Grundstück liegt östlich der Stadtstraße „Zum Hassel“ und südlich der „Weststraße“. Der Höhenunterschied von Süden nach Norden beträgt ca. 3,00 m.

Das Plangebiet ist von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben. Im Gebiet befinden sich einzelne bauliche Anlagen, die abgerissen werden sollen, und vereinzelter Baumbestand. Das Plangebiet ist über die Stadtstraßen „Zum Hassel“ und „Weststraße“ erschlossen.

Der Geltungsbereich des VBP umfasst in der Gemarkung Strombach, Flur 9, das Flurstück 2289.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab © Geobasisdaten, rio.obk.de

Blick auf Teilbereiche des Plangebietes:



Ost-Ansicht



Südwest-Ansicht

### 3 Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Regionalplan

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

### 3.2 Flächennutzungsplan



FNP-Ausschnitt, Bestand (ohne Maßstab)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach sind die Bauflächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt.

### 3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

#### Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

#### Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

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

#### Geschützte Biotope nach § 62 Abs. 1 LG NRW

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die örtliche Biotoptypenkartierung ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen / Biotoptypen nach § 62 (1) LG NW im Plangebiet.

#### Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

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

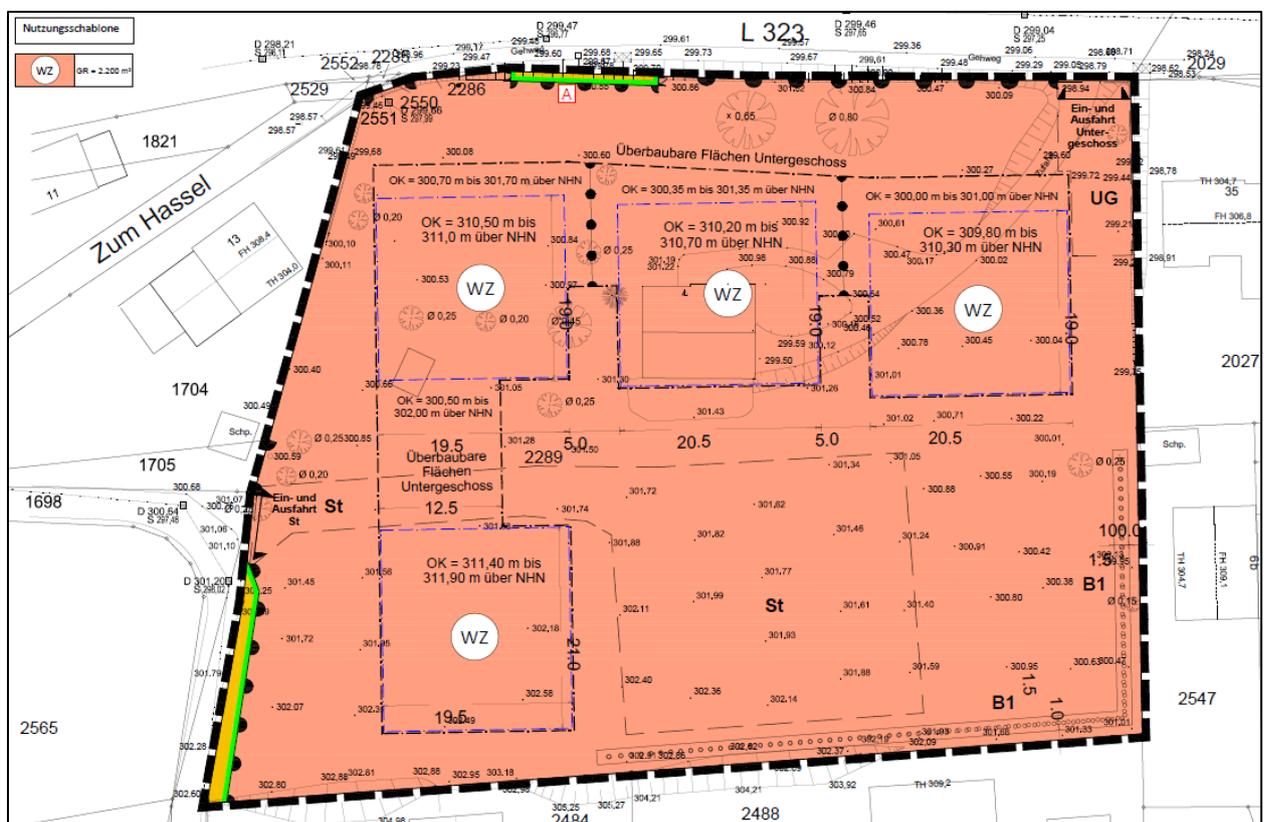
### 3.4 Umweltbericht

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

## 4 Planungsziele und Planung

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient der Nachverdichtung von innerörtlichen wohnbaulich nutzbaren Freiflächen in direkter Nachbarschaft zu den innerörtlichen Infrastruktureinrichtungen im Zentrum von Gummersbach-Strombach.

Es ist die Errichtung von einem Wohngebäude aus vier Teilbereichen auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt 20 Wohneinheiten geplant. Der Stellplatzbedarf wird in der Tiefgarage und auf ebenerdigen Parkplätzen vorgehalten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. 23, ohne Maßstab



Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 23, ohne Maßstab

#### 4.1 Planungsrecht

Folgende planungsrechtlichen Festsetzungen wurden getroffen:

- Grundstücksflächen der zu Wohnzwecken dienenden Gebäude WZ
- Baugrenzen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen), für die Untergeschosse und die Geschosse ab dem Erdgeschoss,
- Grundfläche GR 2.200 m<sup>2</sup>,
- Festsetzung der Mindest- und Maximalhöhe der Gebäude und des Untergeschosses (OK) in Meter über Normal-Höhen-Null und
- Grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung einer Hecke im Bereich der Stellplätze,
- Gestalterische Festsetzungen zur Bauausführung, Fassadengestaltung und der Attiken.

#### Grundstücksflächen der zu Wohnzwecken dienenden Gebäude:

Es wurde festgesetzt, dass in den Gebieten WZ nur Wohngebäude einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze 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 für die Untergeschosse und die Geschosse ab dem Erdgeschoss festgesetzt.

### **Grundfläche:**

Die Festsetzung der Grundfläche 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 Grundflächen wurden entsprechend der geplanten Bebauung angepasst.

### **Festsetzung der Gesamtgebäudehöhe:**

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung und Höhenentwicklung (Festsetzung der minimalen und maximalen Gebäudehöhen) harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil eines landschaftlich und städtebaulich überzeugenden erweiterten Siedlungsrandes bilden.

Hierbei ist eingeplant, die Gebäude mit Erd-, Ober- und zurückgesetztem Dachgeschoss zu errichten. Die Festsetzung der minimalen und maximalen Gebäudehöhen wurde nach den Vorgaben des Hochbauentwurfes gewählt. Hierbei ist eingeplant, dass die Gebäude maximal 10,00 m bzw. minimal 8,00 m hoch werden.

Als Vorgabe für die Bebauung ist die Nachbarbebauung anzusehen und somit ein städtebaulich harmonisches höhenmäßig angepasstes Bild der Baukörper geplant.

### **Es wurde die folgende Festsetzung getroffen:**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in den Nutzungsschablonen festgesetzten minimalen und maximalen Höhen baulicher Anlagen (OK min. und max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü. NHN).

### **Grünordnerische Festsetzung:**

#### **Grundstücksgrenzen**

Zur Eingrünung der geplanten oberirdischen Stellplätze (Verhinderung von Blendwirkungen) zur bestehenden Bebauung hin ist eine min. 1-reihige ca. 1,50 m breite und nach ihrer Vollausbildung mindestens 1,80 m hohe Heckenpflanzung aus einheimischen bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Entlang der Hecke ist ein blickdichter Zaun in einer Höhe von mind. 1,00 m zu errichten.

### **Ein- und Ausfahrtsbereich und Bereich ohne Ein- und Ausfahrten:**

Es wurden die jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage (Richtung „Weststraße“) und Stellplätze (Richtung „Zum Hassel“) festgesetzt, um die private Fahrverkehre zu bündeln. In den übrigen Bereichen dürfen keine Ein- und Ausfahrten errichtet werden.

## **4.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Vorab wurde eine Bilanzierung auf Grundlage des Versiegelungsgrades der umgebenden Bebauung (Innenbereich) erarbeitet. Daraufhin wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 mit 50%-iger Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen festgesetzt. Die Bilanzierung hat gezeigt, dass bei der Realisierung der Planung nur geringfügig Eingriffe erfolgen (ca. 50 m<sup>2</sup>). Aufgrund der Umsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen (z.B. Anpflanzung einer Baumhecke) erfolgt ein funktionaler Ausgleich.

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt.

Umweltrelevante Auswirkungen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung entstehen nicht, weil ausschließlich Maßnahmen innerhalb bereits bebauter Flächen vorgesehen sind. Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bedürfen die Umweltbelange vorliegend deshalb keiner weitergehenden Berücksichtigung.

Die im Plangebiet vorhanden Großbäume können bei der Umsetzung der Baumaßnahmen (insbesondere beim Bau der Tiefgarage) nicht erhalten werden, da durch die Bauarbeiten Beschädigungen der Wurzeln und der Äste nicht auszuschließen sind und diese Gehölze somit zu stark geschädigt würden. Sie wurden deshalb nicht zur Erhaltung festgesetzt.

Für die beiden Großbäume (Buchen) im Bereich der Weststraße wird eine Ersatzpflanzung geschaffen.

### **4.3 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 Stephan Müller Landschaftsarchitekten) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Arten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten. Die artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden daher mit sehr großer Wahrscheinlichkeit nicht eintreten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht.

### **4.4 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden Straße „Weststraße – L 323“ ein. Bei der „Weststraße“ handelt es sich um eine Landesstraße.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach – Weststraße“ ist kein neues Heranrücken an die „Weststraße“ verbunden, das nicht hinsichtlich der Art der Nutzung bereits zulässig ist. Für das Plangebiet bestehen heute Baurechte gem. § 34 BauGB.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und zur Beurteilung möglicher Gesundheitsgefährdungen durch Lärm (hier Verkehrslärm) für Bereiche, die zum Wohnen genutzt werden, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses beurteilt die Verkehrslärmimmissionen unter Einhaltung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach der DIN 18005. Obwohl in der Gesetzgebung oder in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db(A) tags und 60 (dbA) nachts anzusetzen.

Es ist erkennbar, dass selbst bei Durchführung der Planung die Immissionswerte deutlich unter 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts liegen. Die Werte von 70 db(A) bzw. 60 db(A) stellen keine bindenden Grenzwerte dar. Sie sind als „kritische Toleranzwerte“ zu verstehen, bei deren Annäherung oder Überschreitung es einer besonderen Prüfung bedarf, ob eine weitere Erhöhung noch hinnehmbar ist.

Ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ führt nicht zwingend zur Lärmvorsorge oder zur Unzulässigkeit der Planung. Die im Beiblatt 1 der DIN 18005 angeführten schalltechnischen Orientierungswerte sind keine rechtlich bindenden Vorgaben, deren Überschreiten zwangsläufig die Festsetzung von aktivem oder passivem Schallschutz erfordert:

*„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

Das geplante Vorhaben sieht im Norden des Plangebietes drei Baukörper vor, die entlang der „Weststraße“ angeordnet sind. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Gebäude (Haus Nr. 1, 2 und 3) die in einem Allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts um jeweils 8 db(A) tags und 9 db(A) nachts überschreiten werden. An den Fenstern sind geeignete Minderungsmaßnahmen, wie z.B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen, da bei einem Beurteilungspegel von mehr als 45 db(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung möglich ist.

Der Baukörper (Haus Nr. 4) im südlichen Teil des Plangebietes an der Straße „Zum Hassel“ weist einen deutlich größeren Abstand zum Immissionsort auf. Die zu erwartenden Beurteilungspegel sind deutlich geringer und die in einem Allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden an keiner der geplanten Gebäudefassaden überschritten.

Die Hinnahme der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 steht insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass bereits heute die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts überschritten werden. Für die Sicherung einer ungestörten Kommunikation innerhalb des Gebäudes (zumutbarer Innenpegel von bzw. nahe bei 40 db(A)) und zur Sicherung einer angemessenen Nachtruhe (Innenpegel von 30 db(A)) ist bereits heute eine „architektonische Selbsthilfe“ erforderlich.

Die Außenwohnbereiche werden nicht unzumutbar belastet. Während der Tagzeit ist ihre angemessene Nutzung nur gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 db(A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. An den Häusern Nr. 1 bis 3 wird der Wert von 62 db(A) überschritten. Zu dem Vorhaben (Häuser Nr. 1 bis 4) gehören jedoch Außenwohnbereiche in Form von Balkonen und Terrassen, die auf den lärm- und schallabgewandten Seiten der Gebäude liegen.

Für die wohngenutzte Tiefgarage und die im südlichen Bereich des Plangebietes angeordneten Stellplätze gibt es keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben in Form von Richtwerten / Grenzwerten zur Bewertung der Schallimmissionen, da diese im eigentlichen Sinne keine gewerbliche Nutzung darstellen. Stellplätze und Garagen für Wohnnutzungen sind auf Privatgrundstücken grundsätzlich unter Beachtung von § 51 Abs. 7 BauO NRW zulässig. Nachteilige Auswirkungen sind aber zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen.

Die Tiefgarageneinfahrt bzw. -ausfahrt ist an der Weststraße und zur Nachbarbebauung „Weststraße Nr. 35“ geplant. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Tiefgarageneinfahrt bzw. -ausfahrt die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 db(A) tags und 40 db(A) nachts in der Nacht überschritten werden. Die unvermeidbar schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind auf ein Mindestmaß nach dem Stand der Technik zu begrenzen.

Für die Einhaltung der Belange des Immissionsschutzes wird die Errichtung von zwei Lärmschutzwänden im Bereich der Tiefgarageneinfahrt zur Grundstücksgrenze von Haus Nr. 35 an der Straße „Weststraße“ und im Vorgarten von Haus Nr. 3 im Plangebiet empfohlen.

Die Stellplatzanlage im südlichen Teil des Plangebietes dient der Unterbringung von Besucherstellplätzen. Für das Vorhaben wird südlich der Stellplatzanlage eine Zaunanlage mit einer Eingrünung errichtet, um Blendwirkungen von parkenden PKWs zu verhindern.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich (Tiefgarage, Stellplätze oberirdisch). Nachteilige Auswirkungen sind aber zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Steigerung der Verkehrslärmimmissionen, die durch die Umsetzung des Vorhabens ausgelöst wird, sich in einem Bereich befindet, der für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der „Weststraße“ sind aufgrund der Lage des Plangebietes, der Barrierewirkung und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht umsetzbar.

Der Vorhabenträger ist im Rahmen der Einhaltung der DIN 4108 „Schallschutz im Hochbau“ als „allgemein anerkannte Regeln der Technik“ zur Einhaltung zum Schutz gegen Straßenlärm verpflichtet.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine einzelne konkrete Nutzung handelt, können im Genehmigungsverfahren die Anforderungen des Immissionsschutzes durch passive 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 oder entsprechende Regelungen 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.

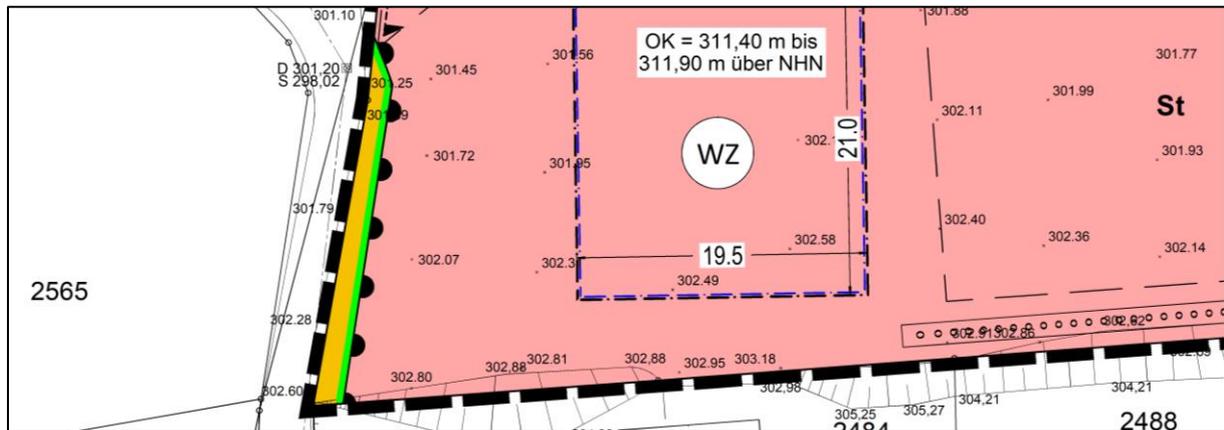
In Abwägung der konkurrierenden Belange Immissionsschutz und der städtebaulichen Zielsetzung wird das stärkere Gewicht auf die städtebauliche Zielsetzung gelegt. Dem Interesse nach „Wohnruhe“ stehen hier die städtebaulichen Ziele von Nachverdichtung, Schaffung von Wohnraum und der flächenschonende Umgang mit Grund und Boden sowie eine gesamtstädtische Entwicklung des Standortes entgegen. Jegliche andere wohnliche Art von Nutzung wäre auch mit einer Verkehrszunahme und weiteren Verkehrsimmissionen verbunden gewesen. Der Verzicht auf eine Nachverdichtung eines untergenutzten Grundstückes würde dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Schonung des Außenbereichs (Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen) widersprechen.

Die schalltechnische Gutachten (Peutz Consult GmbH) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt.

## 4.5 Erschließung

### 4.5.1 Verkehrsflächenerweiterung „Zum Hassel“

Eingeplant ist auch, die Stadtstraße „Zum Hassel“ im Bereich des Plangrundstückes auf eine Katasterbreite von 5,50 m zu verbreitern. Hierzu werden Flächen des Baugrundstückes als öffentliche Straßenverkehrsflächen herangezogen bzw. neu festgesetzt.



Planausschnitt VBP, ohne Maßstab

### 4.5.2 Private Parkplätze

Auf dem neuen Baugrundstück werden ca. 20 Parkplätze ebenerdig und ca. 24 Parkplätze in der Tiefgarage eingeplant.

### 4.5.3 Sichtfeld Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist die vorhandene Böschung an der „Weststraße“ etwas zurück zu schachten, um die Sichtbeziehung Richtung Strombach beim Ein- und Ausfahren aus der TG zu verbessern. Hier ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Geländeaufhöhungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,80 m nicht zulässig.

### 4.5.4 Schmutzwasser

Eingeplant ist, die Schmutzwasserentwässerung des B-Plan-Gebietes an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der „Weststraße“ anzuschließen. Die Flächen des Plangebietes sind im Netzplan der Kläranlage Rospe enthalten.

### 4.5.5 Niederschlagswasser

Eingeplant ist, das Niederschlagswasser des B-Plan-Gebietes dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der „Weststraße“ zuzuführen. Die Flächen des Plangebietes sind im Netzplan der Kläranlage Rospe enthalten.

#### 4.5.6 Trinkwasser

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

#### 4.5.7 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets als gesichert anzusehen und wird im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages gesichert.

### 5 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 das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

### 6 Boden

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.

### 7 Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes

<b>Gesamtgröße</b>		<b>6.128 m<sup>2</sup></b>
davon	Grundstücksflächen der zu Wohnzweckende dienenden Gebäude	6.088 m <sup>2</sup>
	Verkehrsflächen	40 m <sup>2</sup>

## **8 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.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

Sonstige Planungskosten,  
Erschließungskosten,  
Wasserversorgung einschl. Brandschutz,  
Straßenbau.

## **9 Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen**

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)
- Schallschutztechnisches Gutachten.

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

- Durchführungsvertrag.

## **10 Fristen und Durchführung der Vorhaben**

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass ab Erteilung der Baugenehmigung in fünf Jahren die Baumaßnahme abgeschlossen ist.



**Kunze**

**HKS - STADT • UMWELT**

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am (Datum der Ratssitzung) beschlossen, die vorstehende Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach – Weststraße“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter