



Industrie- und Handelskammer
zu Köln

IHK Köln | Geschäftsstelle Oberberg
Postfach 100464, 51604 Gummersbach

Stadt Gummersbach
Der Bürgermeister
Postfach 100852
51608 Gummersbach

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
9.1 | 26.04.2021

Unser Zeichen | Ansprechpartner
mat | Katarina Matesic

E-Mail
Katarina.Matesic@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 2261 8101-9956 | +49 2261 8101-9959

Datum
11. Mai 2021

BP Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“ – und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a sowie seiner 4. Änderung im Geltungsbereich des BP Nr. 309

Hier: Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist geplant, die Festsetzung des Gewerbegebietes des BP 1 und 1a aufzuheben und in dem gesamten Geltungsbereich Mischgebiet festzusetzen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauprojekt geschaffen werden.

Dagegen hat die IHK Köln, Geschäftsstelle, Bedenken. Zum einen entfallen gewerblich nutzbare Flächen. Zum anderen schränkt die geplante heranrückende Wohnbebauung den im unmittelbaren Umfeld bestehenden Betrieb in seiner Tätigkeit und Entwicklungsmöglichkeit erheblich ein.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

Gez.
Dipl.-Geogr. Katarina Matesic
Referentin | Leiterin Standortpolitik
Geschäftsstelle Oberberg



Industrie- und Handelskammer
zu Köln

IHK Köln | Geschäftsstelle Oberberg
Postfach 100464, 51604 Gummersbach

Stadt Gummersbach
Der Bürgermeister
Postfach 100852
51608 Gummersbach

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
9.1 | 13.09.2021

Unser Zeichen | Ansprechpartner
mat | Katarina Matesic

E-Mail
Katarina.Matesic@koeln.ihk.de

Telefon
+49 2261 8101-9956

Datum
28. Oktober 2021

BP Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“ – und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a sowie seiner 4. Änderung im Geltungsbereich des BP Nr. 309

Hier: Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist geplant, die Festsetzung des Gewerbegebietes des BP 1 und 1a aufzuheben und in dem gesamten Geltungsbereich Mischgebiet festzusetzen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauprojekt geschaffen werden.

Grundsätzlich halten wir an unserer Stellungnahme vom 11.05.2021 fest. Wir begrüßen den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

Gez.
Dipl.-Geogr. Katarina Matesic
Referentin | Leiterin Standortpolitik
Geschäftsstelle Oberberg

IHK Köln
Geschäftsstelle Oberberg
z. Hd. Frau Matesic
Postfach 100464
51604 Gummersbach

Rathausplatz 1
51643 Gummersbach
Telefon 02261 87-0
Fax 02261 87-600
rathaus@gummersbach.de
www.gummersbach.de

Fachbereich
Stadtplanung, Verkehr und
Bauordnung

Ressort
Stadtplanung

Ihr Ansprechpartner
Herr Sondermann
Rathaus, 3. Etage, Zimmer 317
Zeichen: 9.1/Ba.

Kontakt
Tel. 02261 87-1305
Fax 02261 87-6324
rolf.backhaus@gummersbach.de

Datum

**Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“ und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a sowie seiner 4. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309
Hier: Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen**

Sehr geehrte Frau Matesic,

mit Schreiben vom 28.10.2021 haben Sie zum Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“ und zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a sowie seiner 4. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 Hinweise und Anregungen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt Gummersbach in seiner Sitzung am beraten.

In Ihrem Schreiben begrüßen Sie den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet und verweisen Sie auf Ihre Stellungnahme vom 11.05.2021. In dieser verweisen Sie darauf, dass durch die Ausweisung eines Mischgebietes anstelle eines Gewerbegebietes gewerblich nutzbare Flächen entfallen und dass durch die Planung der im Plangebiet befindliche Betrieb in seiner Tätigkeit sowie in seinen Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt würde.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes verfolgt die Stadt Gummersbach das Ziel, die Rahmenbedingungen für die Errichtung einer größeren Wohnanlage im Plangebiet zu ermöglichen, um der hohen Wohnungsnachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet gerecht zu werden. Bei dem vorhandenen Betrieb im Plangebiet handelt es sich um eine Bäderausstellung und somit um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Der Betrieb kann in seiner jetzigen Form weiterhin betrieben werden. Die im Planentwurf eingezeichneten Baugrenzen wurden in Absprache mit dem betroffenen Gewerbebetrieb noch einmal erweitert, sodass dem Betrieb ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Anfahrt ÖPNV
Buslinien 306, 307, 316, 317,
318, 336, 361, 362, 363
Ausstieg Haltestelle Rathaus

Bankverbindung
Sparkasse Gummersbach
IBAN DE37 38450000 0000 190017
BIC WELADED1GMB

Öffnungszeiten
mo-fr 8.00 - 12.00 Uhr
do 14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt Gummersbach in seiner Sitzung am beschlossen, dass die von Ihnen vorgetragene(n) Stellungnahme(n) zur Kenntnis genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

i. A.
Rolf Backhaus
Ressortleitung Stadtplanung

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Stadt Gummersbach

**Amt für Planung, Entwicklung und
Mobilität**

Karlstraße 14-16
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Schmidt
Zimmer-Nr.: OG 3-304
Mein Zeichen: 61/1
Tel.: 02261/88-6105
Fax: 02261/88-6104

bauleitplanung@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 29.10.2021

Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ und
Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und Ia sowie
Nr.1 und Ia / 4. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309;
Offenlagebeschluss

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme des Oberbergischen Kreises:

Landschaftspflege, Artenschutz

Landschaftspflege

Gegen das Planvorhaben bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es bestehen aber Bedenken bezüglich der Eingriffsbilanzierung und des ermittelten Ausgleichs. Bei der Ermittlung des Ausgangszustands werden bei den Flächen A2 bis A7 Korrekturfaktoren angesetzt, die nicht begründet werden. Nach dem genutzten Bewertungsverfahren (vereinfachtes Verfahren NRW, Mai 2001) sind bei den betreffenden Biotoptypen keine Korrekturfaktoren unter 1 vorgesehen. Wenn die Korrekturfaktoren nicht angewendet würden, ergäbe sich ein Ausgleichsdefizit von 612,8 Werteinheiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aus der Ausgleichsbilanzierung resultierenden Kompensationen innerhalb und außerhalb des Bauleitplangebietes auf verbindlicher / vertraglicher Basis zu sichern und zeitnah zu realisieren sind.

Im Hinblick auf das nach den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes NRW beim Oberbergischen Kreis zu führende Kompensationsflächenverzeichnis bitte ich um Mitteilung der nach Inkrafttreten bzw. der nach Realisierung der Planung durchgeführten planexternen Maßnahmen. Für die Eintragung in das hier zu führende Kataster sind Lage, Größe und Art der zugeordneten / durchgeführten Flächen und Maßnahmen von besonderer Bedeutung.

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
Swift COKSDE 33

Postbank Köln
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/index.shtml> | Weitere Hinweise unter: www.obk.de

Artenschutz

Gegen das Planvorhaben bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, sofern die ggf. notwendigen Gehölzfällungen und Rodungen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen.

Umweltamt

67/12 – Gewässerschutz – Frau Kallwitz (Tel. 6741)

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus vorfluttechnischer Sicht keine Bedenken, da sich das Vorhaben nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet oder in Gewässernähe befindet.

67/12 – Kommunale Abwasserbeseitigung – Frau Müller (Tel. 6753)

Für die Aufhebung des alten Bebauungsplans und Neuaufstellung des BP 309 Windhagen-Kaiserstraße soll anstelle des vorherigen Gewerbegebietes ein Mischgebiet entstehen, um eine wohnliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Stellungnahme zur kommunalen Niederschlagswasserbeseitigung vom 06.05.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Sie sagt aus:

Sollte die Entwässerung im Trennsystem erfolgen, ist diese rechtzeitig mit der UWB abzustimmen.

67/23 - Bodenschutz – Herr Herweg (Tel. -6731)

Gegen das Planvorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

67/21 - Immissionsschutz – Herr Matthes (Tel. -6721)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Verkehrsmengen gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht erzeugt. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes kann bereits heute eine zusätzliche Bebauung mit zusätzlichen Verkehrsmengen entstehen.

Zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde eine Immissionsprognose auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ erstellt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts leicht überschritten werden. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte tagsüber von 1,5 dB(A) und nachts von 0,5 dB(A) kann jedoch im Rahmen der Abwägung gerechtfertigt sein.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung setzt an bei einem Wert ab 70 dB(A) tagsüber und ab 60 dB(A) zur Nachtzeit.

Die Einbeziehung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird noch im Rahmen der Beteiligungen in den Baugenehmigungsverfahren im Einzelnen geprüft.

Planungsalternativen würden auch an anderer Stelle zu einer Verkehrserzeugung und damit zu einer Lärmimmissionsbelastung innerhalb des Plangebietes führen.

Weitere Anmerkungen werden aus der Sicht des Immissionsschutzes zu dem o. g. Planungsvorhaben (BP Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“, nicht vorgebracht.

Weitere Belange des Umweltamtes werden nicht tangiert.

Bei Rückfragen stehen die Sachbearbeiter unter den entsprechenden Nebenstellennummern zu weiteren Auskünften gerne zur Verfügung.

Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz

Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn bei der Änderung der Flächen eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist:

Mischgebiet MI mit reiner Wohnnutzung: min. 800 l/min

Mischgebiet MI mit gewerblicher Nutzung: min. 1600 l/min

Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der Bau O NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

Polizei NRW, Direktion Verkehr

Gegen die geplanten Änderungen am BPlan Nr. 309 bestehen aus polizeilicher Sicht der Verkehrssicherheit grundsätzlich keine Bedenken.

Die Verkehrsunfallsituation ist derzeit unauffällig, allerdings auch der Tatsache geschuldet, dass derzeit dort kaum Verkehr auf die Hückeswagener Straße einbiegt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Schmidt)

IHK Köln
Geschäftsstelle Oberberg
z. Hd. Frau Matesic
Postfach 100464
51604 Gummersbach

Rathausplatz 1
51643 Gummersbach
Telefon 02261 87-0
Fax 02261 87-600
rathaus@gummersbach.de
www.gummersbach.de

Fachbereich
Stadtplanung, Verkehr und
Bauordnung

Ressort
Stadtplanung

Ihr Ansprechpartner
Herr Sondermann
Rathaus, 3. Etage, Zimmer 317.
Zeichen: 9.1/Ba.

Kontakt
Tel. 02261 87-1305
Fax 02261 87-6324
rolf.backhaus@gummersbach.de

Datum

**Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“ und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a sowie seiner 4. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309
Hier: Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen**

Sehr geehrte Frau Matesic,

mit Schreiben vom 28.10.2021 haben Sie zum Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“ und zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a sowie seiner 4. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 Hinweise und Anregungen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt Gummersbach in seiner Sitzung am beraten.

In Ihrem Schreiben begrüßen Sie den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet und verweisen Sie auf Ihre Stellungnahme vom 11.05.2021. In dieser verweisen Sie darauf, dass durch die Ausweisung eines Mischgebietes anstelle eines Gewerbegebietes gewerblich nutzbare Flächen entfallen und dass durch die Planung der im Plangebiet befindliche Betrieb in seiner Tätigkeit sowie in seinen Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt würde.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes verfolgt die Stadt Gummersbach das Ziel, die Rahmenbedingungen für die Errichtung einer größeren Wohnanlage im Plangebiet zu ermöglichen, um der hohen Wohnungsnachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet gerecht zu werden. Bei dem vorhandenen Betrieb im Plangebiet handelt es sich um eine Bäderausstellung und somit um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Der Betrieb kann in seiner jetzigen Form weiterhin betrieben werden. Die im Planentwurf eingezeichneten Baugrenzen wurden in Absprache mit dem betroffenen Gewerbebetrieb noch einmal erweitert, sodass dem Betrieb ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Anfahrt ÖPNV
Buslinien 306, 307, 316, 317,
318, 336, 361, 362, 363
Ausstieg Haltestelle Rathaus

Bankverbindung
Sparkasse Gummersbach
IBAN DE37 38450000 0000 190017
BIC WELADED1GMB

Öffnungszeiten
mo-fr 8.00 - 12.00 Uhr
do 14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt Gummersbach in seiner Sitzung am beschlossen, dass die von Ihnen vorgetragene(n) Stellungnahme(n) zur Kenntnis genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

i. A.
Rolf Backhaus
Ressortleitung Stadtplanung