

STADT GUMMERSBACH

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 318

„Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“
(beschleunigtes Verfahren)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB

Stand: 29.11.2023

(erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss öffentliche Auslegung)

Bearbeitung:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallastraße 30
45141 Essen
mail@asth-planung.de

Telefon: 02 01 / 560 513 0-0
Telefax: 02 01 / 560 513 3-5
www.asth-planung.de

Inhalt

1.	Planungsanlass	0
2.	Verfahren	2
3.	Lage und Abgrenzung des Vorhabengebietes	4
4.	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Landesentwicklungsplanung (LEP) und Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne	7
4.4	Landschaftsplan	8
5.	Räumliche und strukturelle Ausgangssituation	9
5.1	Stadträumliche Einbindung	9
5.2	Verkehr	9
5.3	Ver- und Entsorgung	9
5.4	Immissionen	9
5.5	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	10
5.6	Infrastruktur	13
5.7	Denkmalschutz / Baukultur	13
5.8	Sachgüter	13
6.	Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen	14
6.1	Grundzüge der städtebaulichen Planung	14
6.2	Bodenschutzklausel	16
6.3	Umwidmungssperre gem. § 1a (Abs. 2) Satz 2 BauGB	17
6.4	FFH-Vogelschutzgebiete	17
7.	Auswirkungen der Planung	18
7.1	Auswirkungen auf Nutzungen	18
7.2	Verkehrliche Belange	18
7.3	Umweltbelange	18
7.4	Tiere/Pflanzen	19
7.5	Mensch und Gesundheit	19
7.6	Böden	20
7.7	Wasser/Luft	20
8.	Festsetzungen	21
8.1	Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21

8.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)	22
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO).....	23
8.4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).....	23
8.5	Tiefgaragen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO).....	23
8.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	24
8.7	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	24
8.8	Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a+b BauGB).....	25
8.9	Höhenlage der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)	25
8.10	Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)	25
8.11	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	25
8.12	Hinweise.....	26
9	Kosten und Finanzierung.....	28
10.	Planungs- und Standortalternativen	29
11.	Grundlagen und Quellen	30
11.1	Rechtsgrundlagen	30
11.2	Anlagen	30

1. Planungsanlass

Mit Beschluss zur 8. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach vom 17.02.2022 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ beschlossen¹. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Vorhabenträgerin, die Kaiser 90 Immobilien GmbH, Am Hohenkirchhof 5, 59494 Soest mit Schreiben vom 14.01.2022 zuvor die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Aufgrund der sich derzeit darstellenden politischen und wirtschaftlichen Lage, der Preisentwicklungen im Bausektor ist das geplante umfangreiche Vorhaben u. a. in Hinblick auf die zeitliche Entwicklungsperspektive wirtschaftlich in einer konzeptionell festgeschriebenen Form ohne Möglichkeit zur Anpassung und Berücksichtigung einer flexiblen Planungsausrichtung nicht mehr zu vertreten. Zumal da es beabsichtigt ist, im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Ausrichtung, eine ergänzende Entwicklung von Flächen westlich der Kaiserstraße zu ermöglichen.

Von daher soll mit den gegenständlichen Unterlagen ein erneuter Beschluss zur Aufstellung eines „klassischen Angebotsbebauungsplans“ gemäß § 2 BauGB unter Einbeziehung ergänzender Flächen westlich der Kaiserstraße gefasst werden.

Initiatorin der Planung bleibt die zuvor genannte Vorhabenträgerin. Gegenstand der Planung ist weiterhin die Absicht, auf der Fläche der ehemaligen Tapetenfabrik an der Kaiserstraße im Stadtteil Gummersbach - Windhagen unter Einbeziehung von Teilen einer Bestandsbebauung ein modernes Wohnquartier zu schaffen. Die Initiatorin bzw. Investorin der Planung hat für die Flächen im Jahre 2021 die Verfügungsberechtigung als vorhergehende Vorhabenträgerin bereits erworben. Die Umsetzung der Planung soll aktuell ergänzt werden durch die Entwicklung von Flächen auf der westlichen Seite der Kaiserstraße. Hier ist es beabsichtigt, Raum für eine Nutzung, z. B für ein Boarding-Haus, studentisches oder seniorenrechtliches Wohnen, Serviced Apartments oder einen ähnlichen Beherbergungsbetrieb zu schaffen. Weiterhin sind Nutzungen wie z. B. Pflegeeinrichtungen, Kanzleien, alternative Dienstleistungen denkbar. Die Flächen befinden sich in zentraler Lage in Gummersbach, nur 10 Gehminuten von der Innenstadt und 15 Gehminuten vom Bahnhof Gummersbach entfernt. Die Flächen grenzen unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung des Stadtteils Windhagen an.

Das aktualisierte Konzept sieht vor, einen Teil der historischen Bausubstanz der ehemaligen Tapetenfabrik zu erhalten und zu Wohnraum umzunutzen sowie ungenutzte brachliegende Flächen zu revitalisieren. Die nicht zum Erhalt vorgesehenen baulichen Anlagen wurden bereits zurückgebaut. Die wohnbauliche Entwicklung soll ergänzt werden durch die Entwicklung eines Hotels oder Boarding-Haus, welches vorzugsweise auf der westlichen Seite der Kaiserstraße entwickelt werden soll. Hinsichtlich der zu entwickelnden Wohnformen und zulässigen Nutzungen (Wohnungsformen und -größen, Zuschnitte von Grundrissen, weiteren wohnergänzenden Nutzungen etc.) soll der aufzustellende Bebauungsplan einen planungsrechtlichen Rahmen vorgeben, der die Möglichkeiten flexibler Reaktionen auf aktuelle wirtschaftliche Nachfragesituationen gewährleistet. Vom Grundsatz her sollen auf diese Weise ca. 118 Wohneinheiten, ergänzt durch weitere Nutzungen nahe dem Zentrum der Stadt

¹ vgl. Niederschrift über die 8. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach vom 17.02.2022 in der Halle 32, Steinmüllerallee 10, 51643 Gummersbach.

Gummersbach und der Technischen Hochschule Köln – Campus Gummersbach entwickelt werden. Das geplante Parkplatzkonzept auf dem vorhandenen Gelände und die gute ÖPNV-Anbindung im nahen Umfeld schaffen für den Standort ein hohes Maß an Mobilität und Attraktivität.

Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung des Geltungsbereichs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die die Errichtung von Wohn- und Betriebsgebäuden sowie die Umnutzung vorhandener Bebauung ermöglichen. Die Bauleitplanung zielt darauf ab, den in Teilen brach liegenden Vorhabenbereich einer neuen Nutzung (Wohnen) zuzuführen. Zudem ist ein hier anvisiertes Planungsziel, eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu realisieren. Da die Planung durch eine Initiatorin veranlasst ist, ist mit einer zeitnahen Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu rechnen. Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten für die Qualität und Gestaltung der Planung werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gewährleistet.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) gefasst. Anlass hierfür war der Antrag eines damaligen Vorhabenträgers, der sich jedoch wieder von dem Projekt distanziert hat. In der Zwischenzeit wurde das Grundstück an die Vorhabenträgerin, die Firma Kaiser 90 Immobilien GmbH, Am Hohnekirchhof 5, 59494 Soest veräußert.

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Gummersbach wurden seither Abstimmungsgespräche für ein geändertes und überarbeitetes Vorhaben geführt. Auf der Grundlage dieser Gespräche hat die Firma Kaiser 90 Immobilien GmbH einen erneuten Antrag gem. § 12 BauGB auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gestellt.

Das Vorhaben liegt in einem Bereich der derzeit gem. § 34 BauGB i.V. mit dem schlichten Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ zu beurteilen ist. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Das geplante Vorhaben ist auf dieser Grundlage nicht zulässig. Städtebaulich bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Da das Vorhaben durch den neuen Vorhabenträger realisiert werden soll und der Planbereich neu abgegrenzt wurde, ist am 09.02.2022 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

Aufgrund der zuvor beschriebenen geänderten Rahmenbedingungen und einer erneuten geänderten Abgrenzung des Plangebietes soll nun das Verfahren umgestellt und ein neuer Aufstellungsbeschluss für einen nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden. Das Verfahren soll für den Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“ durchgeführt werden.

Der nun aufzustellende Bebauungsplan stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Die Wiedernutzbarmachung der Fläche der ehemaligen Tapetenfabrik zur Entwicklung von neuem Wohnraum und ergänzender Nutzungen ist an diesem Standort geeignet, da sie eine Fortführung vorhandener Siedlungsbereiche darstellt. Bei der geplanten Arrondierung dieses Bereichs durch die geplante Wohnanlage und ergänzender Nutzungen handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Aus diesem Grund bietet sich an dieser Stelle die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB („Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“) an. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Mit der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung eines nicht mehr marktgängigen Gewerbestandortes, der ehemaligen Tapetenfabrik Pickardt & Siebert GmbH, ermöglicht; sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Damit ist die Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden Grenzwerte für die Festsetzung von Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt. Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige

Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Im vorliegenden Fall beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unter 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die parallel durchzuführende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

3. Lage und Abgrenzung des Vorhabengebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ befindet sich im Stadtteil Windhagen, Gemarkung Gummersbach, Flur 006. Die Flurstücke 1902 und 517/123 östlich der Kaiserstraße, die Flurstücke 1484-1490, 1500, 1534, 1540 und Teile des Flurstückes 1826 der Kaiserstraße mit Randbereichen und das Flurstück 1887 westlich der Kaiserstraße sind Gegenstand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

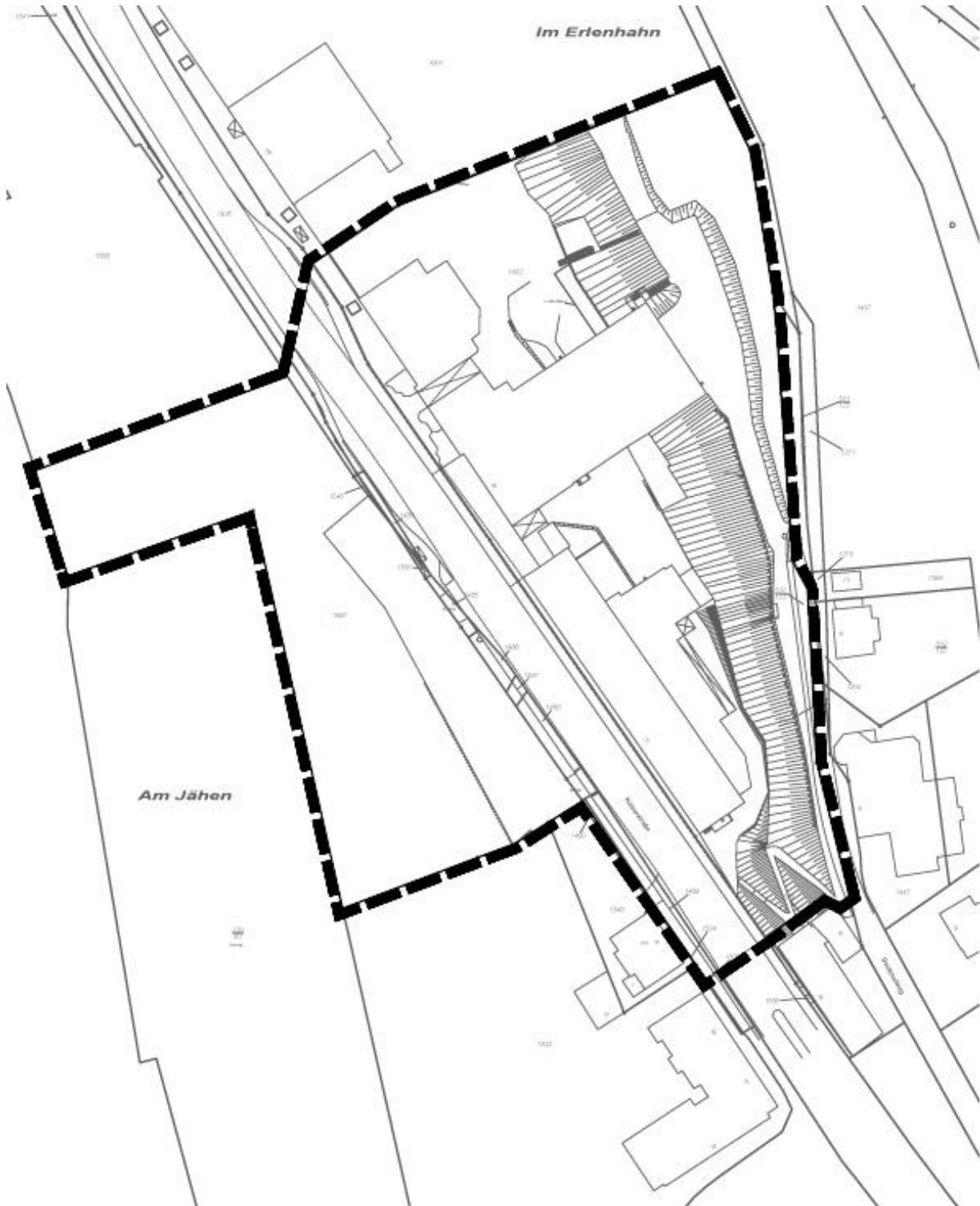


Abb. 1: Übersichtskarte (o. Maßstab) (© atelier stadt & haus)

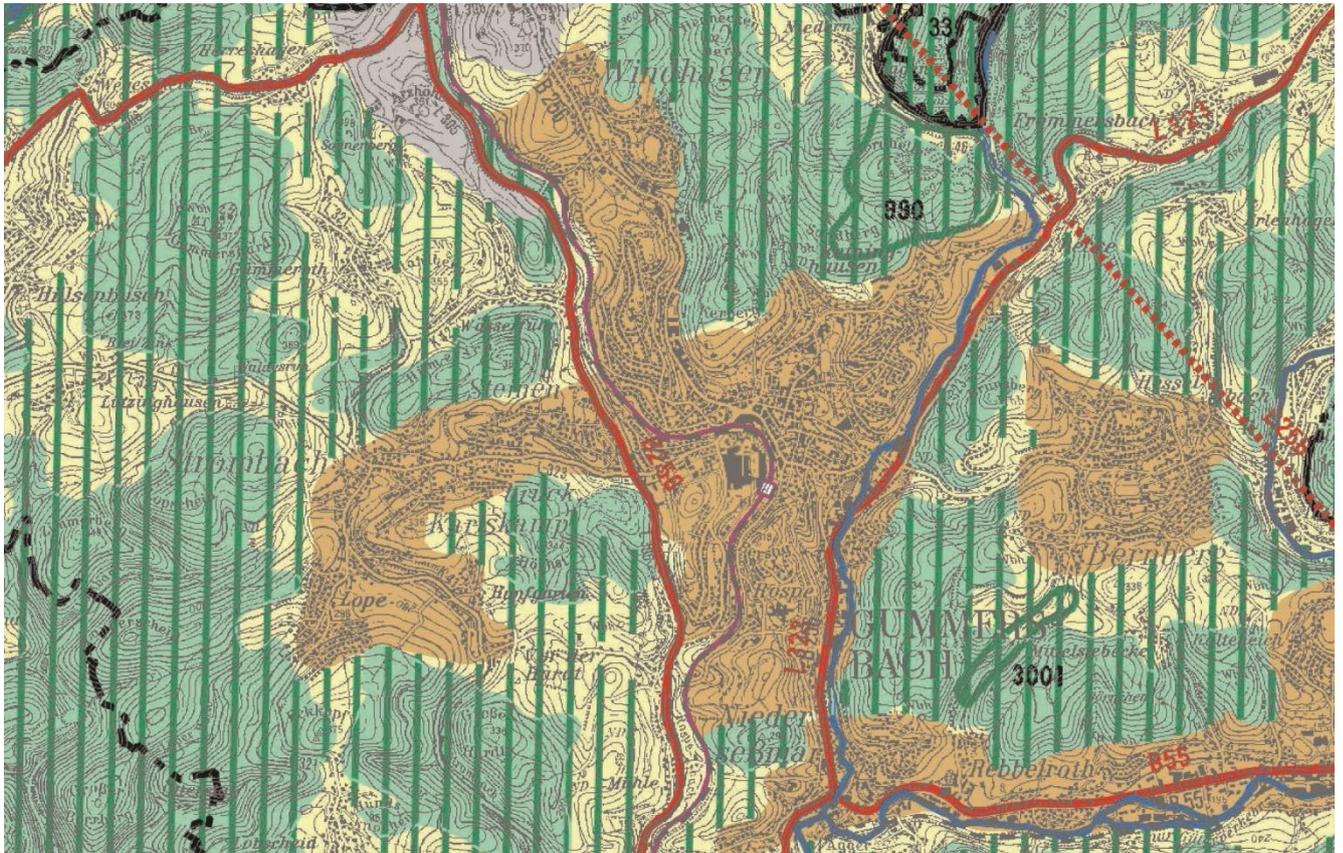
Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,57 ha und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch eine unterbrochene schwarze Linie eindeutig abgegrenzt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landesentwicklungsplanung (LEP) und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) (Stand der am 06. August 2019 in Kraft getretenen Änderung) ist die Stadt Gummersbach als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone eingestuft.

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke in NRW und für die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest. Er bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Kommunen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.



Der wirksame Regionalplan Teilabschnitt Region Köln - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.05.2001 – kennzeichnet das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach enthält für das Plangebiet östlich der Kaiserstraße die Darstellung gewerbliche Baufläche. Der Verlauf der Kaiserstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt. Westlich der Kaiserstraße werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dargestellt.

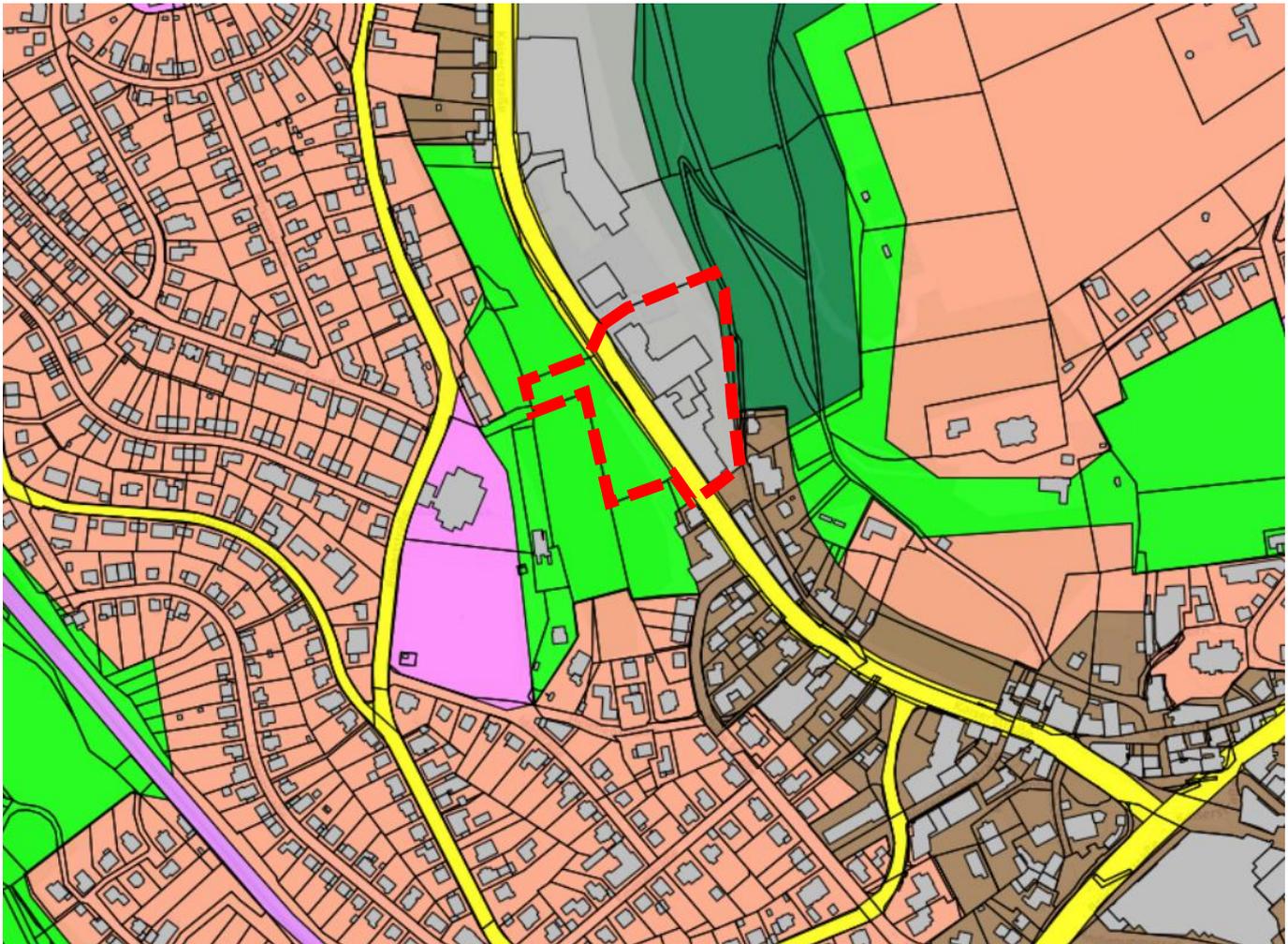


Abb. 6: Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach (o. Maßstab) (© Stadt Gummersbach)

Da die geplante Nutzung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB widerspricht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im Wege der 11. Berichtigung angepasst werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 318 wird in der berichtigten Fassung entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als gemischte Baufläche dargestellt.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das ehemalige Betriebsgelände der Tapetenfabrik Pickardt & Siebert GmbH ist im derzeitigen, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 + 1a der Stadt Gummersbach aus dem Jahr 1964 die Art der baulichen Nutzung entsprechend einem Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für den Bereich nördlich des ehemaligen Betriebsgeländes der Tapetenfabrik Pickardt & Siebert GmbH ist ebenfalls die Art der baulichen Nutzung entsprechend einem Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Für Teile des Plangebietes westlich der Kaiserstraße existiert seit Mai 2012 der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“. Dieser setzt für die Flächen des aufzustellenden Bebauungsplans lediglich die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 318 sollen der Bebauungsplan Nr. 1 + 1a und Nr. 258 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 318 außer Kraft gesetzt werden.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Gummersbach.

5. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

5.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Randlage des innerstädtischen Siedlungsgebietes der Stadt Gummersbach.

Auf den Flächen östlich der Kaiserstraße befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Tapetenfabrik Pickardt & Siebert GmbH. Nördlich hieran schließen die Betriebsflächen eines Stahl-/Metallbaubetriebs an. Jüngst vergangene Bautätigkeiten dienten der Errichtung eines Bürogebäudes auf dem angrenzenden Betriebsgelände. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kaiserstraße befinden sich südlich des Geltungsbereichs sowie oberhalb des östlich verlaufenden Denkmalwegs mehrere Wohngebäude.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Kaiserstraße zu erreichen. Die Kaiserstraße stellt in südlicher Richtung die Verbindung zur Innenstadt der Stadt Gummersbach dar. In nördlicher Richtung führt die Kaiserstraße über die Bundesstraßen 256 und 237 in Richtung Remscheid / Wuppertal und in Richtung der BAB A 45, Anschlussstelle Meinerzhagen.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt derzeit durch das vorhandene technische Infrastrukturnetz. Hierzu liegt ein Mischwasserkanal in der Kaiserstraße.

Weitere Informationen zur technischen Infrastruktur werden im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.

5.4 Immissionen

Zur Beurteilung der Einwirkungen von Lärmimmissionen auf das Plangebiet wurde frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung² erstellt. Hierin wurden die Verkehrsgeräusche der Kaiserstraße ermittelt und bewertet. Grundlage hierzu sind durchgeführte Verkehrszählungen der Stadt Gummersbach³. Als weitere Quelle wurden die betrieblichen Geräusche des nördlich benachbarten Stahl- und Metallbaubetrieb in die Begutachtung aufgenommen. Die Ergebnisse können dem Kapitel 6.5 Auswirkungen der Planung entnommen werden.

Verkehrsgeräusche

Aus dem maßgeblichen stündlichen Verkehrsaufkommen und dem berücksichtigten prozentualen Lkw-Anteil werden die Emissionspegel $L_{m,E}$ berechnet, die unter standardisierten

² **Accon Köln GmbH (Oktober 2023)**, Gutachterliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“

³ **Stadt Gummersbach (September 2023)** Verkehrszählungen Freitag, 8. September 2023,13:00 - Freitag, 15. September 2023,08:00

Bedingungen die Geräuschsituation in 25 m Abstand zu einem Fahrstreifen beschreiben. Dabei erfolgen die Berechnungen getrennt nach Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr). Für die Berechnung des Emissionspegels (L_{m,E}) für die Tages- und Nachtzeit wurde auf der Kaiserstraße von den maßgebenden stündlichen Verkehrsmengen sowie den zugehörigen Lkw-Anteilen ausgegangen.

Die Modellberechnung zeigt eine Belastung von 71 dB(A) am Tag und 63 dB(A) in der Nacht. Mit einer beabsichtigten Festsetzung der geplanten Baugebiete als Urbane Gebiete werden die Beurteilungspegel⁴ am Tag- und zur Nachtzeit um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Gewerbelärm

Bezüglich der gewerblichen Nutzungen sind die Richtwerte nach der TA-Lärm maßgebend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 318 soll die Art der baulichen Nutzung entsprechend einem Urbanen gebiet (MU) festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung für die Wohngebäude westlich des Plangebiets an der Robertstraße sind im Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt werden⁵.

Entsprechend der Angaben der Stadt Gummersbach ist zu anzunehmen, dass gemäß der Betriebsbeschreibung in den Genehmigungsunterlagen Waren, wie Stahl, Guss und andere Metallerteugnisse angeliefert, kommissioniert, ggf. nachgearbeitet sowie kontrolliert und bis zum Versand gelagert werden. Die Lagerung erfolgt auf Paletten oder in Kisten als Kompaktlager, aber auch in Stahlregalen. Die genehmigten Betriebszeiten sind werktags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Es entstehen während der Betriebszeit auf dem Werksgelände Arbeitsgeräusche durch Staplerfahrten bei Be- und Entladungen. Die Nachbearbeitung erfolgt innerhalb der Hallen.

Da der Betrieb nur im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) genehmigt ist, wurde in der Beurteilung der Betriebsabläufe ausschließlich die Tageszeit berücksichtigt.

Die Geräuschimmissionen, die durch die gewerbliche Nutzung zu erwarten sind, dürfen die Richtwerte gemäß TA-Lärm an den unmittelbar angrenzenden, derzeit schon bestehenden, Wohnnutzungen (westlich der Kaiserstraße) nicht überschreiten. Gemäß der Abstimmung mit der Stadt Gummersbach sollen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen der bestehenden gewerblichen Nutzung die maximal zulässigen Werte für ein Gewerbegebiet herangezogen werden. Die Emissionsparameter der Flächenquelle (Betriebsgelände metallverarbeitender Betrieb) wurden iterativ so berechnet, dass die Richtwerte an der bestehenden, unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung ausgeschöpft werden.

Aufgrund der Berechnungen zeigt sich im Plangebiet, dass die Richtwerte der TA-Lärm für ein urbanes Gebiet tags von 63 dB(A) bei einer Bemessung der freien Schallausbreitung im nördlichen Plangebiet gerade eben eingehalten werden können (62 dB(A)).

5.5 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

⁴ Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein Urbanes Gebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts

⁵ Allgemeine Wohngebiete (WA): tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A); Mischgebiete (MU): tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A)

Das Plangebiet liegt im Naturraum Oberagger- und Wiehlbergland (NR-339). Folgende natur-schutzfachlich bedeutsamen Flächen grenzen unmittelbar östlich an das Plangebiet an:

- Landschaftsschutzgebiet LSG-481 0-0002, Objektbezeichnung: LSG-Marienheide-Lieberhausen;
- Biotopverbund (VB), Objektkennung: VB-K-4911-009, Objektbezeichnung: Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach;
- Kataster schutzwürdiger Biotope (BK), Kennung: BK-4911-098 Bezeichnung: Naturnahe Waldgebiete nördlich Gummersbach.

Entlang der Kaiserstraße im Westen befindet sich ein Grünzug, an den sich im Westen und Süden Wohnbebauung mit gepflegten Gärten und Grünanlagen anschließt. Nördlich des Plangebietes schließen Gewerbeflächen an.

Im östlichen Plangebiet dominierten die Betriebsgebäude das Erscheinungsbild. Diese sind mittlerweile bis auf die zu erhaltenden Gebäudeteile zurückgebaut. Von daher überwiegt im östlichen Plangebiet der Zustand einer Brach- und Bauschuttfläche.

Da die Entscheidung zur Einbeziehung der westlich der Kaiserstraße liegenden Fläche erst zeitnah getroffen worden ist und dies ein Grund des gegenständlichen erneuten Aufstellungsbeschlusses ist, liegen über diese Fläche derzeit noch keine konkreten naturräumlichen Informationen vor. Diese werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

Derzeit stellt sich die Fläche westlich der Kaiserstraße augenscheinlich als provisorische Parkplatzfläche dar. Gesäumt wird diese durch dichte hochstämmige Gehölze.

Tiere/Pflanzen

Um etwaige Beeinträchtigungen nach § 44 (1) BNatSchG für planungsrelevante, weitere geschützte oder Arten der Roten Liste durch den seinerzeit geplanten Teilabriss zu beurteilen, erfolgte die Beauftragung einer artenschutzfachlichen Prüfung (ASP I)⁶ durch den Bauherrn.

Generell bieten die Gebäude ein hohes Potenzial als Lebensstätte für Fledermäuse. Für die in der Region häufigste Fledermausart, die Zwergfledermaus, besteht besonders in den südlichen Gebäudeteilen⁷ auch die Möglichkeit, dass diese als Überwinterungsquartiere genutzt werden. Die weiteren Gebäude sind für Fledermäuse wenig geeignet.

Für gebäudenutzende Vogelarten, wie den in der Vorwarnliste von NRW (Grüneberg et al 2016) geführten Arten Haussperling und Mauersegler, ist ebenfalls ein Potenzial vorhanden. In Teilen könnten kleinere Halbhöhlenbrüter wie Rotkehlchen und Hausrotschwanz geeignete Brutstätten finden.

Wegen des hohen Quartierpotenzials für Fledermäuse wurden an 2 Abenden Ausflugbeobachtungen vorgenommen. Aufgrund von aufgezeichneten Sozialrufen ist von einem Quartier von Zwergfledermäusen am Gebäude auszugehen. Weitere Spuren von Fledermäusen konnten nicht nachgewiesen werden.

Im Laufe der Begehungen wurden allgemein häufige Vogelarten wie Kohlmeise, Eichelhäher, Sumpfmeise und Amsel beobachtet.

Böden

⁶ **Diplom Biologe Peter Brenner Köln (November 2022)**, Artenschutzrechtliche Überprüfung Stufe 1 Teilabriss Pickhardt & Siebert GmbH Kaiserstraße 90, Gummersbach

⁷ In der Untersuchung „Produktion 2“ genannt

Der Standort der ehemaligen Tapetenfabrik ist als Altlaststandort beim Umweltamt des oberbergischen Kreises unter dem Aktenzeichen (AZ) 67/23.01.12.76 gelistet. Die Abgrenzung bezieht sich auf den Geltungsbereich östlich der Kaiserstraße. Für den Bereich westlich der Kaiserstraße liegen keine Informationen zu einer Altlast oder Bodenverunreinigungen vor.

Das Plangebiet ist durch die ehemalige und bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Das Grundstück östlich der Kaiserstraße war wie die angrenzenden Flächen weitgehend bebaut und versiegelt. Ergänzende Ausführungen zur Bodensituation und Umgang mit anfallenden Böden im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Wasser /Luft

Innerhalb des Plangebietes verläuft der verrohrte Gummersbach. Im Zuge der Planung soll der Verlauf geändert und der Gummersbach verlegt werden. Zur Verlegung des Baches und Machbarkeit wurde bereits eine Begutachtung⁸ erstellt.

Der Gummersbach entspringt in Windhagen und verläuft von Nord nach Süd, bis er im Ortsteil Rospe in den Rospebach mündet. Er hat eine Gesamtlänge von rd. 4.787 m und ist Teil des Gewässersystems Rospebach. Die Gewässerkennzahl lautet: 272 834. Der Rospebach ist ein Nebenfluss der Agger mit einer Gesamtlänge von 7,8 km und einem mittleren Sohlgefälle von 1,82 %. Der Gummersbach ist unterhalb des gesamten Grundstückes vertunnelt. Bei Gewässerstation 6,02 beginnt die Verrohrung am nördlichen Betriebsgelände. Bei Station 5,81 verlässt der Gummersbach das Grundstück und verläuft als Kanal weiter unterirdisch im öffentlichen Straßenverlauf der Kaiserstraße. Der Gummersbach liegt im betrachteten Abschnitt weder in einer Wasserschutzzone, noch in einem anderen Schutzgebiet (FFH, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet etc.). Oberhalb des betrachteten Abschnittes gibt es festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die Stadt Gummersbach betreibt in Höhe der Kreuzung Kaiserstraße / Am Kehrberg (Fluss-km 6,3) oberhalb des Plangebietes das Hochwasserrückhaltebecken HRB Schwarzer Weg.

Der Umgang mit dem im Plangebiet verlaufenden Gewässer kann dem Kapitel 6 Auswirkungen der Planung entnommen werden.

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.

⁸ Ingenieurbüro Osterhammel GmbH (Januar 2023), Pickhardt + Siebert GmbH Sanierungskonzept verrohrter Gummersbach Erläuterungsbericht

5.6 Infrastruktur

Das Plangebiet grenzt in nördlicher Richtung an die Gummersbacher Innenstadt, die fußläufig in knapp 10 Minuten erreichbar ist. Hier finden sich sämtliche und wesentliche Infrastruktureinrichtungen.

5.7 Denkmalschutz / Baukultur

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Naturdenkmäler.

5.8 Sachgüter

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke, die in der Verfügung der Initiatorin der Planung liegen. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

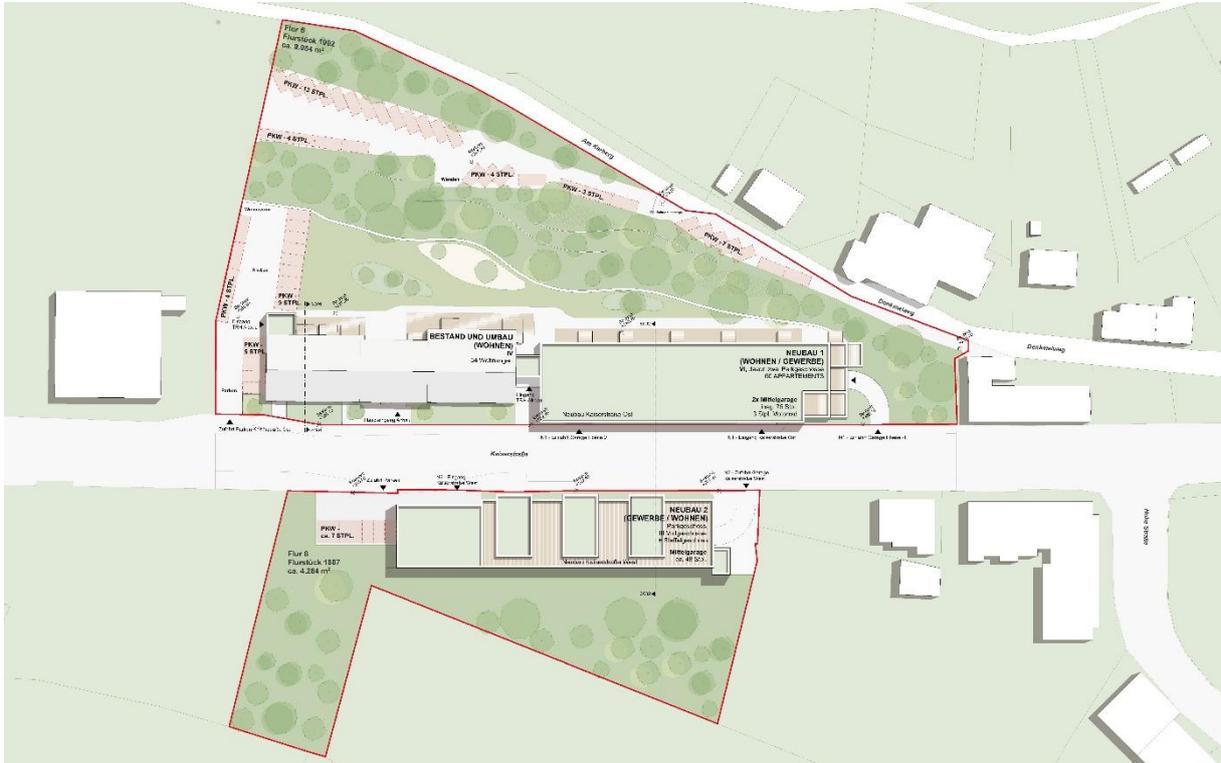


Abb. 8: Städtebauliches Konzept (o. Maßstab) (© kaiser90 Immobilien GmbH, November 2023)

6.1 Grundzüge der städtebaulichen Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Investorin die Umnutzung eines ehemaligen Büro- und Lagergebäudes, östlich der Kaiserstraße zur Schaffung neuen Wohnraums mit Ergänzung einer Bebauung westlich der Kaiserstraße.

Zur Umsetzung der Planung sollen die bestehenden gewerblichen Gebäudeteile zum Großteil rückgebaut werden. Diese Maßnahme ist bereits weitestgehend abgeschlossen. Ein Teil der baulichen Anlagen soll hingegen erhalten und umgenutzt werden. Hierdurch bleibt die ehemalige industriell-gewerbliche Prägung und die Historie des Standortes bei der geplanten Neuausrichtung der Nutzung erhalten.

Die Neubebauung orientiert sich an der Stellung der ehemaligen Straßenrandbebauung und ist, für das Grundstück östlich der Kaiserstraße naheliegend, als geradliniger Baukörper vorgesehen. Hierdurch entsteht eine bauliche Situation, die für das Wohnen einen abgewandten, ruhigen und privaten rückwärtigen Bereich als Freifläche schafft.

In östlicher Richtung wird das zur Verfügung stehende Grundstück durch das natürliche hängige Gelände räumlich begrenzt. Der Geländesprung bildet einen Abschluss als eine grüne Raumkante oder „grüne Wand“, an der oberhalb der Denkmalweg, bzw. eine Zufahrt zum Gelände verläuft.

Auf der westlichen Seite der Kaiserstraße soll die Errichtung eines Baukörpers straßenbegleitend als Pendant realisiert werden. Hier sind Nutzungen wie z. B. ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), Apotheke, Pflegedienst, Bordingshaus, Hotel, Kanzlei, Büro, Miet- und

Eigentumswohnungen, Mikroappartements, Servicewohnen, Studentisches Wohnen, Alten WG, Pflegeeinrichtung denkbar. Die Realisierung der Bebauung westlich der Kaiserstraße ist nachgeschaltet als zweiter Bauabschnitt geplant.

Im östlichen Bereich ist eine max. VI-geschossige Bebauung geplant. Mit dem Neubau, dem Erhalt und der Umnutzung soll Wohnraum in unterschiedlicher Form für ca. 94 Wohneinheiten (WE) entstehen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass innerhalb des Gebäudeensembles (Neubau 2) zwei Geschosse als Garagengeschosse für den ruhenden Verkehr als Garagengeschosse vorgesehen sind. Die Zufahrt zu diesen Stellplatzflächen erfolgt von der südlichen Giebelseite der geplanten Bebauung. Mit der Unterbringung des Großteils des ruhenden Verkehrs innerhalb des Gebäudes können in den Garagengeschossen voraussichtlich ca. 76 Stellplätze, zzgl. drei Stellplätze für Motorräder untergebracht werden. Im östlichen Bereich werden die Stellplätze in den Garagengeschossen durch weitere 49 Stellplätze ergänzt, die auf dem Grundstück vorwiegend am nördlichen Abschluss des Plangebietes und am Denkmalweg verteilt angeordnet sind. Insgesamt werden auf der östlichen Teilfläche somit 125 Stellplätze vorgehalten. Für den östlichen Bereich wird damit ein Stellplatzschlüssel von ca. 1,33 Stellplätzen pro Wohneinheit erzielt.

Der genannte Stellplatzschlüssel wird für die beabsichtigte Planung mit besonderen Wohnformen, wie der Schaffung eines Angebotes von Service-Wohnen als ausreichend eingestuft.

Der ruhende Verkehr aus Wohnnutzungen wird im Plangebiet so organisiert, dass die Nachfrage innerhalb des Plangebiets möglichst durch ein Angebot innerhalb des Plangebiets erfüllt werden kann. Städtebauliches Ziel ist die Vermeidung von zusätzlichem Parkdruck in benachbarten Quartieren durch ein zu knappes Angebot aber auch die Vermeidung von Leerständen durch ein Überangebot an Stellplatzflächen.

Angestrebt wird im Wohnungsbau und in wohnungsbaunahen Nutzungen wie Service-Wohnen ein flexibles, nachfrageorientiertes Angebot als Alternative zu einem starren Stellplatzschlüssel.

Unter Berücksichtigung von „weichen“ Standortfaktoren ist der zugrunde gelegte Stellplatzschlüssel (1,33 Stp. / WE) für die geplante Wohnnutzung gerechtfertigt, da das Bauvorhaben an diesem Standort eine sehr gut erschlossene, stadtnahe Lage mit direktem Anschluss an den ÖPNV (Haltestelle vor der Tür) vorweist. Die Stadt Gummersbach plant zudem, die Kaiserstraße in diesem Bereich durch zusätzliche Radwege/ Radspuren auch für den Fahrradverkehr attraktiver zu gestalten.

Die weitere Umsetzung umweltfreundlicher Mobilitätsstrategien, wie Carsharing sind in Abstimmung mit der Stadt Wülfrath beabsichtigt.

Das Bauvorhaben wird in Bauabschnitten mit eigenen Bauanträgen realisiert werden. Nach vollständigem Bezug eines Bauabschnitts wird der tatsächliche Stellplatzbedarf aus Wohnnutzungen unter Mitwirkung beider Vertragsparteien wohnungsweise dem Stellplatznachweis aus dem Baugenehmigungsverfahren gegenübergestellt.

Wird im Plangebiet ein zusätzlicher Bedarf festgestellt, werden den betroffenen Interessenten weitere Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bis zu einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze/ WE zum Kauf oder zur Miete angeboten.

Unterschreitet der gemeinsam festgestellte Bedarf die Zahl der im Bauantrag nachgewiesenen Stellplätze, können diese nicht notwendigen Stellplätze auch anderen Bauabschnitten in einem weiteren Bauantragsverfahren zugeordnet oder anderen Interessenten im Plangebiet angeboten werden.

Wird nach Abschluss aller Bauvorhaben des Plangebiets ein Überschuss festgestellt, können Stellplätze auch an Interessenten außerhalb des Plangebietes vermietet werden.

Regelungen zu einer derartigen, als dynamischer Stellplatzschlüssel zu beschreibenden Zuordnung von Stellplätzen werden in einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Gebäudekörper westlich der Kaiserstraße weist im Erscheinungsbild eine IV-V-geschossige Bauweise auf. Auch hier ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Gebäudes in einem Garagengeschoss, welches teils unterhalb der Geländeoberfläche liegt als Mittelgarage mit ca. 48 Stellplätzen vorgesehen. Eine konkrete Architektur des Gebäudes liegt im Detail noch nicht vor. Die Stellplätze im Gebäude werden ergänzt durch weitere 7 Stellplätze an der nördlichen Giebelseite, die auch durch Besucherverkehr genutzt werden können. Da für diesen Gebäudeteil die Nutzung derzeit noch nicht klar definiert werden kann, ist ein konkreter Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Eine Regelung zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist durch Aufnahme einer Festsetzung zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze in den Bebauungsplan getroffen. Hierbei gilt:

Für Wohnungen aller Gebäudeklassen ist folgender Stellplatznachweis zu führen:

		Davon Anteil St für KFZ von Menschen mit Behinderung	Fahrradabstellplätze
Wohnungen <60m ² WF	0,7/ WE	3%/ mind. 1 ST	1/ WE
Wohnungen <60m ² WF Service Wohnen für ältere Menschen	0,5/ WE	5%/ mind. 1 ST	0,5/ WE
Wohnungen ≥ 60m ² WF	1,0/ WE	3%/ mind. 1 ST	1,5/ WE

Tab. 2: Stellplatznachweis StellplatzVO NRW

Bei allen übrigen Nutzungen und bei öffentlich geförderten Wohnungen ist der Nachweis auf Grundlage der zum Bauantrag jeweils gültigen Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW zu führen.

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden baugebietsbezogen vor allem in den Kellerräumen, die den Wohnungen zugeordnet sind, nachgewiesen.

Die StellplatzVO hat den Nachweis von Besucherstellplätzen bei Wohnungsbauvorhaben aufgegeben. Die Zahlen sind immer incl. Besucher zu lesen. Ein separater Nachweis von Besucherstellplätzen ist daher nicht erforderlich.

6.2 Bodenschutzklausel

Gemäß 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 weitgehend bebaut, bzw. vollständig anderweitig genutzt wurde. Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren soll das Grundstück planungsrechtlich für eine neue Nutzung abgesichert

werden. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ die Bodenschutzklausel.

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

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

6.4 FFH-Vogelschutzgebiete

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

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf Nutzungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ und der festgesetzten Nutzung urbanes Gebiet werden keine negativen Auswirkungen auf umliegende Nutzungen erwartet. Die nördlich angrenzenden Bereiche sind im Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiete festgesetzt. Für Teile des Plangebietes westlich der Kaiserstraße existiert seit Mai 2012 der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“. Dieser setzt für die Flächen des aufzustellenden Bebauungsplans und die umliegenden Flächen westlich der Kaiserstraße die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet fest. Die tatsächliche Nutzung im Umfeld wird vorwiegend durch Wohnnutzungen dominiert. Durch die Planung ergänzen weitere Gebäude, welche vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden die örtliche Situation. Entsprechend dem Charakter eines urbanen Gebietes sind die neuen Nutzungen durchsetzt mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen. Eine Unverträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen ist daher nicht absehbar.

7.2 Verkehrliche Belange

Die Planung hat keine Auswirkung auf den Verkehr. Mit der Planung ist keine kritische Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

7.3 Umweltbelange

Umweltprüfung / Umweltbericht, Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Dennoch werden die von der Planung berührten abwägungserheblichen Belange von Umwelt, Natur und Landschaft im folgenden Kapitel behandelt, um sie sachgerecht in die Abwägungsentscheidung über den Plan einbeziehen zu können. Die Gemeinde muss sich mit gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen, wie wenn sie das Regelverfahren und eine Umweltprüfung durchführen würde.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Dies bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung entfällt. Der Wegfall der Ausgleichspflicht bedeutet nicht, dass das vorgeschaltete Vermeidungsgebot unberücksichtigt bleiben kann. Auch ist der planenden Gemeinde nicht verwehrt, bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung naturschutzbezogene Festsetzungen (z. B. Grünflächen, Pflanzgebote) zu treffen. Sie kann diese jedoch nicht als Festsetzungen zum Ausgleich i.S.v. § 135a BauGB ausgestalten.

Dennoch werden im weiteren Verfahren die Umweltbelange abgehandelt und an dieser Stelle ergänzt.

7.4 Tiere/Pflanzen

Fazit -ASP Stufe I

Durch das Vorhaben werden Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Zwergfledermaus verloren gehen. Weiter ist die Tötung von Individuen der Art möglich. Zudem könnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten und Arten der Roten Liste durch den Abriss verloren gehen. Stellvertretend für diese Arten wurde der Mauersegler in die Betrachtung aufgenommen.

Betroffenheit der Arten

Fledermäuse

Die Zwergfledermaus ist stark an Gebäude gebunden. Sommer-, Paarungs- und Winterquartiere sind regelmäßig an Gebäuden zu finden. Der Abriss der Gebäude bringt daher den potenziellen Verlust von Individuen, die Störung einer lokalen Population sowie den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit sich.

Vögel

Wie weiter oben bereits erwähnt wird hier der Mauersegler als Vertreter der gebäudenutzenden Vogelarten betrachtet. Bei dieser Art, wie auch weiteren evtl. am Haus brütenden Arten, steht der Verlust von Fortpflanzungsstätten im Vordergrund. Dadurch könnten lokale Populationen in Mitleidenschaft gezogen werden. Tötungen von Individuen sind bei einer Durchführung der Baumaßnahmen im Winter vermeidbar.

7.5 Mensch und Gesundheit

Im Rahmen der Bauleitplanung zur Überplanung von geräuschemissionsvorbelasteten Bereichen werden in der aktuellen Rechtsprechung für Wohngebiete Zumutbarkeitsschwellen (die Schwelle, ab der eine Gesundheitsgefährdung zu erwarten ist) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts aufgeführt. Für Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete werden zum Teil auch höhere Immissionspegel von bis zu 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts als zulässig angesehen. Bei einer Überschreitung dieser Werte um nur wenige dB(A) muss abgewogen werden, ob die geplanten Nutzungen im Einzelfall noch vertretbar sind bzw. ob die geplanten Nutzungen ausreichend durch passiven Schallschutz, eine geeignete Anordnung der geplanten Gebäude, eine geeignete Grundrissanordnung und / oder Lärmschutzwände / -wälle geschützt werden können.

Hinsichtlich des Verkehrslärms haben die durchgeführten Berechnungen der lärmtechnischen Untersuchung gezeigt, dass an den in Richtung Kaiserstraße orientierten Gebäudefassaden die höchsten Geräuschemissionen von bis zu 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts zu erwarten sind. Entlang der Kaiserstraße wird damit die Schwelle der Zumutbarkeit für Wohngebiete überschritten und die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein Urbanes Gebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 11 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionspegel der Zumutbarkeitsschwelle für ein Urbanes Gebiet, vergleichbar mit einem Misch- oder Kerngebiet werden nicht erreicht. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind an den der Kaiserstraße zu gewandten Fassaden Anforderungen an den Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich VI, Maßnahmen zur Einhaltung des Außenlärmpegels von 62 dB(A) festzusetzen. Dadurch ist es möglich, gesunde Wohnverhältnisse in

den Innenräumen zu schaffen. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung.

7.6 Böden

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.7 Wasser/Luft

Bei der Sanierung des Gummersbachs ist das Verschlechterungsverbot zu berücksichtigen. Durch die Beseitigung von Hindernissen und Einbauten im Kanal wird im Zuge der Sanierung eine hydraulische Verbesserung erreicht. Die Reparatur von Schäden bewirkt nicht nur die bauliche, sondern auch die statische Verbesserung des Bachkanals. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass aus Sicht des statischen Gutachtens in Teilen eine weiterführende (handnahe) Prüfung erforderlich wird.

Eine Konkretisierung der Sanierungsplanung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

8. Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Darin sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (hier: ohne zentrenrelevante Sortimente, Ausnahmen s.u.), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
2. Tankstellen

werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Der Ausschluss erfolgt, da innerhalb des Plangebietes vorrangig die allgemein zulässigen Nutzungen etabliert werden sollen. Ein Bedarf für die ausnahmsweise in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen ist nicht erkennbar und auch nicht mit den konkret verfolgten städtebaulichen vereinbar.

Die festgesetzten urbanen Gebiete MU1 + 2 sind trotz der Trennung durch die Kaiserstraße aufgrund ihrer Nähe zueinander und der gemeinsamen Entwicklung durch einen Investor als zusammenhängendes urbanes Gebiet zu betrachten. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird dies durch ein Zusammengehörigkeits-Symbol dargestellt.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Sortimente für die Gebiete MU 1 + 2, in dem im Plangebiet die Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten i.S.d. Nahversorgungskonzept der Stadt Gummersbach⁹ ausgeschlossen wird. Dieser Ausschluss dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Gummersbach.

Eine Ausnahme hiervon erfolgt nur für solche Einzelhandelsnutzungen auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, die sich aus den im Geltungsbereich künftig angesiedelten Nutzungen ergibt. Daher können hier auch Ausnahmen zugelassen werden. Dazu zählen z. B. die Sortimente Sanitätswaren, Hörgeräte, Optiker, Apotheken i.V.m. einem Ärztehaus/ med. Zentrum oder Fanartikel (Bekleidung, Sportartikel) i.V.m. Eissport. Darüber hinaus sind auch klassische Kioskbetriebe ausnahmsweise zulässig.

⁹ Stadt Gummersbach (2017), Einzelhandel Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

Kioskbetriebe dienen vorrangig einer auf das direkte Umfeld bezogenen Versorgung mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfes mit einem geringen Einzugsbereich. Darunter können auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente fallen (z.B. Getränke, Nahrungsmittel, Süßigkeiten, Zeitschriften, Tabakwaren, Spielwaren). Auf Grund der regelmäßig geringen Verkaufsflächen solcher klassischen Kioskbetriebe, verbunden mit einer durchaus breiten, aber nicht sehr tiefen Angebotsstruktur (viele Artikel bei geringer Auswahl innerhalb eines Produkts) sowie einer im Verhältnis zur klassischen Einzelhandelsnutzungen geringen Flächenproduktivität (Umsatz je m² Verkaufsfläche (VKFläche)) gehen mit solchen Einzelhandelsnutzungen i.d.R. keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die durch das Einzelhandelskonzept geschützten Nahversorgungsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche einher.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Grundflächenzahl

In dem Urbanen Gebiet wird der gem. § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert von 0,8 mit dem festgesetzten Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 unterschritten. Mit dieser Festsetzung kann einerseits die Hochbauplanung auf den Grundstücken umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil unter der Berücksichtigung der Nutzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen baulichen Nebenanlagen in einer Größenordnung von mindestens 20 %, der zudem durch Begrünungsfestsetzungen aufgewertet wird. Somit ist insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksflächen gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im Baugebiet entsprechend des beabsichtigten Hochbauprojektes mit jeweils vier (westlich und östlich der Kaiserstraße) festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Gebäude Geschosse als Garagengeschosse genutzt werden. Daher wird das Erscheinungsbild der Gebäude von der festgesetzten Anzahl der Geschosse unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Höhe der Gebäude abweichen. Daher sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitätsanforderung sind für die überbaubaren Grundstücksflächen für die Baugebiete MU 1 + 2 Höhen für die baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Meter ü. NHN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung gewährleistet, dass das abgestimmte städtebauliche Konzept mit den entsprechenden Kubaturen und beabsichtigten Höhenentwicklungen gesichert und umgesetzt wird.

Entsprechend der Hochbauplanung wird eine maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan von 285,5 m, bzw. 280,0 m über NHN für die überbaubaren Grundstücksflächen östlich der Kaiserstraße festgesetzt. Für die überbaubare Grundstücksfläche auf der Westseite wird ebenfalls eine Gebäudehöhe von 280,0 m ü. NHN definiert. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberster Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen der oberste Dachabschluss einschließlich Attika.

Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Einrichtungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2,0 m

überschritten werden, wenn diese, mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten einen Abstand von 1,0 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.

Mit dieser Festsetzung wird die Höhe der geplanten Gebäude absolut begrenzt. Für die Gebäude ist die Bezugshöhe die bestehende Geländeoberfläche.

Somit können Gebäude mit einer absoluten Höhe von knapp 19,0 m errichtet werden.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen der MU-Gebiete werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Realisierung von unterschiedlicher Gebäudetypen eine ausreichende Tiefe von 22,0, bzw. 25,0 m aufweisen. Durch die festgesetzte Bebauungstiefe ist die vorliegende Objektplanung innerhalb des eng begrenzten Plangebietes einschließlich geringer Spielräume umsetzbar.

Durch die gewählte räumliche Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen werden eine klare Gliederung des geplanten baulichen Ensembles und die Festsetzungen für ein einheitliches Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudekörper erzielt. Mit der gewählten Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine flexible Gliederung der einzelnen Baukörper möglich, ohne das städtebauliche Gesamtbild zu beeinträchtigen. Die Versätze innerhalb der definierten Baugrenzen spiegeln zudem das konkrete städtebauliche Konzept wider.

Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen um bis zu 3,0 m und durch Balkone, Erker, Vordächer und Wintergärten um bis zu 2,50 m auf einer Breite von 2/3 der Fassadenbreite je Gebäude gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind darüber hinaus zulässig. Für Notfalltreppen können die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Hierdurch bleibt gewährleistet, dass einerseits der Hauptbaukörper die durch die Baugrenzen vorgegebene festgesetzte Kubatur nicht überschreitet und andererseits qualitativ eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

8.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Sonstige Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der Baugebiete und somit auch innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

8.5 Tiefgaragen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind in den urbanen Gebieten (MU 1 + 2) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Carports und Stellplätze zulässig. Diese Festsetzungen verfolgen das städtebauliche Ziel, die notwendigen Stellplätze möglichst weitgehend in Tiefgaragen und oberirdische Stellplatzanlagen geordnet und flächenmäßig gebündelt unterzubringen, um die störende Wirkung oberirdisch ungeordnet abgestellter Fahrzeuge im Plangebiet sowie Parksuchverkehre

zu minimieren. Diese Maßnahme trägt insofern zur Wohn- und Aufenthaltsruhe bei und unterstützt die Entwicklung von begrünten Freiflächen in den urbanen Gebieten.

8.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Kaiserstraße und Denkmalweg gesichert. Die Verkehrsfläche des Teilstücks der Kaiserstraße im Plangebiet wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich betätigt.

8.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 2.1.18 wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Festsetzung für die Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 vorgenommen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind an Außenteilen von schutzwürdigen Räumen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Absatz 4.4.5 an entsprechend schutzbedürftigen Räumen des Bauvorhabens gutachterlich nachzuweisen und der Schallschutz entsprechend Absatz 7 der DIN 4109-1:2018-01 wie folgt auszulegen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 25 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;}$$

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;}$$

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches;}$$

$$L_a = \text{der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.}$$

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;}$$

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.}$$

Die vorstehende Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Werden schutzwürdige Räume durch schalltechnische Pufferkonstruktionen aus zwei mit Abstand verglasten Ebenen wie kleine Wintergärten geschützt, stellen diese Pufferräume selbst als Schutzkonstruktion keinen schutzwürdigen Raum im Sinne der DIN 4109 dar.

8.8 Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a+b BauGB)

Weitere Festsetzungen

Weitere Maßnahmen und Festsetzungen sowie die Begründung derer werden bei Bedarf im weiteren Verfahren abgestimmt und in diesem Kapitel behandelt.

8.9 Höhenlage der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Geländeoberfläche im Sinne von §2 abs. 4 BauO NRW wird als vorhandenes Gelände vor Beginn der Abbrucharbeiten in 2022 zum Zeitpunkt des Höhenaufmaßes durch das Vermessungsbüro Ochel in 2021 festgesetzt. Zwischen den dort angegebenen Höhen kann im Gelände oder bei noch geplanten Abbrüchen geradlinig interpoliert werden.

8.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen und sonstigen Flächen in den Baugebieten. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Plangebietes und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen der Planung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich dieses Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW aufgestellt.

Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie Fahnenmasten sind unzulässig.

8.11 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Verrohrter Gummersbach

Der Gummersbach verläuft derzeit als Gewässer unterirdisch in einem Gewölbe, dessen Bestand solange zu berücksichtigen und dessen Erhalt solange zu gewährleisten ist, bis die Verlegung des Gummersbachs durchgeführt ist.

In dem MU1.1-Gebiet sind für das Gewölbe und bauliche Anlagen im Umfeld des unterirdisch in einem Gewölbe verlaufenden Gummersbachs im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Standsicherheitsnachweise zu erbringen.

8.12 Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögel gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten im Plangebiet Gebäude zurückgebaut werden, sind diese vor Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde, Umweltamt des Oberbergischen Kreises (Tel.: 02261 88-6718) abzustimmen.

Boden / Bodendenkmäler

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02261 87-1308) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau

- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.
- Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m
 - keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
 - nichts gelagert wird
 - keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Wasser

Zum Schutz des Grundwassers und umliegender Gewässer sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen;
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl.

9 Kosten und Finanzierung

Sämtliche Herstellungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ werden vom Initiator der Planung übernommen.

10. Planungs- und Standortalternativen

Durch die Planung wird die Nachverdichtung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils vorbereitet. Das Plangebiet selbst ist durch teils ehemalige bauliche Nutzungen geprägt. Die bauliche Wiedernutzung von Standorten im Siedlungszusammenhang ist der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Der gewählte Standort ist aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel außerdem gut für eine bauliche Wiedernutzung und Nachverdichtung geeignet.

11. Grundlagen und Quellen

11.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist;
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist.

11.2 Anlagen

Diplom Biologe Peter Brenner Köln (November 2022), Artenschutzrechtliche Überprüfung Stufe 1 Teilabriss Pickhardt & Siebert GmbH Kaiserstraße 90, Gummersbach

Accon Köln GmbH (November 2023), Gutachterliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“

Stadt Gummersbach (September 2023) Verkehrszählungen Freitag, 8. September 2023,13:00 - Freitag, 15. September 2023,08:00

Ingenieurbüro Osterhammel GmbH (Januar 2023), Pickhardt + Siebert GmbH Sanierungskonzept verrohrter Gummersbach-Erläuterungsbericht