

## **Begründung**

### **1. Anlaß**

Innerhalb des Geltungsbereiches des VEP Nr. 3, „Dieringhausen-OBI“, liegt der Standort eines OBI-Bau-, Hobby- und Gartenmarktes sowie die derzeit ungenutzte Produktionshalle der Firma Bierbaum & Proenen. Die Firma Balzer & Gerken beabsichtigt, den OBI-Markt unter Einbeziehung des Grundstückes Bierbaum & Proenen zu erweitern. Das bestehende Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 31, „Dieringhauser-Aggerstraße“/1. Änderung, „An der Kehre“ sowie in seiner Ursprungsfassung steht der beabsichtigten Erweiterung entgegen.

Die beabsichtigte Erweiterung des OBI-Marktes steht den städtebaulichen Zielen des Rates hinsichtlich der Verteilung von „großflächigen atypischen Einzelhandelsbetrieben“ nicht entgegen.

### **2. Verfahren**

Mit Schreiben vom 24.06.1996 hat die Firma Balzer & Gerken, Siegen, die Einleitung des Satzungsverfahrens gem. § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch für die Erweiterung des vorhandenen OBI-Marktes in Gummersbach-Dieringhausen beantragt. Nach Prüfung der planungsrechtlichen Bedingungen sowie der finanziellen und planerischen Voraussetzungen des Antragstellers durch die Verwaltung hat der Planungsausschuß der Stadt in seiner Sitzung am 10.10.1996 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Dieringhausen-OBI“ gefaßt. In gleicher Sitzung hat der Planungsausschuß der Stadt die Verwaltung beauftragt, das erforderliche Beteiligungsverfahren in Form einer Offenlage durchzuführen.

Der VEP Nr. 3 hat in der Zeit vom 20.11.96 - 20.01.97 (einschließlich der Begründung) im Rahmen des Beteiligungsverfahrens öffentlich ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurde mit Schreiben vom 18.11.96 von dem Beteiligungsverfahren unterrichtet.

Der Planungsausschuß der Stadt hat in seinen Sitzungen am 22.01. und 13.02.97 über die eingegangenen Anregungen beraten. Im Rahmen der Abwägung wurde eine Ergänzung der textlichen Festsetzung „Einfriedung“ vorgenommen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die Eigentümer von Grundstücken und die Träger der öffentlichen Belange sowie die Nachbargemeinden sind ebenfalls nicht berührt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.4.1998 über einen Wechsel des Vorhabenträgers auf die Firma DEGESERVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH u. CO Immobilienvermietungs KG, Eschborn beraten und diesem zugestimmt.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung des Rates über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken.

### **3. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dieringhausen der Stadt Gummersbach, und zwar in der

Gemarkung: Gummersbach  
Flur: 56

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden: von der B55 „Dieringhauser Straße“,  
im Osten: von der östlichen Parzellengrenze der Parzelle 1700,  
im Westen: von der westlichen Parzellengrenze der Parzelle 1501,  
im Süden: von der Aggerstraße.

### **4. Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des VEP Nr. 3 und mit ihm der zu bebauende Grundstücksbereich liegt unmittelbar an der Hauptverkehrsverbindung innerhalb des Aggertales. Die B55 erschließt das Aggertal und somit wesentliche Bereiche des Stadtgebietes von Gummersbach in West-Ost-Richtung. Der Planbereich des VEP 3 liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Dieringhausen, einem von drei Siedlungsschwerpunkten innerhalb des Stadtgebietes. Der Planbereich des VEP 3 liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Dieringhausen, einem von drei Siedlungsschwerpunkten innerhalb des Stadtgebietes. Der Bereich wird insgesamt von einer gemischten Nutzung aus Gewerbebetrieben, Einzelhandelsbetrieben und Wohnhäusern geprägt.

Der Planbereich ordnet sich räumlich und funktional dem bandartigen Kern des Ortsteiles Gummersbach-Dieringhausen zu.

Der unmittelbar zu bebauende Grundstücksbereich ist im wesentlichen von Wohnbebauung umgeben bzw. wird von der B55 tangiert.

### **5. Planungsrechtliche Situation**

Der Planungsbereich des VEP Nr. 3 ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung steht dem Inhalt des VEP Nr. 3 entgegen. Der Planungsausschuß der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 18.03.1996 die Aufstellung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes (Dieringhausen-Mitte) mit der Zielrichtung - Darstellung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ - beschlossen. Das Änderungsverfahren wird zeitgleich mit dem Satzungsverfahren zum VEP Nr. 3 betrieben.

Verbindliches Planungsrecht besteht in Form der Bebauungspläne Nr. 31 „Dieringhausen-Aggerstraße“ und in Form der 1. Änderung „Auf der Kehre“ des Bebauungsplanes Nr. 31, die im wesentlichen Mischgebiete festsetzen. Eine gleichzeitige Aufhebung der o. g. Bebauungspläne durch den VEP Nr. 3 erfolgt nicht.

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

### **Nutzung**

Der VEP enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Das Plangebiet wird als Sondergebiet festgesetzt. Zugelassen wird die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Kombination mit einem Gartenmarkt sowie Frei-Verkaufs- und Lagerflächen, wobei hierbei, zur Vermeidung von nicht gewollten Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die v. g. Nutzungen hinsichtlich ihrer Größe (GFZ) und ihrer Hauptsortimente reglementiert werden. Hierzu sind Sortimentsfestsetzungen getroffen worden. Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung sowie die Lage des Gebäudes und die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen, soweit dies erforderlich ist, geregelt.

### **Erschließung/Verkehr**

Das Grundstück ist unmittelbar durch die B55 „Dieringhauser Straße“ und die „Aggerstraße“ an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Rahmen der Abwägung ist die Frage der verkehrsmäßigen Erschließung untersucht worden. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 geht hinsichtlich des Zu- und Abgangsverkehrs von einer räumlichen Trennung der Verkehrsmengen aus. Die Erschließung des Kundenparkplatzes erfolgt über die B55. Eine Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes über die Aggerstraße ist nicht vorgesehen. Die Anlieferung sowie die Zufahrt zum Mitarbeiterparkplatz erfolgt über die Aggerstraße. Bei der Aggerstraße handelt es sich um eine uneingeschränkt für den öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsfläche. Durch die gewählte Aufteilung der Zufahrtsmöglichkeiten werden evtl. Immissionsbelastung für Wohnnutzung innerhalb der umgebenden Mischgebiete reduziert. Eine Bündelung von Verkehrsmissionen wird somit vermieden. Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, daß innerhalb der umgebenden festgesetzten Mischgebiete eine gleichmäßige Verteilung von Wohnnutzungen vorliegt.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der hier projektierten Größenordnung ist für einen Siedlungsschwerpunkt einer Stadt durchaus gebietstypisch. Der auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch das beabsichtigte Vorhaben ausgelöste Ziel- und Quellverkehr ist zwar dem Vorhaben zuzurechnen, jedoch gebietstypisch und gleichsam ortsüblich. Eine ungewöhnliche Umgebungsbelastung, die als rücksichtslos gelten müßte, wird nicht erzeugt, die Umgebung des Plangebietes ist unmittelbar als Mischgebiet festgesetzt und wird in weiten Teilen durch gewerbliche Nutzungen geprägt (Reifenwerkstatt, bestehender

OBI-Markt, genehmigte Nutzung BP, Karosseriewerkstatt und gewerbliche Nutzungen entlang der B55). Die aus der Mischgebietsfestsetzung resultierenden Nutzungsmöglichkeiten lösen vergleichbare Belastungen aus, ohne daß im Gegensatz zu einer hier vorhabenbezogenen Planung unmittelbar darauf reagiert werden kann.

Der Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 3 beinhaltet Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Reduzierung von negativen Auswirkungen, wie Sichtschutz, Abmauerung des Anlieferungshofes, Parkmöglichkeiten für LKW auf dem Kundenparkplatz, ...).

In der Bewertung der Erschließungssituation sind auch die wirtschaftlichen Belange des Vorhabenträgers und des derzeitigen Mieters einzustellen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Erweiterung des vorhandenen Marktes von dem Gebäudebestand auszugehen hat. Ein Abriß des vorhandenen Marktes, - hier das massive 2geschossige Gebäude -, führt zu wirtschaftlich nicht zu vertretenden Belastungen. Eine unbeeinträchtigte Neuordnung der unterschiedlichen Funktionen auf dem Baugrundstück ist daher nicht mehr gegeben.

Nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes und seinen Baugrenzen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der innerbetrieblichen Logistik des neuen OBI-Marktes ergibt sich nach dem OBI-System die zwangsweise Planung für die Warenanlieferung an dem im VEP dafür vorgesehenen Punkt.

Insbesondere sind die schweren Sortimente im hinteren Bereich des Marktes, nämlich am Wareneingang, plziert, um kürzeste Anlieferungswege auch zu den Freiflächen zu gewährleisten.

Unter Abwägung der o. g. Belange, hier insbesondere der wirtschaftlichen Gesichtspunkte, des privaten Ruhebedürfnisses und der Umgebungssituation, und den Ergebnissen des Immissionsgutachters, hat der Rat der Stadt die geschilderte Erschließungslösung als die verträglichste Variante gewertet.

Im Rahmen der Abwägung wurde eine alternative Erschließung (Anlieferung mittels einer Grundstücksdurchfahrt) schalltechnisch bewertet. (s. nachfolgende Tabelle)

Tabelle 1: Anteilige Immissionspegel des LKW-Verkehrs

Immissionspunkte	anteilige Immission	
	Version 1 ausschließl. Andienung Aggerstraße dB (A)	Version 2 Andienung Dieringhauser Straße, Ausfahrt Agger- straße dB(A)
IP 1	46	48
IP 2	35	46
IP 3	27	36
IP 7	46	45



Tabelle 2: Gesamt-Immissionspegel

Emittent	IP 1	IP 2	IP 3	IP 7
Kundenparkplatz	40	49	50	<40
Mitarbeiterparkplatz	35	22	15	ca. 35
Fahrstrecken: Version 1 (alt)	46	35	27	46
Version 2 (neu)	48	46	36	45
Klimatechnik (Ersatzquelle)	51	51	52	ca. 50
Summe Version 1	52	53	54	52
Version 2	53	54	54	52

Erkennbar ist, daß die Ersatzquelle für die aus dem Gebäude resultierenden Emissionen weitestgehend regelbestimmend ist. Im Vergleich der Andienungsvarianten ist erkennbar, daß für den IP7 keine Verbesserung eintritt, jedoch es zu einer Pegelerhöhung am IP1 und 2 kommt. Eine Andienung entlang der östlichen Grundstückseite scheidet aus, da diese einen wirtschaftlich nicht zu vertretenden Eingriff in die Bausubstanz bedeuten würde. Eine alleinige Erschließung über die B55 (Ein- und Ausfahrt) steht im Gegensatz zu den betrieblichen Erfordernissen (Trennung von Anlieferung und Kundenverkehr, Flächenverbrauch für LKW-Wendemöglichkeit, Verlust von Kundenparkplätzen, ...).

### Immissionsschutz

Die das Plangebiet umgebenden Bauflächen sind im rechtsverbindlichen B-Plan als Mischbauflächen festgesetzt. In diesen als Mischbauflächen festgesetzten Flächen sind verschiedene Wohgebäude vorhanden. Das Büro Dr. Werner Wohlfarth wurde beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme bezüglich der zu erwartenden Geräuschimmissionen abzugeben. Das v. g. Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die zu erwartenden Immissionen jeweils unter den zulässigen Immissionsrichtwerten liegen. (s. nachfolgende Tabellen)

### Bezeichnung und Lage der Immissionspunkte

Immissionspunkt	Lage und Bezeichnung	Richtwerte	
		tags dB(A)	nachts dB(A)
IP 1	Wohnhaus Schwarzenberger Str. Nr. 8	60	45
IP 2	Wohnhaus Schwarzenberger Str. Nr. 2	60	45
IP 3	Dieringhauser Str. Nr. 72	60	45
IP 4	Dieringhauser Str. Nr. 68	60	45
IP 5	Dieringhauser Str. Nr. 145	60	45
IP 6	Dieringhauser Str. Nr. 147	60	45

Da der Betrieb des Bau- und Heimwerkermarktes nur während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) erfolgen wird, braucht die Nachtzeit nicht berücksichtigt zu werden.

### Immissionspegel bei der geplanten Nutzung

Emittent	IP1 dB(A)	IP2 dB(A)	IP3 dB(A)	IP4 dB(A)	IP5 dB(A)	IP6 dB(A)
Kundenparkplatz	40	49	50	50	53	58
Mitarbeiterparkplatz	35	22	15	9	2	9
Fahrstrecken	46	35	27	23	12	20
Ersatzquelle (Klima- technik)	51	51	52	54	52	52
<b>Gesamt</b>	<b>52</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>59</b>

Auf das Plangebiet selbst wirken die Immisionen der B55 ein. Aufgrund der geplanten Nutzung (Bau-, Hobby-Gartenmarkt) sind keine Beeinträchtigungen für das beabsichtigte Vorhaben zu erwarten.

## **Altlasten**

Erkenntnisse über mögliche Altlasten liegen nicht vor.

## **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telefon etc. erfolgt durch die Versorgungsträger und ist gewährleistet.

Die Wasserversorgung wird mengen- und druckmäßig durch das Ortsnetz sichergestellt. Zur Sicherung der erforderlichen Löschwassermengen muß ggf. als Ergänzung der aus dem öffentlichen Netz bereitgestellten Mengen (ca. 2.800 l/min.) eine Staustelle an der "Agger" hergestellt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den in der "Aggerstraße" vorhandenen Mischwasserkanal und kann schadlos der Kläranlage Brunahl zugeführt werden.

## **Grünordnung**

Das Grundstück liegt im beplanten Innenbereich (s. auch Planungsrecht). § 8a BNatschG findet daher keine Anwendung.

Auf der Parzelle 1501 ist ein umfangreicher Baumbestand vorhanden. Die Belange der bestehenden Baumschutzsatzung sind im Durchführungsvertrag geregelt (Ersatzmaßnahmen/Ausgleichszahlung).

Soweit die geplante Bebauung sowie die daraus resultierende Parkplatzanlage dies zulassen, soll der vorhandene Baumbestand erhalten werden. Zur Vorbereitung der diesbezüglichen Planung wurde der Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. T. Laufenburg mit einer Bestandsbewertung beauftragt. Die als erhaltungswürdig eingestuftten Bäume, soweit die übrige Planung dies zuläßt, werden zum Erhalt festgesetzt.

Zur Gliederung bzw. zur Abgrenzung des Plangebietes zu den angrenzenden Baugrundstücken werden entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

Zur Durchgrünung der notwendigen Stellplatzanlage wird eine Begrünung durch Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden die Belange von Natur- und Landschaft ausreichend gewürdigt.

## **Bodenordnung, Kosten, öffentliche Finanzierung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Der VEP Nr. 3 bezieht bis auf die B55 keine Grundflächen mit ein, die nicht in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers stehen. Die für die Einrichtung der Linksabbiegerspur in der B55 benötigten privaten Flächen werden nach Abschluß der Maßnahme an den Straßenbaulastträger übertragen.

Die mit der Planung und Realisierung des VEP Nr. 3 "Dieringhausen-OBI" entstehenden Kosten werden vllständig durch den Vorhabenträger getragen. Auswirkungen auf öffentliche Haushalte ergeben sich nicht.

### Abwägungsmaterialien

Gutachten Dr. Werner Wohlfarth vom 12.08.1996, Nr. 2019001296 und Ergänzungen vom 13.01.97,  
Gutachten Ing.-Büro Knabe + Rose vom August 1996 (Versickerung),  
Gutachten Dipl.-Ing. Thomas Laufenburg, Landschaftsarchitekt AKNW vom April 1996 (Baumbestand).

.....  
Unterschrift Büro Blöcher

Der Rat der Stadt hat zu seiner Sitzung am 14.5.1998 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Dieringhausen-OBI" beizufügen.

  
Bürgermeister



  
Stadtverordneter