

**Stadt Gummersbach**

**Bebauungsplan Nr. 226**

**„Fachhochschule Campus Gummersbach  
und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96  
„Gummersbach – Industriegebiet Mitte“  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226**

**Begründung**

Erstellt durch:



**EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH MBH**

**Bebauungsplan Nr. 226 „Fachhochschule Campus Gummersbach“**

---

**1.0 Planungsanlass**

- Die Geschichte der Stadt Gummersbach ist in den letzten 125 Jahren in besonderem Maße von der Entwicklung der Fa. L.&C. Steinmüller geprägt worden. Nachdem noch in den 1980-iger Jahren in einer Kooperation zwischen dem Betrieb, der Stadt Gummersbach und der Landesregierung ein Standortsicherungsverfahren für das Gelände und sein Umfeld durchgeführt werden konnte, stellte sich mit dem letzten Eigentümerwechsel und der Beendigung der Produktion jedoch die dringende Frage nach den Zukunftsperspektiven für dieses Gelände in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt Gummersbach. Die Stadt Gummersbach hat 1999 mit den Einleitungsbeschlüssen für städtebauliche Neuplanungen und mit dem Erlass einer Vorkaufrechtssatzung sowie der Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf diese Situation reagiert. Schließlich wurde die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt. Im Jahre 2002 hat die Stadt Gummersbach die Flächen erworben. Die Stadt Gummersbach als Grundstückseigentümerin beabsichtigt langfristig das gesamte Areal einschließlich Teile der sich östlich angrenzenden brachliegenden Bahnflächen im Zusammenhang als Innenstadterweiterung städtebaulich zu entwickeln. Hierzu wurden in den vergangenen Jahren die Grundlagen für die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet. In Anlehnung an ein Rahmenbebauungskonzept, welches bezüglich der sich verändernden Randbedingungen flexibel gehandhabt werden kann, soll nun das Gesamtareal sukzessive städtebaulich entwickelt werden.
- Die Entwicklung der Innenstadt ist erklärtes städtebauliches Ziel. Insbesondere wird die Notwendigkeit, durch das regionale Einzelhandelskonzept für den Oberbergischen Kreis von 2001 untermauert. Neben dem bereits durchgeführten Umbau der Fußgängerzone sind noch weitere Maßnahmen erforderlich. Das westlich an die bestehende Innenstadt anschließende Bahnhofsareal soll neu geordnet werden und Teile der daran anschließenden Flächen des Steinmüllerareals (sog. Bahnbogen) sollen dem Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden. Die fußläufige Anbindung an die bestehende Fußgängerzone ist hierbei eine städtebauliche Notwendigkeit.
- Die geplante Neuansiedlung der Fachhochschule Campus Gummersbach im Süd-Westbereich des ehemaligen Steinmüller-Areals stellt den ersten Baustein in der Umsetzung des Rahmenbebauungskonzeptes unter Würdigung der zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen dar.

**2.0 Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat daher in seiner Sitzung am 10.03.2004 den Aufstellungs- und den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplanplan Nr. 226 „Fachhochschule Campus Gummersbach“ gefasst.

Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung hat im Zeitraum vom 07.04. bis 23.04.2004 (einschließlich) stattgefunden. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2004 informiert.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat sich am 20.04.2005 mit den vorgebrachten Vorschlägen befasst. In gleicher Sitzung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den Offenlageschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 226 „Fachhochschule Campus Gummersbach“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 haben in der Zeit vom 11.05. bis 13.06.2005 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2005 über die Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-,

---

Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 28.06.2005 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.  
Die vorstehende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

### **3.0 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	Gebäude des Steinmüller-Förderzentrums
im Osten:	Gewerbliche Hallen der ehem. Fa. STEINMÜLLER
im Süden:	Freiflächen der ehem. Fa. STEINMÜLLER,
im Westen:	vorhandene Wohnbebauung (Buchenweg und Ahornweg)

### **4.0 Planungsrechtliche Situation**

#### **4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet z. Z. als gewerbliche Baufläche dar. Im Rahmen der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fachhochschule Campus Gummersbach) sind für das Plangebiet folgende Nutzungen dargestellt:

- Sonderbaufläche
- öffentliche Grünfläche
- Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge

#### **4.2 Geltendes Planungsrecht**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 96 „Industriegebiet -Mitte“ setzt im Plangebiet

- Industriegebiet
  - Gewerbegebiet
  - Private Grünfläche
  - Straßenverkehrsfläche
- fest.

### **5.0 Darstellung der derzeitigen Gesamtsituation**

#### **5.1 Städtebauliche Situation**

Das ca. 18 ha große Gesamtgelände der ehemaligen Fa. L&C Steinmüller grenzt, durch die Bahnlinie Köln – Gummersbach - Brügge getrennt, unmittelbar westlich an die Innenstadt Gummersbach. Im Norden und Westen des Firmenareals schließen sich gemischt genutzte Stadtbereiche an. Das Gelände der ehemaligen Firma Steinmüller wird heute nicht mehr einheitlich gewerblich genutzt. Einzelne Hallen bzw. Büroflächen sind an diverse klein- und mittelständische Unternehmen vermietet.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des oben beschriebenen Gesamtareals und wird von hier entscheidend geprägt. Die einheitliche Nutzung des ehemaligen Steinmüller-Werksgeländes veränderte sich zu einem heute in Teilbereichen von klein- und mittelständigen gewerblichen Betrieben genutztem Areal.

Das sonstige städtebauliche Umfeld wird durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bildungseinrichtung (Steinmüller Förderzentrum) sowie durch Wohnen und gewerbliche Nutzungen der Fa. Ackermann westlich der Rospestr. geprägt. Diese Nutzungen sollen planungsrechtlich auch künftig abgesichert bleiben.



## **5.2 Erschließung, Versorgung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch die im Vollausbau vorhandene Rospestr. grundsätzlich gegeben. Die Rospestr. ist bereits heute stark frequentiert und ihre Bedeutung wird sich künftig noch verstärken, da sie ein Teil des geplanten leistungsfähigen Innenstadtringes werden wird.

Die innere Erschließung erfolgt über die als „Baustraße“ bereits erstellten Planstraßen 1.0 u. 2.0.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und Gas ist heute für den Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen gegeben.

## **5.3 Entsorgung, Oberflächenwasserversickerung**

Zwei Kanaltrossen queren heute das Plangebiet. Dieses Kanalsystem transportiert Schmutzwasser aus der nord-westlich des Plangebiets liegenden Wohnbebauung bzw. aus den angebundenen gewerblichen Nutzungen zur Kläranlage „Rospe“.

Eine geordnete Oberflächenwasserbeseitigung existiert nicht.

## **5.4 Nutzungen**

Abgesehen von den vorhandenen Verkehrsflächen, wird der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet heute gewerblich genutzt. Die Hallenteile und Außenbereiche dienen verschiedenen Betrieben zur Produktion bzw. als PKW-Abstellfläche. Die Flächen sind teilweise versiegelt. Entlang der Rospestr. existiert ein Pflanzstreifen als Strassenbegleitgrün.

## **5.5 Boden / Altlasten**

Durch die ehemalige gewerbliche Nutzung ist der Geltungsbereich hinsichtlich der Bodensituation vorbelastet. Eine Gefährdungsabschätzung hat ergeben, dass Verunreinigungen des Bodens vorliegen. Die durchgeführte Grobabschätzung zur Folgenbewältigung hat ergeben, dass eine Altlastensanierung durchführbar ist. Der zukünftige Grundstückseigentümer ist über diesen Tatbestand detailliert in Kenntnis gesetzt worden.

## **5.6 Naturhaushalt / Ökologie**

Neben dem unter Pkt. 5.4 erwähnten straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Rospestr. sind keine Grünflächen vorhanden. Hoch qualitative oder schützenswerte Grünbereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Der Flächenanteil der neu dargestellten Sonderbaufläche ist heute überwiegend baulich genutzt (Überbauung, Stellplätze, Lagerfläche).

Die Flächenbereiche, die als Verkehrsflächen (Planstr. 1.0 und 2.0) festgesetzt werden, sind heute als Baustraßen genutzt. Durch die Neufestsetzungen von Verkehrsflächen wird kein Ausgleichsbedarf erzeugt. Im Vorfeld der Erstellung der Planstraßen 1.0 und 2.0 wurden diese Flächen als innere Erschließungsflächen, Verladeflächen bzw. Parkplatzflächen genutzt.

## **6.0 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

### **6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption**

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB) suchte für die Neuansiedlung der Fachhochschule eine geeignete Fläche im Stadtgebiet Gummersbach, da der bisherige Standort als stark sanierungsbedürftig aufgegeben worden war. Zunächst wurde ein Standort im nordwestlichen Bereich des STEINMÜLLER-Areals anvisiert. Hierzu wurde im Dezember 2003 auch ein Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanverfahren gefasst. Dieser Standort stellte sich jedoch in einem konkreteren Planungsstadium als ungünstig heraus. Als Alternativstandort wurde der Bereich östlich der Rospestr. gefunden, der den

---

Planungsanforderungen gerecht wird. Entsprechend wurde das Plangebiet auf das zukünftige Grundstück der Fachhochschule abgestimmt.

An der gewählten Stelle ist städtebaulich ein markanter Baukörper erwünscht, der die Eingangssituation für die Innenstadterweiterung aus westlicher Richtung (Rospestr.) markieren soll. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW als Grundstückseigentümer der Sonderbaufläche hat ein Auswahlverfahren zur Erlangung von Planentwürfen eines Fachhochschulgebäudes und der Außenanlagen durchgeführt. Der vorliegende Siegerentwurf soll durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden. Die fußläufige Orientierung zu Innenstadt und zu den zentralen Freiflächen innerhalb des „Steinmüllerareal“ ist beachtet worden. Zur Entwicklung des Freiflächenkonzeptes ist ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden.

Auf der Grundlage einer Teilbaugenehmigung wurde mit dem Bau der Fachhochschule begonnen.

## **6.2 Erschließung, Versorgung**

Die im Zusammenhang mit der sukzessiven Umsetzung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes sinnvollen Neuordnung des innerstädtischen Verkehrsnetzes wurde durch ein Planungsbüro grundlegend analysiert. Danach ist die Herrichtung eines leistungsfähigen Innenstadtringes sinnvoll.

Die im Plangebiet befindliche Rospestr. ist ein Teilabschnitt dieses anvisierten Ringes. Die verkehrstechnische Anbindung der Nutzungen auf dem Steinmüller-Areal ist aus der o.g. Verkehrsuntersuchung im Süd-Westbereich des Plangebietes mittels eines Kreisverkehrs zu favorisieren. Entsprechend wurde hier eine ausreichend große Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Beibehaltung der Leistungsfähigkeit des Innenstadtringes sind möglichst wenige Grundstückszufahrten zu ermöglichen. Zur Steuerung dieser Zielvorgabe wurden große Abschnitte der für eine Erschließung über Grundstückszufahrten in Frage kommenden Straßenabschnitte mit einem Ein- und Ausfahrverbot belegt. Die Hauptlast der Erschließung des festgesetzten Sondergebietes soll über zwei Ein-/Ausfahrten erfolgen.

## **6.3 Entsorgung**

Die im Bereich der Sondergebietsfläche existierenden Kanäle werden durch ein neues Kanalsystem ersetzt, welches in den Planstrassen 1.0 bzw. 2.0 neu verlegt worden ist. Die Entsorgung der Sondergebietsfläche ist somit gesichert. Die sonstigen Nutzer, die bisher an dem alten Kanal angeschlossen waren, werden über die neue Trassierung entsorgt.

Der Planbereich wird in einem Trennsystem entsorgt. Die Schmutzwässer werden der Kläranlage „Rospe“ zugeleitet. Das Niederschlagswasser wird dem Gummersbach zugeführt.

## **6.4 Boden / Altlasten**

Für große Flächen ist auf Grund der vorhandenen Bodenverunreinigungen eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB (Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind) in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auf Grund der vorliegenden Untersuchungen und der Abstimmung mit dem Landrat als „untere Bodenschutzbehörde“ kann darauf vertraut werden, dass außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine sachgerechte Lösung gefunden werden kann. Die Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB erfüllt hier die „Warnfunktion“ gegenüber dem Grundstückseigentümer, der Öffentlichkeit und nachfolgenden Genehmigungsbehörden. In diesem Zusammenhang erfolgt die Kennzeichnung nicht nur auf die konkret untersuchten Bereiche sondern erfasst die in der Vergangenheit gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes.

## **6.5 Naturhaushalt / Landschaftsbild**

Die Notwendigkeit eines optischen Sichtschutzes durch Grünfestsetzungen wie es für die Abschirmung gewerblicher Hallenbauten im bisherigen Bebauungsplan Nr. 96 sinnvoll war, wird für das entstehende Fachhochschulgebäude nicht notwendig sein. Im Gegenteil, hier soll vielmehr die städtebaulich beabsichtigte raumbegrenzende Wirkung des Gebäudes insbesondere die Rospestr. räumlich fassen.

---



Durch die Festsetzung Sondergebiet wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt verursacht. Planungsrechtlich ist die Fläche des Sondergebiets bereits heute durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 96 vollständig als Industrie-/ Gewerbegebiet festgesetzt. Als Teilausgleich für das bisher festgesetzte Pflanzgebot am östlichen Rand der Rospestr., wurde die Grünfläche westlich der Rospestr. vergrößert. Dies wurde möglich, weil die neue Trassenführung der Rospestr. im Bereich des geplanten Kreisverkehrs gegenüber der jetzigen Trassenführung verändert wurde. Die bisherige Verkehrsfläche wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## **6.6 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht ist als Anlage beigefügt, der Bestandteil dieser Begründung ist.

## **7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Bildungseinrichtungen-**

Um die Ansiedlung der Fachhochschule Köln, Abteilung Gummersbach an diese Stelle planungsrechtlich zu ermöglichen ist die Zweckbestimmung entsprechend gewählt worden. Zusätzlich werden „ergänzende“ Nutzungen in den Kanon der zulässigen Nutzungen aufgenommen um neben den „klassischen Nutzungen“ auch Nutzungen zuzulassen, die als Ergänzung und Bereicherung des Fachhochschulbetriebs anzusehen sind.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,9) und der Geschossflächenzahl (2,4) wurde gewählt, um eine der beabsichtigten Nutzung entsprechende Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Gemäß § 17 (2) BauNVO ist die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten worden. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,9. Die Erhöhung um 0,1 ist notwendig um den Siegerentwurf eines Ausschreibungsverfahrens umsetzen zu können. Hiernach ist eine hohe Anzahl von ebenerdigen Stellplätzen zu schaffen, um ein ausreichendes Stellplatzangebot in unmittelbarer Nähe des Fachhochschulgebäudes zu schaffen, womit langfristig der Stellplatznachweis sichergestellt werden kann und die im weiteren Umfeld nur in geringem Maße zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkplatze nicht zu belasten. Da es sich bei dem Baugrund um Boden mit Verunreinigungen handelt wurde durch ein Gutachterbüro und die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreise die weitestgehende Versiegelung als Beitrag des Grundwasserschutzes angeraten. Insofern ist eine erhöhte GRZ hinsichtlich der Bodenversiegelung als aktiver Beitrag zum Grundwasserschutz zu bewerten. Die Belange an gesunde Arbeitsbedingungen werden hierdurch nicht geschmälert. Sonstige öffentliche Belange stehen einer GRZ von 0,9 nicht entgegen.

### **7.3 Baugrenze**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Aus Gründen einer möglichst optimierten und gleichzeitig rationellen Positionierung baulicher Anlagen wurde die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend maximal festgesetzt.

### **7.4 Bereiche ohne Aus- / Zufahrt**

Zur Regelung der städtebaulich beabsichtigten verkehrstechnischen Erschliessung und zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des geplanten Innenstadtringes (Rospestr.) wurden große Abschnitte der das SO-Gebiet begrenzenden Verkehrsflächen mit einem Ein-/Ausfahrtverbot belegt.

---

## 7.5 Begrünung von Stellplätzen

Zu Gliederung der entstehenden Stellplatzanlagen sind diese ausreichend zu begrünen. Diesbezügliche Regelungen begünstigen zudem das Kleinklima und haben positive Auswirkung auf die Gesamtgestaltung der entstehenden Freiflächen.

## 8.0 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Sondergebiet	2,64
Grünfläche	0,18
Verkehrsfläche	1,22
<b>Gesamtfläche :</b>	<b>4,04</b>

## 9.0 Bodenordnung

Für die geplanten Nutzungsausweisungen gemäss der o.g. Flächenbilanz sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Grundstücksflächen sind im Eigentum des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW bzw. der Stadt Gummersbach.

## 10.0 Kosten und Finanzierung

In dem Plangebiet sind neben den privaten Bauvorhaben folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erstellung der Abwasserkanäle
- Erstellung der Wasserversorgungsanlagen
- Vollausbau der Planstraßen und der Fußwege, einschließlich Beleuchtungsanlagen
- Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche

Mit dem Bebauungsplan Nr. 226 entstehen durch die oben genannten Maßnahmen Kosten, die sich auf ca. € 350.000,-- belaufen werden. Diese sind in den städtischen Haushalt einzustellen.

Für die Finanzierung des geplanten Kreisverkehrsplatzes und die Neuherstellung des südlichen Straßenarms an dem Kreisverkehr können Fördermittel im Zusammenhang mit dem Südabschnitt des geplanten Innenstadtringes in Anspruch genommen werden. Ein Einplanungsantrag gemäss Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz wurde gestellt und seitens des Fördergebers positiv beschieden. Die Baukosten des Kreisverkehrs werden auf 500.000 Euro geschätzt. Hiervon sind seitens der Stadt ca. 115.000 Euro selbst zu finanzieren und in den Haushalt einzustellen.

## 11.0 Aufzuhebende Bebauungspläne

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 „Fachhochschule Campus Gummersbach“ wird auch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 „Fachhochschule Campus Gummersbach“ durchgeführt. Diese Aufhebung soll auch ihre Wirksamkeit behalten, sollte im Rahmen einer Normenkontrollklage der Bebauungsplanes Nr. 226 „Fachhochschule Campus Gummersbach“ für nichtig erklärt werden.

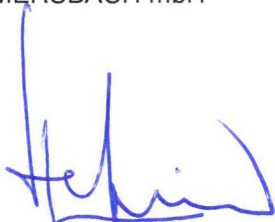
## 12.0 Abwägungsmaterialien

- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für das Werksgelände der ehemaligen Steinmüller GmbH in Gummersbach, Teil A: Gebäudeuntersuchung, erstellt durch GeoConsult, Bochum, Mai 2003
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung und überschlägigen Baugrundbeurteilung für das Werksgelände der ehemaligen Steinmüller GmbH in Gummersbach, Teil B: Untergrunduntersuchung, erstellt durch GeoConsult, Bochum, Mai 2003
- Verkehrsuntersuchung Karlstrasse/Ringstrasse / Busbahnhof in Gummersbach, Zwischenbericht, erstellt durch R+T -Topp, Skoupil, Küchler und Partner-, Düsseldorf, Februar 2004
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 226, erstellt durch die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH; Stand April 2005

## 13.0 Anlage

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 226, erstellt durch die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH; Stand April 2005

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH mbH



Hefner

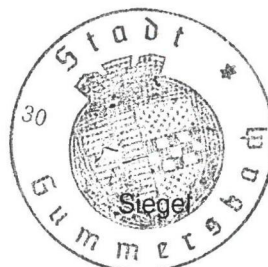


i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 2005 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 226 „Fachhochschule Campus Gummersbach“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter