

ENTWURF

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 321
"Dieringhausen - Lichtstraße"



im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Entwurf für den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 20.02.2025

Ansprechpartner bei der Stadt Gummersbach
Leon Schulten
Fachbereich Stadtplanung, Verkehr und Bauordnung
Ressort Stadtplanung
Rathausplatz 1
51643 Gummersbach
Telefon-Nr. 02261 / 87 - 1317
Fax-Nr. 02261 / 87 - 6312
leon.schulten@gummersbach.de



Bearbeitet durch
Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de



Bearbeitet im Auftrag der AggerEnergie GmbH, 2025

Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Stadt Gummersbach.

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2. Lage des Plangebiets	3
1.3. Verfahren	5
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1. Regionalplan	6
2.2. Flächennutzungsplan	6
2.3. Verbindliche Bauleitplanung	7
2.4. Landschaftsplanung	8
3. Städtebauliche Ausgangssituation	8
3.1. Stadträumliche Einbindung	8
3.2. Bebauung und Nutzung	8
3.3. Verkehrserschließung und -anbindung	9
3.4. Ver- und Entsorgung	10
3.5. Natur, Landschaft, Umwelt	12
3.6. Hochwasserrisiko / Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	12
3.7. Immissionen	13
3.8. Weitere relevante Inhalte	15
3.9. Eigentumsverhältnisse	16
4. Erläuterung der Plankonzeption	16
5. Planinhalt und Erläuterung der Festsetzungen	17
5.1. Art der baulichen Nutzung	17
5.2. Versorgungsflächen	18
5.3. Maß der baulichen Nutzung	18
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen	20
5.5. Grünflächen	20
5.6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
5.7. Wasserflächen	21
5.8. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen	21
5.9. Lärmschutzmaßnahmen	22
5.10. Regelungen zum Artenschutz	22
5.11. Hinweise	23
5.12. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	24
6. Kompensation	24
7. Auswirkungen der Planung	24
7.1. Auswirkungen auf Nutzungen	24
7.2. Verkehr	25
7.3. Ver- und Entsorgung	25
7.4. Natur, Landschaft, Umwelt	27
7.5. Hochwasserrisiko / Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	27

7.6. Immissionen	28
7.7. Kosten und Finanzierung	28
8. Planungs- und Standortalternativen	28
9. Flächenbilanz	28
10. Rechtsgrundlagen	28
11. Quellenverzeichnis	29
12. Anlagen	30

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 ist die Absicht, das Plangebiet langfristig für den Zweck der öffentlichen Energieversorgung zu sichern. Es handelt sich bei dem Plangebiet um den Standort der AggerEnergie GmbH in Dieringhausen. Die AggerEnergie GmbH ist örtlicher Versorgungsträger für Strom und Gas in Gummersbach. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Dieringhausen und stellt ein strategisch wichtiges Element für den Versorgungsbetrieb dar. Für den Teil des Plangebiets, der südlich der Agger liegt, besteht verbindliche Bauleitplanung durch den Bebauungsplan Nr. 36 „Dieringhausen - Mitte“. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Das Planungsrecht für den Betriebsstandort soll vereinheitlicht werden und der Standort langfristig für die Energieversorgung der Öffentlichkeit gesichert werden. Daher beabsichtigt die Stadt Gummersbach, den Bebauungsplan Nr. 321 „Dieringhausen – Lichtstraße“ aufzustellen.

1.2. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Betriebsstandort der AggerEnergie GmbH in Gummersbach-Dieringhausen. Der Betrieb mit der Adresse Lichtstraße 1 befindet sich an der Dieringhauser Straße im Zentrum von Dieringhausen. Der Bahnhof Dieringhausen befindet sich in etwa 900 m Entfernung östlich des Plangebietes. Da es sich um einen zentralen Bereich von Dieringhausen handelt, ist die Umgebung des Plangebietes heterogen geprägt. Der Charakter der Umgebung entspricht dem eines Mischgebietes. Es befindet sich außerdem großflächiger Einzelhandel in der Nachbarschaft des Plangebietes.

Der ca. 2,3 ha große Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Dieringhausen, Flur 48 die Flurstücke 3641, 3838, 3939, 3940 und in der Gemarkung Gummersbach Flur 55 die Flurstücke 2492, 2493, 2494, 2629, 2631, 2744 (teilweise, Gewässerparzelle der Agger) und 2776.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

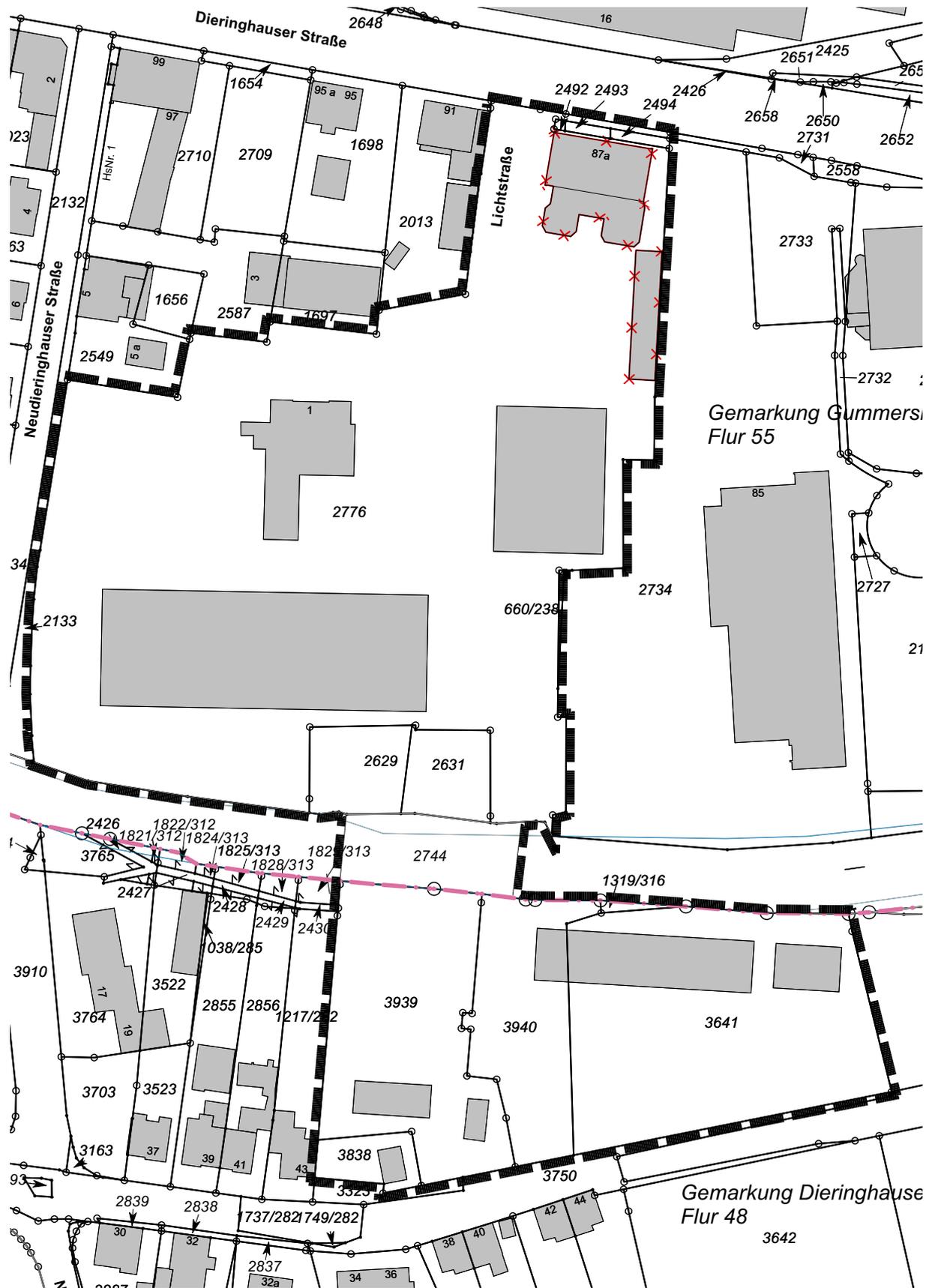


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 321 „Dieringhausen Lichtstraße“
(Quelle: Loth Städtebau + Stadtplanung, 2024)

1.3. Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Planung ist für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens geeignet, da die voraussichtlich versiegelte Fläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Es ist vorgesehen, im Plangebiet ein Mischgebiet und Ver- und Entsorgungsflächen auszuweisen. Die Gesamtgröße des Mischgebietes im Plangebiet beträgt 2.076 m². Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Inklusive der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO können maximal 80 Prozent der Mischgebietsfläche versiegelt werden. Somit beträgt die maximal versiegelbare Fläche im Mischgebiet 1.661 m².

Die Gesamtgröße der Ver- und Entsorgungsflächen, die im Plangebiet festgesetzt wird, beträgt 19.778 m². Von dieser Fläche werden 1.496 m² mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Somit verbleibt eine maximal versiegelbare Fläche von 18.282 m².

Summiert beläuft sich die voraussichtlich versiegelte Fläche im Plangebiet somit auf maximal 19.943 m² (=1.661 m² + 18.282 m²).

Es wird außerdem kein Baurecht geschaffen für Vorhaben, die der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen. Es werden keine Natura-2000 Gebiete beeinträchtigt. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, d. h. ohne die Pflicht zur Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und ohne die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Es wurde eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) durchgeführt, um zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der Planung entgegenstehen (s. Anlage 1).

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1. Regionalplan

Die Stadt Gummersbach liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Köln. Im gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbe-
reiche (ASB) dargestellt.

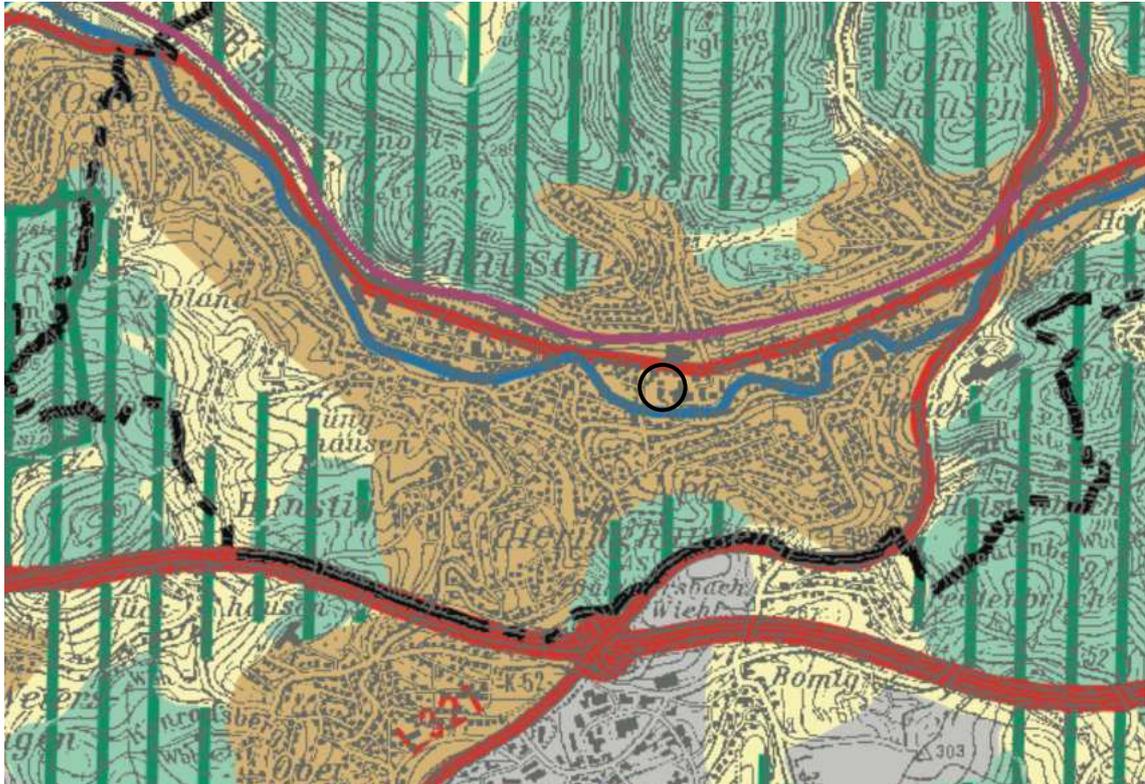


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln
(Quelle: Bezirksregierung Köln, 2018)

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach stellt das Plangebiet überwiegend als Flächen für die Versorgung dar. Die Randbereiche sind teilweise auch als gemischte Bauflächen dargestellt.

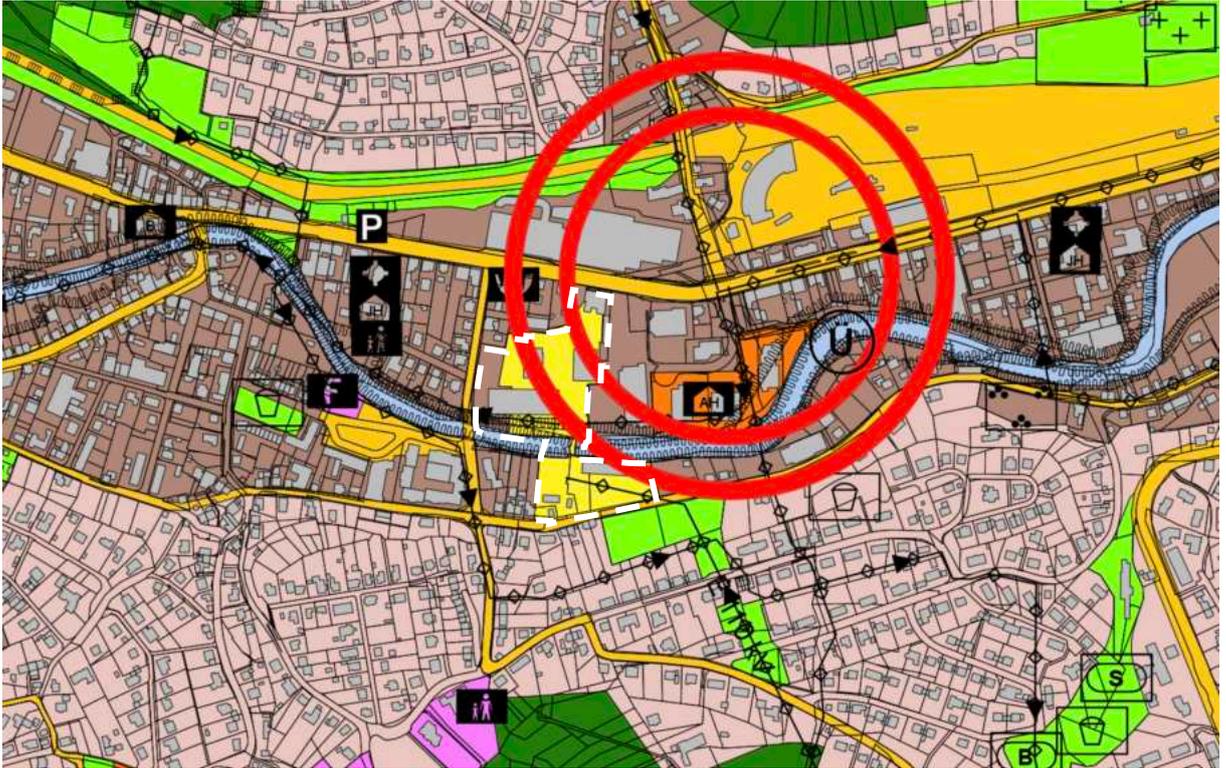


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gummersbach

2.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 „Dieringhausen - Mitte“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden für den Teil des Betriebsstandortes, der nördlich der Agger liegt, aufgehoben. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich in diesem Bereich aktuell auf Grundlage des § 34 BauGB. Südlich der Agger ist der Bebauungsplan Nr. 36 weiterhin wirksam. Hier setzt der Bebauungsplan Nr. 36 eine Fläche für die Versorgung mit der Bezeichnung „Betriebsanlage für das RWE“ fest (s. Abb. 4). Baugrenzen oder andere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Nr. 36 für die Versorgungsfläche nicht festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 werden durch den Bebauungsplan Nr. 321 teilweise überplant.

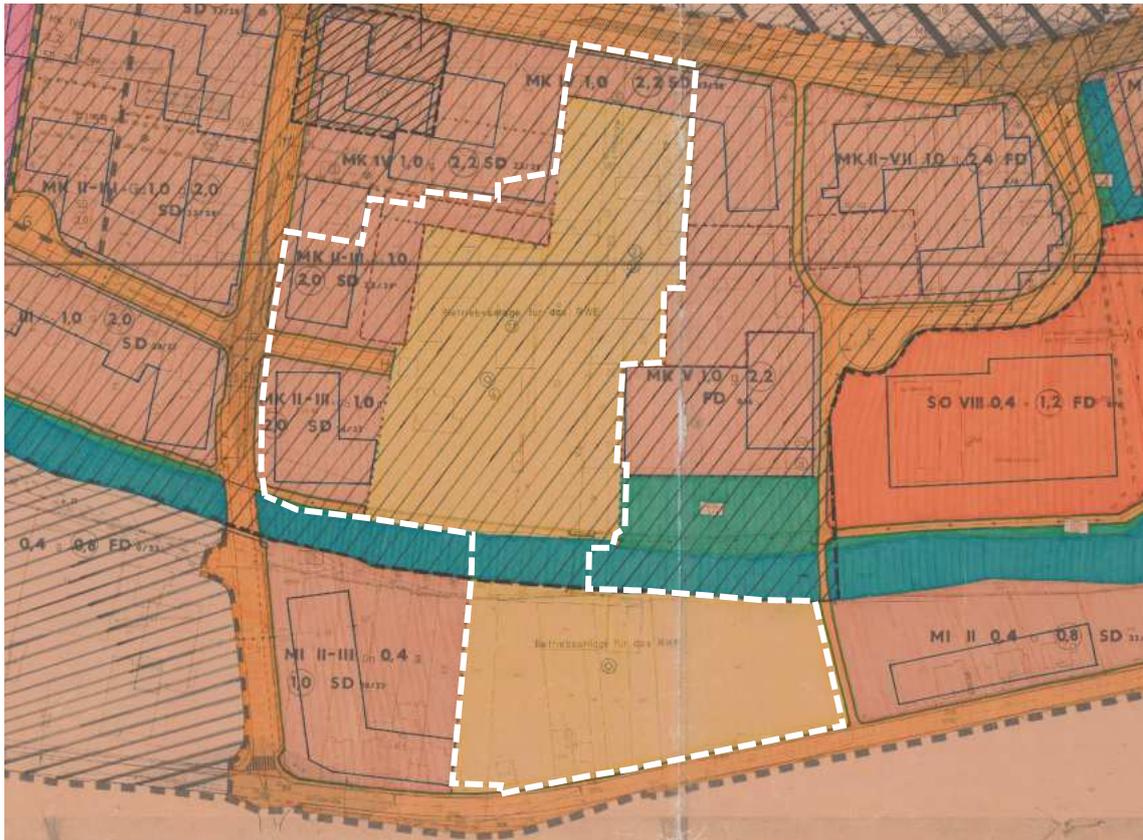


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Gummersbach

2.4. Landschaftsplanung

Landschaftsschutz

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Dieringhausen. In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich ein ALDI-Markt (im Osten) sowie ein Kaufland-Markt (im Norden). Ebenso sind Einzelhändler und Dienstleister im direkten Umfeld ansässig. Auch Wohnnutzung befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Betriebsgelände der Agger-Energie GmbH. Das Gelände liegt südlich der Dieringhauser Straße. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Dieringhauser Straße weist überwiegend zwei bis drei Geschosse auf. Einzelne Gebäude im Zentrum von Dieringhausen weisen aber auch 7 bis 8 Geschosse auf (z. B. AWO Seniorenzentrum). Das Plangebiet wird von der Agger durchschnitten, die von Osten nach Westen durch das Plangebiet fließt.

3.2. Bebauung und Nutzung

Auf dem Betriebsgelände der AggerEnergie GmbH befinden sich Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Lagerhallen, offene Lagerplätze sowie Stellplätze. Zudem

befindet sich eine größere Trafostation auf dem Gelände. In Notfallsituationen (z. B. Stromausfälle oder Beschädigungen von Gasleitungen im Versorgungsgebiet) werden die Einsätze des Versorgungsträgers vom Standort aus koordiniert und es müssen Gerätschaften und Material vom Betriebsgelände zum Einsatzort geschaffen werden. In diesen Notsituationen kann es zu jeder Tages- und Nachtzeit zu Geräuschemissionen auf dem Gelände kommen.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Im Uferbereich zur Agger befindet sich eine Grünfläche mit Bäumen. Am südlichen Rand ist das Betriebsgelände durch Bäume eingerahmt.

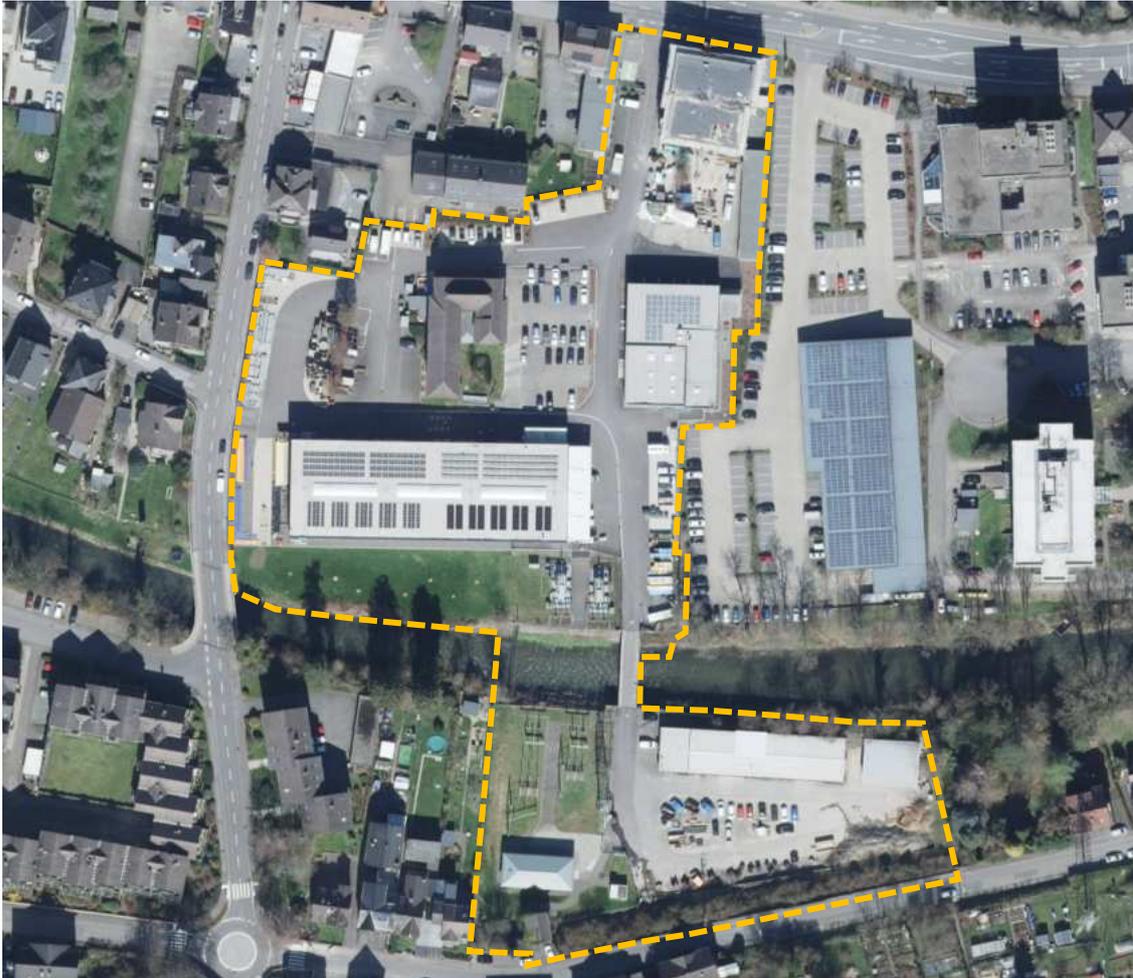


Abbildung 5: Luftbild mit dem Betriebsgelände der AggerEnergie GmbH
(Quelle Luftbild: Ministerium des Innern NRW, 2024)

3.3. Verkehrserschließung und -anbindung

Das Plangebiet wird vollständig über die Zufahrt an der Dieringhauser Straße (L136) erschlossen. Die Dieringhauser Straße ist die Hauptstraße von Dieringhausen, die den Gummersbacher Stadtteil von Osten nach Westen durchzieht.

Stromversorgung

Der Bestand im Gebiet ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Strom, insbesondere betriebsbedingte erhöhte Strombedarfe, ist mit den zuständigen Versorgungsunternehmen im Vorfeld zu erörtern.

Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist somit aktuell nicht möglich. Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet werden in den Mischwasserkanal der Stadtwerke Gummersbach (DN 1400) eingeleitet, welcher durch das Plangebiet verläuft. Die Entwässerung des Gebietes kann somit als gesichert angesehen werden. Für den Verlauf des Mischwasserkanals wird ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.



3.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist bereits zu einem hohen Grad versiegelt. Der hohe Versiegelungsgrad ergibt sich aus der Nutzung, da es sich um einen Betriebsstandort eines öffentlichen Versorgungsträgers handelt. Neben den Büro-, Verwaltungs- und Betriebsgebäuden sind die notwendigen Lagerflächen und Stellplätze versiegelt. Südlich der neu errichteten Betriebshalle, im Uferbereich der Agger, befindet sich die einzige größere Grünfläche im Plangebiet. Zudem ist der südliche Teil des Betriebsgeländes durch Gehölze eingeraht.

Biotopkatasterflächen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopkatasterfläche.

Biotopverbundflächen

Die Agger, welche durch das Plangebiet verläuft, ist Teil des Biotopverbundes mit der Objektkennung: VB-K-5011-001, Objektbezeichnung: Oberes Aggertal zwischen Tal Sperre und Dieringhausen. Die Schutzziele

- Erhalt unverbauter Fluss- und Talzonen
- Sicherung naturnaher Fließgewässerabschnitte

sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes und in der näheren Umgebung bis 500 m.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Naturschutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes und in der Umgebung bis 500 m befinden sich keine Naturschutzgebiete.

3.6. Hochwasserrisiko / Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Teile des Plangebietes sind nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Überschwemmungsgebiete festgesetzt (s. Abb. 9). Diese Festsetzung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In festgesetzten wie auch in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten gilt nach § 78 Abs. 1 WHG ein Verbot der Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich. Dies gilt allerdings nur für Gebiete, die erstmals einer Bebauung zugeführt werden sollen. Bloße Umplanungen, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden oder planungsrechtlich zulässigen Baugebiets sowie Überplanungen bestehender Bebauungszusammenhänge fallen nicht unter das Verbot. Somit widerspricht die Planung nicht grundsätzlich dem WHG, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt. Bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sind aber die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten.

Die Errichtung und die Erweiterung baulicher Anlagen kann nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG genehmigt werden, wenn die folgenden vier Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen:

- Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WHG),
- das Vorhaben darf den Wasserstand und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WHG),
- das Vorhaben darf den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WHG) und
- das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG).

Eine hochwasserangepasste Bauweise im Plangebiet ist generell umsetzbar und wurde bereits beim Bau der neuen Betriebshalle am nördlichen Aggerufer berücksichtigt. Bei zukünftigen Bauvorhaben im Plangebiet ist auf der Ebene der Baugenehmigung zu prüfen, ob die vorgenannten Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen.

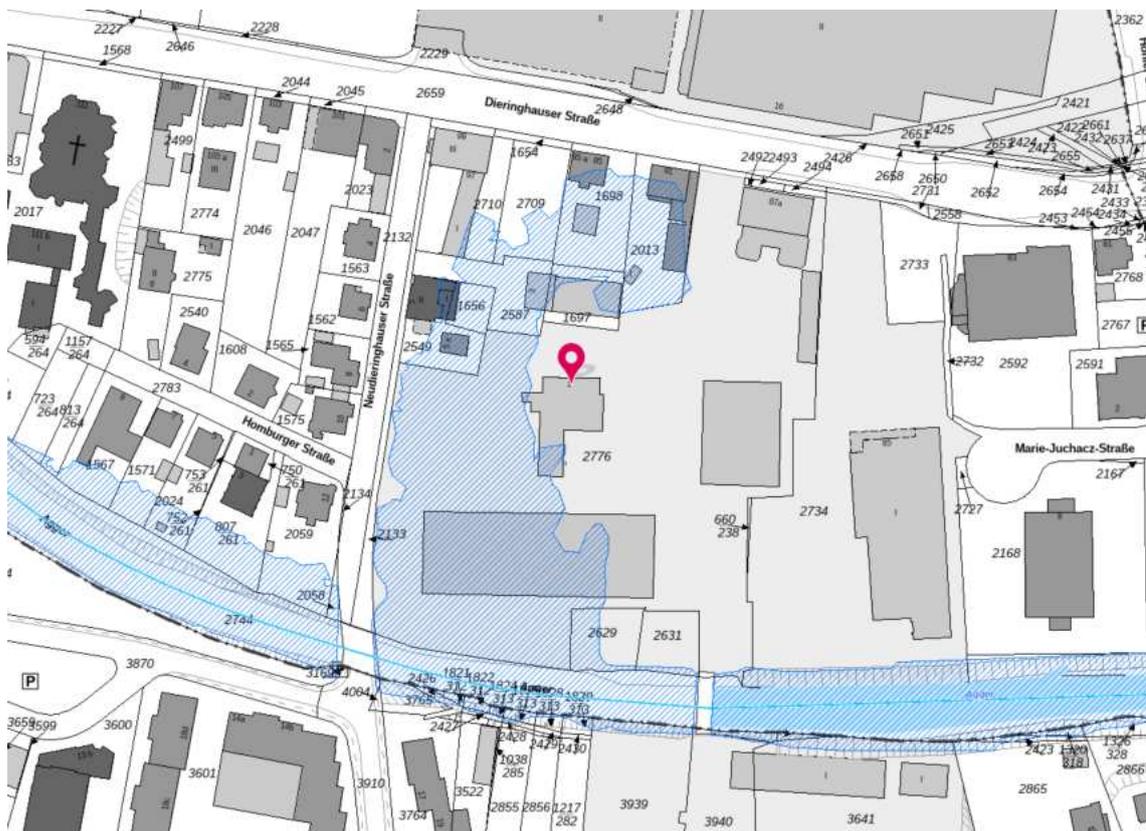


Abbildung 8: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Plangebiet
(Quelle: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW, 2024)

3.7. Immissionen

Zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen auf und durch das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 321 „Dieringhausen – Lichtstraße“ wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer angefertigt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (Anlage 2).

Im Rahmen der Immissionsprognose wurden die Einwirkungen der Umgebung auf das Bebauungsplangebiet (Ermittlung der Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen durch die Dieringhauser Straße (L136) und die Bahnstrecke 2657 und Bewertung nach DIN 18005) und die Auswirkungen des Bebauungsplangebietes auf die Umgebung (Ermittlung der Anlagenlärmimmissionen durch den Betrieb der AggerEnergie GmbH und Bewertung nach DIN 18005 i. V. m. der TA-Lärm) ermittelt.

Einwirkungen Straßenverkehrslärm

Die Isophonenlärmkarten unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung (siehe Anlage 2.3 des Immissionsgutachtens) zeigen, dass im geplanten Mischgebiet die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete – von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht – tagsüber ab einem Abstand von etwa 30 Metern zur Dieringhauser Straße eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert nahezu im gesamten Mischgebiet überschritten.

Für Versorgungsflächen sieht die DIN 18005 keine Orientierungswerte vor. Unter Berücksichtigung der Nutzung der Fläche können hilfsweise die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht herangezogen werden. Diese werden nahezu im gesamten Plangebiet deutlich eingehalten. Nur in unmittelbarer Nähe zur Dieringhauser Straße, im Bereich der Zufahrt zum Betriebshof, werden die Orientierungswerte überschritten.

Den Gebäudelärmkarten (siehe Anlage 2.4 des Immissionsgutachtens) kann entnommen werden, dass an dem Bürogebäude im Mischgebiet der Orientierungswert nach DIN 18005 von 60 dB(A) tagsüber am südlichen Gebäudeteil eingehalten wird. An der der Dieringhauser Straße zugewandten Nordfassade sind Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) zu erwarten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) nur an der Südfassade eingehalten. An der Nordfassade sind Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) zu erwarten.

Die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht werden somit gerade noch eingehalten. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen (z. B. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2008 (7 D 34/07)).

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete sind für diesen Bereich in Abschnitt 4.5 des Immissionsgutachtens Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktlösung aufgeführt. Diese werden im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

Auswirkungen Anlagenlärm

Die Auswirkungen durch Anlagenlärm auf schutzbedürftige Immissionsorte außerhalb des Plangebiets wurden für den Betrieb der AggerEnergie GmbH, der Westnetz GmbH und der Elektrobau Stöcker GmbH & Co. KG detailliert anhand der derzeitigen Nutzungen nach TA-Lärm untersucht.

Die Ergebnisse in Abschnitt 5.4.4 des Immissionsgutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im Beurteilungszeitraum Tag an allen untersuchten Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten werden. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten I 2 sowie I 6 bis I 10 um

mindestens 6 dB unterschritten (s. Anlage 3.1 Immissionsgutachten). An den Immissionsorten I 1, I 3 bis I 5 und I 11 werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 3 dB unterschritten.

Bei Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte um 6 dB kann nach Abschnitt 4.2 c) der TA-Lärm von einer detaillierten Untersuchung der Vorbelastung der weiteren im Untersuchungsraum vorhandenen Anlagen abgesehen werden.

Aufgrund der Lage der Immissionsorte I 3 bis I 5 und I 11 unmittelbar südlich bzw. nördlich des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass für diese Immissionsorte keine relevanten Vorbelastungen vorhanden sind und somit die berechnete Zusatzbelastung die Gesamtbelastung darstellt.

Am Immissionsort I 1 ist als potenzielle Vorbelastung der benachbarte Discountmarkt zu betrachten. Dieser ist im Nachtzeitraum nicht geöffnet, es ist jedoch von einem Nachtbetrieb gebäudetechnischer Anlagen auszugehen. Diese befinden sich an der Südseite des Gebäudes, unmittelbar an der Agger, und somit in Richtung Immissionsort I 1 teilweise abgeschirmt. Unter Berücksichtigung der Teilabschirmung kann bei gerätetypischen Schalleistungspegeln nach dem Stand der Technik davon ausgegangen werden, dass am Immissionsort I 1 der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) durch die Gesamtbelastung der technischen Anlagen entsprechend der bestehenden Ist-Situation eingehalten wird.

Die gemäß TA-Lärm zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht eingehalten. Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schutz vor Anlagenlärm sind daher nicht zu treffen. Auch nächtliche An- und Abfahrten mit PKW/Lieferwagen für Störfälle sind im Rahmen des regulären Betriebs möglich. Größere Einsätze wären zudem als seltene Ereignisse (bis zu 10 mal pro Jahr) zulässig.

3.8. Weitere relevante Inhalte

Altlasten

Von einem Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nach aktuellem Informationsstand nicht auszugehen.

Boden und Bergbau

Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Es handelt sich jedoch um ein Karstgebiet.

Ein Karstgebiet ist ein Landschaftstyp, der durch die Lösung von Gesteinen, vor allem Kalkstein, durch Wasser entsteht. Dieser Prozess wird als Karstverwitterung bezeichnet. In Karstgebieten gibt es oft auffällige geologische Merkmale wie Höhlen, Dolinen (trichterförmige Vertiefungen), Karren (Kalksteinverwitterung), und unterirdische Flüsse oder Seen. Diese Gebiete entstehen vor allem in Regionen mit viel Niederschlag, der das Gestein über lange Zeiträume hinweg erodiert. Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten eine umfassende geologische Untersuchung durchzuführen, um mögliche Hohlräume und geotechnische Besonderheiten zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung der Bauwerksstabilität zu treffen. Gegebenenfalls sind spezielle Fundamente oder bauliche Stabilisierungsmaßnahmen erforderlich. Die

wasserwirtschaftlichen Gegebenheiten sind ebenfalls zu berücksichtigen, um Risiken durch unterirdische Wasserführung zu minimieren

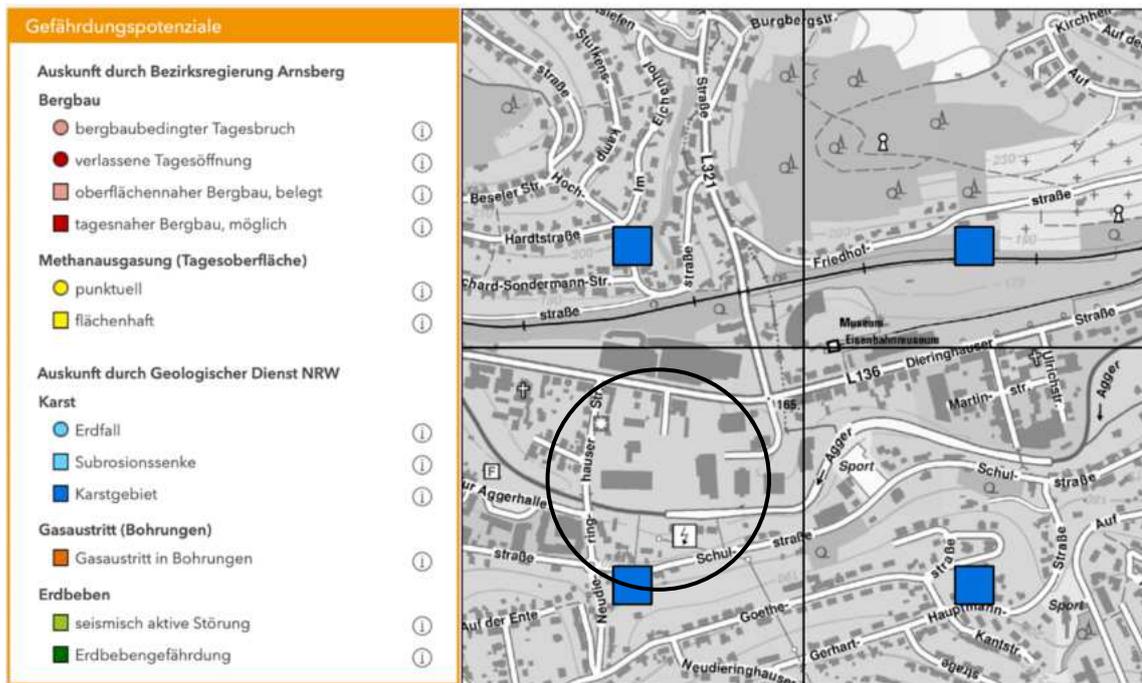


Abbildung 9: Bergbauvorkommen im Plangebiet (Quelle: Geologischer Dienst NRW, 2024)

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kulturgutverzeichnisses.

3.9. Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung im Eigentum der AggerEnergie GmbH.

4. Erläuterung der Plankonzeption

Die AggerEnergie GmbH als örtlicher Versorgungsträger für Gas und Strom stellt einen wichtigen Akteur für die öffentliche Versorgung in Gummersbach dar. Das Plangebiet dient dem Versorgungsträger als Betriebsstandort. Der Betriebsstandort befindet sich in zentraler Lage in Dieringhausen. Der Bebauungsplan soll den Standort langfristig sichern und somit auch der Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit Strom und Gas dienen. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan eine eindeutige planungsrechtliche Bewertungsgrundlage darstellen. Der Bebauungsplan sieht vor, den Großteil des Plangebietes als Flächen für Versorgungsanlagen festzusetzen. Dies verfolgt die Zielsetzung, den Standort explizit für Nutzungen zu sichern, die im Zusammenhang mit dem Zweck der öffentlichen Energieversorgung stehen. Ein Teilbereich des Plangebietes an der Dieringhauser Straße soll als Mischgebiet festgesetzt werden. In diesem Bereich ist vor kurzer Zeit ein Geschäfts- und Bürogebäude der AggerEnergie GmbH entstanden. Die

Festsetzung eines Mischgebietes soll ermöglichen, dass der Bereich direkt an der Dieringhauser Straße flexibel nutzbar ist. Die Nutzungen in diesem Bereich müssen nicht zwangsläufig mit einem öffentlichen Versorgungszweck in Verbindung stehen.

5. Planinhalt und Erläuterung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiete

Es werden Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im festgesetzten MI zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Im Rahmen der Festlegung der Nutzungsarten für das Mischgebiet im Bebauungsplan wurde der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten aus städtebaulichen und umweltschutztechnischen Gründen beschlossen. Dieser Ausschluss basiert auf folgenden wesentlichen Überlegungen:

- Wahrung der Wohnqualität und Lärmschutz: Tankstellen und Vergnügungsstätten wie Diskotheken oder Spielhallen können durch den damit verbundenen Betrieb erhebliche Lärm- und Geräuschbelastungen erzeugen, die die Lebensqualität der in diesem Mischgebiet ansässigen Bewohner beeinträchtigen würden. Insbesondere Vergnügungsstätten führen zu nächtlicher Lärmemission, die für angrenzende Wohnnutzungen störend sein kann. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, ein harmonisches Miteinander von Wohnnutzung und Gewerbe zu gewährleisten, ohne dass die Nachtruhe oder der allgemeine Komfort der Bewohner gefährdet wird. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im Stadtgebiet

von Gummersbach zulässig, sodass es durch die Festsetzung nicht zu einem unzulässigen Ausschluss kommt.

- Verkehrsbelastung und Sicherheit: Tankstellen und Vergnügungsstätten ziehen in der Regel eine hohe Frequenz an Kraftfahrzeugen beziehungsweise Besuchern an. Dies kann zu einer erheblichen Verkehrsbelastung im Mischgebiet führen, was sowohl die Sicherheit als auch den Verkehrsfluss beeinträchtigen würde. Dies ist in diesem Gebiet nicht gewollt und soll verhindert werden.
- Schutz vor Umweltschäden: Der Betrieb von Gartenbaubetrieben kann insbesondere durch Lärm- und Staubentwicklung bei der Verarbeitung von Pflanzen und Gehölzen (Schreddern) und durch den Einsatz von Pestiziden und anderen Chemikalien potenziell negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Lebensqualität der Anwohner haben, die vermieden werden sollen.

5.2. Versorgungsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Plangebiet werden Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Betriebshof Energieversorger“ festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen aller Art, die als Haupt- oder zugehörige Nebenanlage im Zusammenhang mit dem Zweck der Energieversorgung und den Betriebsabläufen des Energieversorgers stehen. Hierzu zählen u. a. die Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude der Energieversorger, Betriebs- und Lagergebäude und technische Anlagen, wie z. B. Trafo-Stationen und Umspannwerke. Ebenfalls zulässig sind Stell- und Lagerplätze.

Durch die Festsetzung soll der Standort des Energieversorgers gesichert werden. Weitere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den folgenden Abschnitten.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl

gemäß § 19 BauNVO

Mischgebiete

Für das Mischgebiet MI wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Mischgebiete.

Versorgungsflächen

Für die Versorgungsflächen wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Für die Versorgungsflächen wird eine GRZ von 0,8 mit Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 1,0 festgesetzt, um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Der vorhandene Betriebshof des Energieversorgers ist aufgrund technischer Anforderungen nahezu vollständig versiegelt. Durch das besondere öffentliche Interesse an der Funktionsfähigkeit und Versorgungsfunktion des Standortes, wird ein hoher Versiegelungsgrad des Grundstückes zugelassen.

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird durch Angabe in Meter über Normalhöhen Null (m ü NHN) im Plan festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen ist zulässig, soweit diese zur Technik des Gebäudes erforderlich sind.

An der Dieringhauser Straße wird die maximale Gebäudehöhe auf 179,00 m ü NHN festgesetzt um zu gewährleisten, dass sich Gebäude in diesem Bereich in die vorhandene Bebauungsstruktur mit überwiegend drei bis vier Geschossen entlang der Dieringhauser Straße einfügen. Die Geländehöhe liegt hier bei ca. 164 m ü NHN. Dies ermöglicht Gebäudehöhen von bis zu 15 Metern.

Auf der nördlichen Versorgungsfläche sind Gebäudehöhen von bis zu 190,00 m ü NHN zulässig. Die Geländehöhe liegt hier bei ca. 164 m ü NHN. Dies ermöglicht Gebäudehöhen von bis zu 26 Metern. Diese Höhen sind notwendig, um dem Energieversorger die notwendige Flexibilität gewährleisten. Andererseits ist die festgesetzte Höhe aus dem städtebaulichen Umfeld zwischen der Dieringhauser Straße und der Agger abgeleitet und begründbar. Östlich des Plangebietes befinden sich Gebäude mit ähnlicher Höhenausbildung (Marie-Juchacz-Straße 7 und 9), die sich prägend auf die Umgebung auswirken. Durch die zusätzliche Festsetzung einer Baumassenzahl wird die bauliche Dichte im Bereich der Versorgungsflächen weitergehend gesteuert.

Für das Versorgungsgebiet südlich der Agger wird eine maximale Gebäudehöhe von 179 m ü NH festgesetzt. Das Gelände liegt hier auf einer Höhe von ca. 166 m ü NHN. Dies ermöglicht Gebäudehöhen von ca. 13 Metern. Der Siedlungsbereich südlich der Agger ist von einer geringeren baulichen Dichte und Gebäudehöhe geprägt als der Bereich nördlich der Agger. Die benachbarten Wohnhäuser haben hier überwiegend zwei bis drei Geschosse. Durch die Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die Gebäude auf dem Betriebsgelände höhenmäßig in die Umgebungsbebauung einfügen.

Baumassenzahl (BMZ)

gemäß § 21 BauNVO

Für die Versorgungsflächen wird eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Baumassenzahl soll die bauliche Dichte und Ausnutzung im Plangebiet gesteuert werden

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

Die gewählten Baugrenzen halten überwiegend einen Mindestabstand von 3 Metern zur Plangebiets- bzw. Grundstücksgrenze ein. Am östlichen Rand des Versorgungsgebietes nördlich der Agger wird die Baugrenze bis an die Plangebietsgrenze herangeführt, da an dieser Stelle eine grenzständige Bebauung auf beiden Seiten geplant ist. Entsprechende Baulasten zwischen den Grundstücken sind bereits in die Grundbücher eingetragen worden. Am südlichen Rand des südlichen Versorgungsgebietes wird die Baugrenze ebenfalls bis an die Plangebietsgrenze herangeführt. Die Regelungen der Landesbauordnung zu Abstandsflächen bleiben davon unberührt und sind auf Baugenehmigungsebene zu beachten.

5.5. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Plangebiet werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche" festgesetzt.

Entlang der Agger befindet sich eine Grünfläche, die in ihrer Form erhalten bleiben soll. Das restliche Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die Grünfläche soll auch vor dem Hintergrund möglicher Überschwemmungen erhalten bleiben. Ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Agger soll somit verhindert werden.

5.6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Erhalt der Naturhaushaltsfunktionen, insbesondere des Biotop-, Boden- und Wasserpotenzials ist die vorhandene Grünfläche nördlich der Agger zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Grünfläche an der Agger soll in ihrer Form erhalten bleiben und somit dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt, dass diese unversiegelt zu belassen sind und die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um die Randbereiche des südlichen Teils des Betriebshofes. Diese sind bereits bewachsen und sollen zur optischen Eingrünung und Abschirmung des Plangebietes erhalten bleiben.

5.7. Wasserflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die Gewässerparzelle der Agger wird als Wasserfläche festgesetzt.

Zudem wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Agger nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (s. nachrichtlich übernommene Festsetzungen).

5.8. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Fläche „A“

Über die Agger verlaufen Freileitungen des Energieversorgers. Die Fläche "A" ist daher mit einem Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Energieversorgers, Leitungen oberhalb des Gewässers zu verlegen und zu betreiben. Das Leitungsrecht umfasst auch das Recht, die entsprechenden Flächen zu betreten und notwendige Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebs durchzuführen.

Fläche „B“

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche „B“ befindet sich ein Brückenbauwerk über die Agger. Die Fläche "B" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers des Betriebshofes zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Energieversorgers, auf der Fläche eine Brücke zu errichten und zu unterhalten und in dem Brückenbauwerk Leitungen unterzubringen. Das

Leitungsrecht umfasst auch das Recht, die entsprechenden Flächen zu betreten und notwendige Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebs durchzuführen.

Fläche „C“

Durch das Plangebiet verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal. Die Fläche „C“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Abwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Recht, die entsprechenden Flächen zu betreten und notwendige Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebs durchzuführen.

5.9. Lärmschutzmaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Mischgebiet ist bei Räumen zum Übernachten (Schlaf- und Kinderzimmer, Ruheräume für Bereitschaftsdienste o. Ä.) im Nachtzeitraum fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Mindestluftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an denen der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet.

Grundlage der Lärmschutzfestsetzungen sind die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose (erstellt durch das Büro Kurz und Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham) in welcher die schalltechnischen Ein- und Auswirkungen auf und durch das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 321 „Dieringhausen - Lichtstraße“ ermittelt und bewertet wurden (siehe hierzu auch Kap. 3.7 und Anlage 2 zum Bebauungsplan).

5.10. Regelungen zum Artenschutz

gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 6 BauGB

Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlicher Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während möglicher, zukünftiger Bauarbeiten gering zu halten, sind eine Nachtbeleuchtung sowie Arbeiten in der Dunkelheit und Dämmerung bei Temperaturen von über 5 Grad Celsius nicht zulässig. Des Weiteren sollten bei Neuplanung Beleuchtungsmittel gewählt werden, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten (z.B. Natriumdampflampen) und damit auf Fledermäuse haben.

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen und der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zum Schutz vor Vogelschlag sind im Rahmen der Baugenehmigung vogelfreundliche Lösungen, u.a. die Reduktion von Durchsichten durch geprüfte Muster, umzusetzen. Anzuwenden sind u.a. die Informationen und Hinweise der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW in Verbindung mit der Schweizerischen Vogelwarte von 2012.

5.11. Hinweise

Boden und Bodendenkmäler

Das geplante Baugebiet befindet sich in einem Karstgebiet. In solchen Gebieten können geotechnische Risiken wie Bodensenkungen (Dolinen), Instabilität des Untergrunds und unvorhersehbare Veränderungen des Grundwasserspiegels auftreten. Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten eine grundstücksbezogene Auskunft beim Geologischen Dienst NRW zu einzuholen und ggf. eine geologische Untersuchung durchzuführen, um mögliche Hohlräume und geotechnische Besonderheiten zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung der Bauwerksstabilität zu treffen. Die wasserwirtschaftlichen Gegebenheiten sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Löschwasser

Die erforderliche Menge an Löschwasser ist abhängig von der Gebäudeklasse und dem Gefährdungsgrad der Bauten.

Im 300 m-Umkreis des Plangebietes befinden sich mehrere Löschwasserhydranten aus dem Netz der Stadtwerke Gummersbach. An der Dieringhauser Straße können Löschwassermengen von bis zu 1.300 l/min bereitgestellt werden (s. Abb. 6). Diese Wassermenge kann auch bis in die Marie-Juchacz-Straße angenommen werden (Aussage der Stadtwerke Gummersbach).

Ein über die bereitstehenden Löschmengen liegender, erhöhter Löschwasserbedarf ist ggf. durch eine bauseitige Löschwasserbevorratung sicherzustellen (Baugenehmigungsebene).

Wasserschutz

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

5.12. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Teile des Plangebietes sind gem. § 76 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Die Errichtung und die Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG genehmigt werden, wenn die folgenden vier Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen:

- Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WHG),
- das Vorhaben darf den Wasserstand und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WHG),
- das Vorhaben darf den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WHG) und
- das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG)

Das Vorliegen der vorgenannten Genehmigungsvoraussetzungen ist auf der Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.

6. Kompensation

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 321 „Dieringhausen – Lichtstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für Bebauungspläne, in denen eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Kompensation der Eingriffe, die durch den vorliegenden Bebauungsplan zur erwarten sind, besteht daher nicht.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Auswirkungen auf Nutzungen

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet. Es handelt sich um einen bestehenden Standort eines Energieversorgers. Der Standort soll für die Zukunft gesichert und gestärkt werden.

Entsprechend werden Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen und durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe begrenzt. Die Nutzungen, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden, sind bereits am Standort vorhanden. Negative Auswirkungen auf Nutzungen in der Umgebung sind bei Umsetzung der Planung ebenfalls nicht zu erwarten.

7.2. Verkehr

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu erwarten. Das Plangebiet wird bereits als Betriebsstandort für Energieversorger genutzt und Veränderungen der Verkehrssituation sind nicht beabsichtigt. Im Falle baulicher Veränderungen im Plangebiet sind die entsprechenden Stellplatznachweise der einzelnen Gebäude im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

7.3. Ver- und Entsorgung

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die bestehende Ver- und Entsorgungssituation im Plangebiet.

Trinkwasserversorgung

Die Bestandsgebäude sind an das örtliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Gummersbach angeschlossen. Hinzutretende Gebäude können voraussichtlich an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Das Schmutzwasser der Gebäude und das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie aller weiterer befestigter Flächen wird in den Mischwasserkanal der Stadtwerke Gummersbach (DN 1400) eingeleitet, welcher durch das Plangebiet verläuft. Durch bauliche Veränderungen kommt es daher voraussichtlich nicht zu einer Zunahme der Wassermengen, die in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Entwässerung des Gebietes kann daher als gesichert angenommen werden.

Löschwasser

Die erforderliche Menge an Löschwasser ist abhängig von der Gebäudeklasse und dem Gefährdungsgrad der Bauten.

Im 300 m-Umkreis des Plangebietes befinden sich mehrere Löschwasserhydranten aus dem Netz der Stadtwerke Gummersbach. An der Dieringhauser Straße können Löschwassermengen von bis zu 1331 l/min bereitgestellt werden (s. Abb. 10). Diese Wassermenge kann auch bis in die Marie-Juchacz-Straße angenommen werden (Aussage der Stadtwerke Gummersbach).

Ein über die bereitstehenden Löschmengen liegender, erhöhter Löschwasserbedarf ist ggf. durch eine bauseitige Löschwasserbevorratung sicherzustellen (Baugenehmigungsebene).

7.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Es wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 321 „Dieringhausen-Lichtstraße“ (durch das Büro Grüner Winkel, Dipl.-Ing. G. Kursawe, Nümbrecht) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dies betrifft auch die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten.

Der Bebauungsplan sieht keine Überplanung von Grün- oder Freiflächen vor. Die bestehenden Grünstrukturen werden durch die Planung gesichert. Die Charakteristika von Natur, Landschaft und Umwelt im Plangebiet werden nicht wesentlich verändert. Somit ist durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Natur, Landschaft oder Umwelt zu rechnen.

7.5. Hochwasserrisiko / Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Hochwasserrisiko im Plangebiet nicht unmittelbar erhöht. Teile des Plangebietes sind als Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Betriebshof des Energieversorgers ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Mit größeren Veränderungen der Abflusssituation im Plangebiet ist daher auch bei baulichen Veränderungen nicht zu rechnen. Die Grünfläche am Ufer der Agger wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Die Errichtung und die Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG genehmigt werden, wenn die folgenden vier Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen:

- Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WHG),
- das Vorhaben darf den Wasserstand und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WHG),
- das Vorhaben darf den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WHG) und
- das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG)

Das Vorliegen der vorgenannten Genehmigungsvoraussetzungen ist auf der Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.

Bei Einhaltung der Vorgaben ist mit einer Erhöhung des Hochwasserrisikos nicht zu rechnen.

7.6. Immissionen

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (erstellt durch das Büro Kurz und Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham) erfolgte die Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen auf und durch das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 321. Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen durch Lärm auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten sind.

7.7. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden von der AggerEnergie GmbH übernommen.

8. Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um einen bestehenden Betriebsstandort handelt, dessen Fortbestand durch die Planung gesichert werden soll, war die Suche nach Standortalternativen entbehrlich. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Nutzung des Plangebietes zum Zweck der Energieversorgung. Planungsalternativen, die mit geringeren Eingriffen in Natur und Boden verbunden wären, sind nicht vorhanden.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²
Mischgebiete	2.076
Versorgungsflächen	19.778
Private Grünflächen	1.362
Wasserflächen	667
Geltungsbereich insgesamt	23.883

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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

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

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) 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 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) geändert worden ist

11. Quellenverzeichnis

Bezirksregierung Köln (2018): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung. (abgerufen von https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/kommunales_planung_bauen_und_verkehr_regionalplanung_aktuell_teilabschnitt_koeln_zeichnerische_darstellung.pdf)

Geologischer Dienst NRW (2024): Gefährdungspotenziale des Untergrundes (abgerufen von https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW (2024): ELWAS-WEB (abgerufen von <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml#>)

Stadt Gummersbach (2024): Allgemeines Geoinformationssystem der Stadt Gummersbach. (abgerufen von <http://mapguide.gummersbach.de/mapguide/mapviewer-ajax/?WEBLAYOUT=Library://StadtGM/D-Layout/Layout-allge-gis-stadt-gm.WebLayout&LOCALE=de&username=Anonymous&password>)

12. Anlagen

Anlage 1: Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung - Bebauungsplan Nr. 321 "Dieringhausen - Lichtstraße" AggerEnergie in Gummersbach-Dieringhausen, Büro Grüner Winkel, Dipl.-Ing. G. Kursawe, Nümbrecht, 2025

Anlage 2: Gutachten (24138-GU01) zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen auf und durch das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 321 „Dieringhausen - Lichtstraße“ in 51645 Gummersbach-Dieringhausen, Büro Kurz und Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham, 2024

Stadt Gummersbach

i.A.

Ressort Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen, die vorstehende Begründung des Bebauungsplans Nr. 321 „Dieringhausen Lichtstraße“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter