

STADT GUMMERSBACH

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)**

zum

**Bebauungsplan Nr. 244
„Dieringhausen – Ehemalige Erddeponie“**

TEIL 1

ALLGEMEINER TEIL

Stand: 12.05.2010

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung
dipl.-ing. g. kunze, architekt & stadtplaner**

seelbacher Weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung	1
2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	1
3. Beschreibung des Plangebietes	1
4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen	1
4.1 Regionalplan.....	1
4.2 Flächennutzungsplan.....	1
4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume.....	2
5. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren	2
6. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes	2
6.1 Allgemeine Ziel.....	2
6.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele.....	3
6.2.1 Gewerbegebiet GE.....	3
6.2.2 Private Grünfläche Böschungsrün.....	4
6.2.3 Private Grünfläche Abschirmungsgrün.....	4
6.3 Flächen für Wald.....	4
7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	4
8. Straßenbauliche Erschließung	6
9. Sonstige Erschließung	6
9.1 Behandlung von Schmutzwasser.....	6
9.2 Behandlung von Niederschlagswasser.....	7
9.3 Löschwasser.....	7
9.4 Nachrichtliche Übernahmen.....	7
10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	8
11. Denkmalschutz	8
12. Boden	8
13. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	10
14. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen	10
15. Änderungen nach der Offenlage / erneute Offenlage	11

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.2007 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 244 „Dieringhausen – Ehemalige Erddeponie“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 244 „Dieringhausen – Ehemalige Erddeponie“ hat vom 14.11.2007 bis 28.11.2007 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 07.11.2007 beteiligt.

Der Bebauungsplan Nr. 244 „Dieringhausen – Ehemalige Erddeponie“ hat vom 10.12.2008 bis 12.01.2009 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2008 beteiligt.

Der Bebauungsplan Nr. 244 „Dieringhausen – Ehemalige Erddeponie“ hat vom 25.03.2009 bis 08.04.2009 (einschließlich) im Rahmen einer erneuten, begrenzten und verkürzten Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2009 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 15.03.2010 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen

Planungsanlass ist, dass die Flächen der ehemaligen Erddeponie an der Stadtstraße „Auf der Brück“ einer geeigneten Nutzung zugeführt werden sollen. Hier soll sich in einem „Gewerbegebiet“ eine kirchliche Nutzung (Versammlungsstätte) und kleinteilige gewerbliche Bauflächen entwickeln. Die Ansiedlung von Einzelhandel wird nicht eingeplant.

Der Flächennutzungsplan wurde auf die Ziele des B-Planes bereits abgestimmt und geändert.

Das Planungsbüro Hellmann+Kunze Siegen/Reichshof wurde im Juni 2007 beauftragt den B-Plan mit Umweltbericht und „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) zu erarbeiten.

Im weiteren Zuge der Planung wurde ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt. Darüber hinaus wurde ein „Geologisches Gutachten“ erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten werden im Bebauungsplan umgesetzt.

2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage „Dieringhausen“ entlang der Stadtstraße „Auf der Brück“ und der Bundesstraße B 56 angrenzend an bestehende Wohnbebauung im Norden. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet beinhaltet die Flächen einer ehemaligen Erddeponie. Die Flächen liegen z.Zt. brach und sind durch einzelne Strauch- und Baumgruppen geprägt. Auf den Freiflächen befinden sich einige wassergebundene Wege.

Das Plangebiet ist durch zwei höhenmäßig gestaffelte Plateaus geprägt. Zur östlichen Planbereichsgrenze und zur B 56 sind hohe mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschungsbeiche vorhanden, die durch den Erdmassenauftrag entstanden sind.

4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt für das Gebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach war der gesamte Planbereich als „Fläche für Wald“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde vorab auf die Ziele des B-Planes bereits geändert. „Dieringhausen“ ist als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB von der Bezirksregierung vorab genehmigt worden. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Gebiet eines Landschaftsplanes. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und seiner Umgebung keine schutzwürdigen Biotope aus. Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die Biotoptypen- und Nutzungskartierung ergaben auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen / Biotoptypen nach § 62 (1) LG NW bzw. nach § 30 BNatSchG („geschützte Biotope“) im Plangebiet.

Geschützte Biotope nach § 62 Abs. 1 LG NRW

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben auszuschließen.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

5. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB wird im weiteren Zuge der Planung dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigelegt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die verschiedensten Umwelt-Sachgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

6. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Plangebiet entsprechend der geänderten Flächendarstellung im Flächennutzungsplan (Gewerbliche Baufläche) zu überplanen.

Mit der Änderung der Nutzungsart bzw. Versiegelung von Bodenflächen durch die Errichtung von kirchlich genutzten Gebäuden, Gewerbebauten, Straßen, Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, etc. wird die Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen verändert.

Da auf Grund dieses Bebauungsplanes offensichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden (siehe § 1 a BauGB und § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz).

6.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Auf den Flächen der ehemaligen Erddeponie soll in dem „Gewerbegebiet“ GE eine kirchliche Nutzung (Versammlungsstätte, Gemeindehaus) und eine kleinteilige gewerblich genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung mit Lagerflächen und /-hallen, nicht störende Gewerbebenutzung entwickelt werden, die den zulässigen Nutzungsarten eines Mischgebietes entsprechen. Einzelhandel ist hier nicht zulässig

6.2.1 Gewerbegebiet GE

Für die Bauflächen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

GEa und GEb:

- Abweichende Bauweise (hier können Gebäude unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden),
- Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) mit einer Höhe von 248,00 mü.NN
- Grundflächenzahl GRZ 0,8,
- Geschossflächenzahl GFZ 2,4.

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung und Höhenentwicklung harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil eines landschaftlich und städtebaulich überzeugenden Baugebietes bilden. Hierzu ist ein harmonisches höhenmäßig gestaffeltes Bild der Baukörper geplant.

Bedingt durch die direkt angrenzende Lage des neuen Gewerbegebietes an Wohnbebauung, ist die Einschränkung von evtl. störenden baulichen Nutzungsarten eingeplant. Das Angebot an diesen hier ausgeschlossenen Nutzungsarten wird seitens der Stadt Gummersbach bereits in den im Stadtgebiet konzentrierten größeren Gewerbegebietsflächen vorgehalten. Aus den v.g. Gründen soll hier ebenfalls kein großflächiger Einzelhandel entstehen.

Hier ist die nach BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Tankstelle“ nicht zulässig.

Ebenfalls ist die nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hier sind die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ allgemein zulässig.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gummersbach, das sich auf das gesamte Stadtgebiet bezieht, wurde hier der Einzelhandel ausgeschlossen.

Es wird somit festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden nicht zulässig sind.

Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschoßfläche einnehmen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen in den Randbereichen der Gewerbegebietsgrundstücken (Festsetzung von Grünflächen auf den Böschungsbereichen etc.) dazu führen, dass die vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben und dass sich nach wenigen Jahren des Aufwuchses von Bäumen und Sträuchern der Eindruck ein in die Landschaft eingebundenes Gewerbegebiet einstellen wird.

6.2.2 Private Grünfläche "Böschungsrün"

Entlang der angrenzenden Wohnbebauung und zur freien Landschaft hin wurde die private Grünfläche, Zweckbestimmung „Böschungsrün“ auf teilweise vorhandenen Böschungsbereichen und sonstigen Freiflächen als Begrünungsmaßnahme B 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bäume, Sträucher festgesetzt.

6.2.3 Private Grünfläche "Abschirmungsgrün"

Entlang der Bundesstraße, wurde die private Grünfläche, Zweckbestimmung „Abschirmungsgrün“ mit der Erhaltungsmaßnahme E 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Fläche für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

6.3 Flächen für Wald

Die vorhandenen Böschungsflächen talseits und zur Westtangente hin sind als Flächen für Wald festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz. Gemäß Rekultivierungsplan Erddeponie Dieringhausen aus dem Jahr 1979 müssen insgesamt 2,8 ha Wald vorgehalten bzw. eingeplant werden. Hierbei sind ca. 0,95 ha innerhalb des Plangebietes festgesetzt. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW werden die im Bebauungsplan Nr. 244 festgesetzten 0,95 ha auf die nachzuweisende Ersatzaufforstung vollständig angerechnet. Somit sind noch 1,85 ha Ersatzaufforstung an anderer Stelle im Stadtgebiet von Gummersbach nachzuweisen. Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz werden zwei weitere Flächen bei Gummersbach-Wegescheid (ca. 0,87 ha Wiederaufforstung mit Laubholz auf einer Windwurffläche) und bei Gummersbach-Piene (ca. 1,0 ha Erstaufforstung mit Laubholz) nachgewiesen. Beide Maßnahmen sind vertraglich gesichert.

7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Zuge der weiteren Planung wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erstellt, der die grünordnerischen Planungsziele beschreibt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen konzipiert und die notwendigen Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen darstellt. Der LFB ist als Grundlage der Planung beigelegt.

Auszug Ziffer 6 des LFB (kursiv):

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes und ist nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und seiner Umgebung keine schutzwürdigen Biotope aus. Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die Biotoptypen- und Nutzungskartierung ergaben auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen / Biotoptypen nach § 62 (1) LG NW bzw. nach § 30 BNatSchG („geschützte Biotope“) im Plangebiet.

Die Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sind insgesamt als gering bis mittel zu beurteilen, da im Bereich der geplanten Gewerbegebietsbebauung, bis auf die Gehölzstrukturen mit mittlerer Bedeutung, überwiegend geringwertige Landschaftsbestandteile betroffen sind.

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 19 und 42 BNatSchG und aufgrund der Vorgaben von FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da es keine Hinweise auf streng geschützte Arten und/oder sonstige prüfungsrelevante geschützte Arten im Plangebiet gibt, die planungs- bzw. eingriffsrelevant betroffen sein könnten. Durch eine Bebauung des Plangebietes sind derzeit keine Verbotstatbestände gem. §§ 19 und 42 BNatSchG erkennbar.

Der Boden wurde durch das Verfüllen bzw. Aufschütten der ehemaligen Erddeponie anthropogen verändert. Gemäß der Untersuchung vom Büro GRÜNER WINKEL (2001) und des Entwurfes der Verwaltungsvereinbarung Ökokonto - Stand November 2005 - ist für Böden der Kategorie 0 (anthropogen vorbelasteter Boden) keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung erforderlich. Dies betrifft die gesamte Fläche des geplanten Gewerbegebietes.

Das Landschaftsbild wird durch die Gewerbegebietsbebauung verändert. Die Festsetzungen, Erhalt von Einzelbäumen sowie die Gehölzanpflanzungen auf den Grünflächen, tragen zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes und zur landschafts- und ortsgerechten Einbindung sowie zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der Umgebung bei.

Die sich im Plangebiet befindlichen Gebüsch- und Gehölzflächen (Nr. 2.1 und Nr. 2.2, Karte Nr.1 „Ausgangszustand“) unterliegen der natürlichen Waldentwicklung (Nr. 4, Karte Nr. 2 „Planungszustand“).

Die Beeinträchtigungen der übrigen Landschaftsfunktionen (landschaftsorientierte Erholung, Wasserverhältnisse, bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse) sind als gering und nicht eingriffserheblich einzustufen.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. Die Kompensation kann durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet nicht in ausreichendem Umfang gemäß Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichswertes erreicht werden. Der Nachweis des vollständigen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft wird durch die Wiederaufforstungsmaßnahme mit bodenständigen

gem Laubwald und die naturgemäße Waldbewirtschaftung auf den Flächen bei Gummersbach-Wegescheid (Maßnahme A 1) erbracht.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplanten Vorhaben gem. B-Plan Nr. 244, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die Empfehlungen umgesetzt werden sowie die erforderlichen plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Es wurden die folgenden landschaftspflegerischen Festsetzungen getroffen:

1. Zur Eingrünung des Baugebietes zur Wohnbebauung hin, ist die private Grünfläche, Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“ als Begrünungsmaßnahme B 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
2. Die sonstigen Freiflächen, die das Gewerbegebiet umgeben sind als Begrünungsmaßnahme B 2 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privater Grünflächen, Parkanlage festgesetzt.
3. Die zwei im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume wurden als Erhaltungsmaßnahme E 1 ebenfalls gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

Die Durchführung der Ausgleichs-, Begrünungs-, Gestaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen werden im B-Plan durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

8. Straßenbauliche Erschließung

Die neuen Bauflächen sind über die bestehende Stadtstraße „Auf der Brück“ bereits erschlossen und sind über die B 56 an das überörtliche Verkehrsnetz der BAB A 4 auf kurzem Wege angeschlossen.

Darüber hinaus ist seitens der Stadt Gummersbach angedacht, die Erschließungssituation der Einmündung von der B 56 auf die Stadtstraße „Auf der Brück“ als Kreisverkehrsplatz (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) ausbilden.

Eingeplant ist, das Plangebiet über eine öffentliche Stichstraße (Planstraße A, Breite 6,50 m) mit Wendehammer (Radius 12,50 m) an das bestehende Straßennetz anzuschließen. Hierbei wird der bestehende Einmündungsbereich „Auf der Brück“ / „Heinrich-Heine-Straße“ als Kreuzungspunkt mit zusätzlichen Einmündungsmöglichkeiten, wie z.B. Linksabbiegespur etc., neu ausgebildet werden.

Die zurzeit vorhandenen Zuwegungen von der Stadtstraße „Auf der Brück“ aus, werden geschlossen und an die angrenzenden bepflanzten Böschungsbereiche höhenmäßig angepasst. Die Böschungen dienen über die optische Abschirmung zu den Wohngebieten hinaus auch der Berücksichtigung evtl. vorhandener schalltechnischer Auswirkungen aus dem neuen Gewerbegebiet.

Die nach Bauordnung NRW notwendigen Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken errichtet.

9. Sonstige Erschließung

Die Planungsträger schließt mit der Stadt einen Erschließungsvertrag ab, in dem alle Erschließungsmaßnahmen einschließlich der v.g. straßenbaulichen Erschließung festgeschrieben sind.

9.1 Behandlung von Schmutzwasser

Für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist eingeplant, die neuen Baugrundstücke über erweiterte Leitungen an die bestehenden Kanäle in der Umgebung anzuschließen. Die Errichtung neuer Kanäle wird durch den Planungsträger gemäß Absprache mit der Stadt Gummersbach sichergestellt.

9.2 Behandlung von Niederschlagswasser

Im Gewerbegebiet GEa ist geplant, die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Für das Gewerbegebiet GEb ist geplant, das Niederschlagswasser über eine eigenständige Rückhaltung in das geplante Hochwasserrückhaltebecken (HRB des Aggerverbandes) südlich der B 56 abzuleiten. Die Abstimmung zwischen Stadtwerke Gummersbach, Aggerverband und dem Landesbetrieb Straßen NRW ist bereits erfolgt.

Die Regenwasserklärungen werden entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung“ des MUNLV vom 26.05.2004 vorgesehen.

Die Stadtwerke Gummersbach haben den Planungsträger, Eigentümer der Flächen des Bebauungsplanes von der Abwasserüberlassungspflicht für das Regenwasser mit Bescheid vom 30.09.2008 freigestellt.

Zum B-Plan-Verfahren wurde ein „Bodengutachten“ (Dr. Frankenfeld, Nümbrecht, vom 17.03.2008) mit Aussagen zur Behandlung des Niederschlagswassers erarbeitet.

Das folgende Ergebnis bleibt festzuhalten (Auszug Gutachten, Ziffer 3, kursiv):

Um die Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser zu beurteilen, gibt zunächst die ATV DVWK A 138 einen Mindestwert für die Wasserdurchlässigkeit von $k_f = 10^{-6}$ m/sec und einen Höchstwert von $k_f = 10^{-3}$ m/sec an.

Die vorliegenden Werte liegen zwischen diesen beiden Grenzwerten.

Von der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens her ist die Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser im Boden also möglich.

Bei der Prüfung der Schadlosigkeit für die Allgemeinheit ist folgendes festzustellen:

Möglich ist die Einleitung von Oberflächenwasser im oberen Bereich (Westen), wo keine Anfüllung vorgenommen wurde, - wo also noch das Urgelände ansteht. Dies ist jedoch nur auf der Westseite des geplanten Gemeindezentrums der Fall. Dort also kann das Dachwasser des geplanten Gebäudes über eine geeignete Rigole beispielsweise in den gewachsenen Boden verbracht werden.

Hierzu ist eine detaillierte Prüfung der Örtlichkeit und Dimensionierung der Versickerungseinrichtung erforderlich.

Die Parkplatzfläche, wie sie nach heutigem Stand angedacht und geplant ist, kann über ein wasserdurchlässiges Pflaster flächig entwässert werden.

9.3 Löschwasser

Im Bereich der Straße „Auf der Brück“ ist eine Löschwassermenge von 690l/min/2Std. vorhanden. Das zusätzlich notwendige Löschwasser wird durch eine eigene Löschwasserreserve (z.B. geschlossene Anlagen) auf den Gewerbegrundstücken vorgehalten.

9.4 Nachrichtliche Übernahmen

Der im Plangebiet gelegene Hauptsammler der Stadt Gummersbach ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Hier wurde ein Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m beidseitig der Kanaltrasse festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen 110 kV-Leitung „Elektrooberleitung“ wurde nachrichtlich als Hauptversorgungsleitung „oberirdisch“ in der Planzeichnung dargestellt.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Entlang der B 56 und der Zufahrt zur Straße „Auf der Brück“ wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 56, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden können.

11. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

12. Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Im Mai des Jahres 2001 sind durch ein Unwetter (Starkregenereignis) am Osthang der ehemaligen Erddeponie erhebliche Bodenmengen abgespült worden.

Im Zuge der Planung werden in Zusammenarbeit mit der „Unteren Bodenschutzbehörde“ beim Oberbergischen Kreis, die für die Sicherung der Böschungsbereiche zuständig ist, alle notwendigen Sicherungsmaßnahmen festgelegt.

Hierzu werden die notwendigen Flächenpotenziale im Bebauungsplan von einer Bebauung freigehalten. Diese Flächen sind als private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Grünord-

nerische Festsetzungen zur Begrünung dieser Böschungsbereiche werden in Abstimmung mit der v.g. Behörde getroffen.

Bei dem gesamten Gebiet handelt es sich um eine ehemalige Erddeponie (Schlussabnahme noch nicht erfolgt), die gemäß einem Gutachten (Dr. Klaus Jürges, Reichshof-Allendorf vom 14.12.2005 mit Geotechnischer Untersuchung vom 04.05.2005 des Fachbüros für Umwelt und Baugrund GEO CONSULT) bei der mit Beeinträchtigungen der Standsicherheit zu rechnen ist. Ebenfalls liegen Probleme bezüglich des Niederschlagswassers vor. Es liegen auch keine detaillierten Aussagen über evtl. vorhandene Bodenverunreinigungen vor.

Im weiteren Zuge der Planung wurde in ein „Geologisches Gutachten“ (Dr. Frankenfeld, Nümbrecht, vom 17.03.2008) mit Aussagen zur Bodenbeschaffenheit, Gründung, Bodenverunreinigungen, Standsicherheit der Ost-Böschung usw. erarbeitet.

Das folgende Ergebnis bleibt festzuhalten (Auszug Gutachten, Ziffern 6 bis 9, kursiv):

6. GRÜNDUNG

Auf der Anfüllung sind Flächengründungen mit umlaufenden Frostschürzen zu empfehlen.

Gründungen über Einzelfundamente und Streifenfundamente sind nach voriger Absprache mit mir ebenfalls prinzipiell möglich. Die zulässigen Bodenpressungen müssen jedoch ermittelt werden.

7. HERSTELLUNG UND TROCKENHALTUNG DER BAUGRUBEN

Die Baugruben für Kanalbauwerke u.ä. werden mit mobilen Verbauelementen gesichert. Die Baugruben reichen nicht ins Grundwasser. Bei nasser Witterung ist ein gewisser Schichtwasseranfall nicht auszuschließen.

Offene Baugruben sind unter 60 Grad zu böschen.

Die Wahl der Trasse für den Regenwasserkanal innerhalb der Anschüttung ist mit mir abzusprechen.

8. BODENVERUNREINIGUNGEN

Hinweise auf Bodenverunreinigungen wurden nicht gefunden.

9. STANDSICHERHEIT DER OST-BÖSCHUNG

Zur Ermittlung der Standsicherheit der Böschung im Osten wurde die vom Oberbergischen Kreis festgestellte Geometrie (Schnitt 6 aus dem Jahre 2006) als ungünstigster Schnitt zugrundegelegt und geprüft.

Weiterhin wurden die in Kapitel 4 festgestellten Bodenkennwerte zugrundegelegt.

Sodann wurden im Gleitkreisverfahren nach DIN 4084 die ungünstigsten Gleitkreise für das gesamte Böschungssystem und für Teilbereiche der Böschung ermittelt (s. Anlage 5 und 6).

Die nach DIN 4084 errechnete Globalsicherheit wurde ermittelt sowie die Teilsicherheitsbeiwerte nach der DIN 1054 (2005).

Für das Gesamtsystem der Böschung wurde eine Bebauung bis auf eine Entfernung von 10 Metern bis zum Böschungsrand berücksichtigt.

Für die Gesamtböschung wurde eine globale Sicherheit von >2 festgestellt. Für einen von der Bebauung unabhängigen Teilbereich der Böschung, die offenbar etwas steiler als das Gesamtsystem im Mittel ist, wurde eine Sicherheit von 1,6 ermittelt.

Erforderlich ist eine Sicherheit von 1,4.

Die erforderlichen Teilsicherheitswerte wurden ebenfalls erfüllt (s. Anlage 6 und 7).

Die Standsicherheit der Böschung ist also auch bei einer Bebauung bis 10 Meter vom Böschungsrand gegeben.

Was die Gefahr einer Erodierung der Böschungsfläche angeht, so ist diese durch die zurzeit vorhandene Aufwallung sicher ausgeschlossen. Der Bewuchs der Böschungsfläche schreitet offenbar von selbst fort, was einen zusätzlichen natürlichen Erosionsschutz bewirkt.

Entfernt man die aufgebrachte Aufwallung, so entfernt man den wichtigsten Erosionsschutz.

Es ist also bis zur vollständigen Bebauung der Fläche und einem damit einhergehenden geordneten Oberflächenwassermanagement anzuraten, die heute vorhandene Aufwallung bestehen zu lassen.

Der weitere Bewuchs der Böschungsfläche ist prinzipiell zu fördern oder zumindest nicht zu unterbinden.

Die örtlichen Auskolkungen, die bei dem Unwetter im Mai 2001 entstanden sind, müssen soweit saniert werden, dass die Regeloberfläche wieder hergestellt ist. Als Einbaumaterial ist Material der gleichen Beschaffenheit zu wählen wie das Deponiematerial.

Eine Gefahr des Böschungsbruches ist weder im augenblicklichen Zustand noch im überbauten Zustand gegeben.

Eine Gefahr der weiteren Erosion ist im augenblicklichen Zustand ebenfalls nicht gegeben. Maßgeblich für diese Aussage ist die Existenz der Aufwallung. Es wird empfohlen, diese auch im Endzustand (wenn auch mit einer kleineren Dimensionierung) am Böschungsrand zu belassen und zu begrünen.

Auf Grundlage des v.g. Gutachtens wurde die östliche Grenze des Gewerbegebietes GEB in einem Abstand von 10,00 m (11,00 m bis zur möglichen Bebauung, Baugrenze) festgesetzt, damit die Standfestigkeit der Böschungsbereiche nicht beeinträchtigt wird und die noch durch den Oberbergischen Kreis durchzuführenden Böschungssicherungsmaßnahmen ohne bauliche Beeinträchtigung durchgeführt werden können.

13. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Gesamtgröße		32.739 m²
davon	Gewerbegebietsflächen, Planung	16.484 m²
	Verkehrsflächen, Bestand	1.987 m²
	Verkehrsflächen, Planung	1.022 m²
	Private Grünflächen, Planung	3.798 m²
	Flächen für Wald, Bestand	9.448 m²

14. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien werden der Planung zu Grunde gelegt:

- Geologisches Gutachten und
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Folgende Verträge werden zwischen Planungsträger und Stadt vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Erschließungsvertrag und
- Städtebauliche Verträge zu den ökologischen Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzaufforstung).

15. Änderungen nach der Offenlage / erneute Offenlage

Änderung des Geltungsbereiches:

Im Zuge der Planung des neuen Kreisverkehrs im Bereich der Straßen „Auf der Brück“ / „Zubringen B 56“ zeigte sich, dass eine Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 244 festgesetzten Grünfläche für den Ausbau benötigt wurde.

Diesbezüglich wird nun der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244 abgeändert bzw. um 704 m² verringert. Hierbei handelt es sich um bisher festgesetzte private Grünflächen.

Hierbei wird die grünordnerische Maßnahme B 1 (Grünfläche Zweckbestimmung Böschungsgrün) auf bisher als Parkanlage festgesetzte Grünflächen entlang der neuen Plangebietsgrenze verschoben. Die Breite wird von 5,00 m auf 3,00 m Breite verringert. Die Maßnahme B 2 (Grünfläche Parkanlage) wird ebenfalls verringert. Flächen des Gewerbegebietes werden nicht in Anspruch genommen.

Ökologische Bilanz:

Der kleinflächige Wegfall einer Grünfläche im B-Plangebiet führt zu einem geringfügig erhöhten Ausgleichsbedarf. Die externe Ausgleichsmaßnahme in Gummersbach-Wegescheid ist auch in ihrem Umfang geeignet, den zusätzlich entstehenden Bedarf zu kompensieren. Weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus kann im Zuge der Umsetzung der Maßnahme der Kreisbaus dieses geringfügige Defizit durch die dort notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Immissionsschutz:

Im Zuge der Offenlage wurden Anregungen zur Behandlung des Immissionsschutzes (Lärmbelastung Wohnbebauung) geäußert.

Diese mögliche Lärmproblematik wurde zwar erkannt, es wurden hierzu aber bewusst keine Festsetzungen im B-Plan getroffen.

Für eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben nach dem Abstandserlass ist das Gebiet mit einer Kirche und zwei geplanten Gewerbebetrieben zu klein.

Die Festsetzung von Lärmkontingenten aufgrund der Abstandsflächen und der geringen Gesamtgröße des Plangebietes sind kein geeignetes Mittel für die Behandlung der Immissionschutzbelange. Die bestehende Wohnbebauung regelt automatisch mit, was im Gewerbegebiet zulässig ist. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Darüber hinaus besteht somit keine Pflicht, die mögliche Lärmproblematik im B-Plan zu behandeln.

Bezüglich einer Anregung die Bepflanzung entlang der Straße „Auf der Brück“ auf 15,00 m zu erweitern ist darzulegen, dass eine Bepflanzung zur Straße einen visuellen Puffer zur Wohnbebauung darstellt, unerheblich, ob 7,50 m oder 15,00 m. Dieser visuelle Puffer ist auch durch die Höhenunterschiede zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet gegeben. Eine Bepflanzung bietet keinen Schutz vor Immissionen.

Neue Flächenbilanz:

Gesamtgröße		32.035 m²
davon	Gewerbegebietsflächen, Planung	16.484 m²
	Verkehrsflächen, Bestand	1.987 m²
	Verkehrsflächen, Planung	1.022 m²
	Private Grünflächen, Planung	3.094 m²
	Flächen für Wald, Bestand	9.448 m²

Erneute Offenlage:

Bedingt durch die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde eine eingeschränkte erneute Offenlage notwendig. Die Träger öffentlicher Belange und die Behörden wurden aufgefordert nur in Bezug auf die Inhalte der Änderung des Geltungsbereiches erneut eine Stellungnahme abzugeben. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben



Kunze

Hellmann+Kunze Siegen
städtebau und landschaftsplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12. Mai 2010 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 244 „Dieringhausen – Ehemalige Erddeponie“ beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter

218120