



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum

Bauungsplan Nr. 261 „Gummersbach - Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“

1. Anlass

Im Rahmen der Planungen zur Revitalisierung des südlichen Steinmüllergeländes und des Bahngeländes in Gummersbach sind als wesentliche Ziele der Stadtentwicklung die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits bestehenden Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, und die Anbindung der Rospestraße über das Bahngelände (südliche Ringstr.) an den bestehenden Verkehrsring formuliert worden.

Die industriell/produzierende Nutzung des Steinmüllergeländes wurde nach der Übernahme des Unternehmens durch die Fa. Babcock 1999 weitgehend aufgegeben. Damit verbunden war der Verlust der Mehrzahl der Arbeitsplätze bei dem bis dahin größten Arbeitgeber der Region. Auf Grund der zentralen Lage des Standorts und der Größe des Areals stellt diese Fläche ein herausragendes Entwicklungspotenzial für die Stadt Gummersbach und die oberbergische Region dar. In Erkenntnis dieser stadtentwicklungspolitischen Bedeutung hat die Stadt Gummersbach 2002 durch Ausübung ihres Vorkaufsrechts das Steinmüllergelände erworben und gleichzeitig einen umfangreichen städtebaulichen Planungsprozess eingeleitet.

Nach dem Erwerb des Steinmüllergeländes durch die Stadt Gummersbach in 2002 begann ein intensiver Untersuchungs- und Planungsprozess zur Zukunft des Areals. Das Projekt der Revitalisierung des Geländes wurde als städtebauliches Schwerpunktprojekt des Oberbergischen Kreises in die Regionale 2010 aufgenommen. Die Regionale 2010 ist ein Strukturprogramm des Landes NRW und zielt darauf ab, die Entwicklung in den Regionen des Landes durch ausgewählte und beispielhafte Maßnahmen zu fördern. Mit Unterstützung der Regionale 2010-Agentur wurde von der Stadt Gummersbach ein internationaler freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt, in dem die Teilnehmer auf der Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen (Bodengutachten usw.) eine Konzeption für den öffentlichen Raum zu entwerfen hatten. Der als Ergebnis dieses Verfahrens entwickelte städtebauliche Rahmenplan definiert neben den öffentlichen Räumen Baufelder mit deren Randbedingungen für deren Nutzung und Bebauung. Als öffentlich genutztes Gebäude soll die älteste erhalten gebliebene Werkhalle, die „Halle 32“, zu einem Kultur- und Veranstaltungshaus umgenutzt werden. Damit bleibt auch baulich eine Erinnerung an die 120-jährige industrielle Geschichte des Standortes erhalten. Im Norden des Geländes werden die ehemaligen Bürogebäude der Fa. Steinmüller erhalten und sind zwischenzeitlich wieder vollständig in Nutzung. Der Rahmenplan definiert weiter großzügige öffentliche Freiräume als Ausgleich zu den relativ intensiv genutzten künftig privaten Grundstücksflächen. Insbesondere die bereits hergestellten „Stadtgarten“ und „Südpark“ mit großen öffentlichen Aufenthaltsflächen und einer intensiven Gestaltung manifestieren den öffentlichen Anspruch an qualitätvolle Freiräume. Damit wird der Tendenz Rechnung getragen, die Innenstadt auch wieder als Aufenthalts- und Wohnstandort attraktiv zu gestalten. Durch die problematische Gemengelage im Umfeld der Industriebetriebe Steinmüller und Ackermann war eine solche Entwicklung in der Gummersbacher Innenstadt über Jahrzehnte behindert.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind im vorliegenden „städtebaulichen Rahmenplan“ für das Steinmüllergelände und für das ehem. Bahngelände dargelegt worden.



Rahmenplan Stand 2010

Wesentliche Zielsetzungen dieser Bauleitplanverfahren sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- Festsetzung von Gewerbegebieten auf dem „Steinmüllergelände“; entsprechend der gesamtstädtischen Zielsetzung sollen diese hinsichtlich der Nutzungsart hauptsächlich auf Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude eingegrenzt werden
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle“
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungshalle“
- Festsetzung einer zentralen öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes.

Grundlegendes städtebauliches Planungsziel ist die Neuordnung und Wiedernutzung einer Industriebrache, verbunden mit dem Anspruch eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 261 wird durch die räumliche Verknüpfung von Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen und von bestehenden zentralen öffentlicher Grünflächen insbesondere den sozialen, kulturellen und sportlichen Belangen der Bevölkerung Rechnung getragen. Die oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen dienen der Stärkung und dem Ausbau der mittelzentralen Funktion der Stadt Gummersbach, insbesondere durch die Erweiterung des zentralen innerstädtischen Bereiches.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 02.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach - Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und

Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 261 hat in der Zeit vom 24.11. bis 08.12.2010 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgehangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 18.11.2010 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.09.2011 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.06.2012 die Abwägung vorgenommen und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

3. Ergebnis der Abwägung

Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2614 „Gummersbach - Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ waren auf Grund der Abwägung nicht erforderlich.

Das Bauleitplanverfahren berührt im Wesentlichen die nachfolgenden Belange:

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen
- Verkehr
- Immissionen / Emissionen
- Altlasten
- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Von der Planung sind nachfolgende Belange nicht wesentlich betroffen:

- Ver- und Entsorgung
- Klimaschutz
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz / Baukultur
- Wirtschaft
- Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte
- Sachgüter.

Die Auswirkungen der Planung stellen sich wie folgt dar:

• **Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Mit dieser Planung ist grundsätzlich die Aufgabe der heutigen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung des „Steinmüllergeländes“ verbunden. Auswirkungen ergeben sich hinsichtlich des Immissionsschutzes durch die geplante Straße, durch die geplante Sport- und Mehrzweckhalle und durch die „Halle 32“ als Veranstaltungshalle.

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten bzw. Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ist ein Heranrücken von neuen Baugebieten auf bestehende Baugebiete verbunden.

Durch die Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Zwecke innerhalb der geplanten Gewerbegebiete sind störende Emissionen nicht zu erwarten. Bei den ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Anlagen für gesundheitliche Zwecke kann im Genehmigungsverfahren hinreichend sichergestellt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG vermieden werden. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird hierdurch entsprochen. Auch hinsichtlich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sind Unverträglichkeiten nicht zu erwarten.

Von der geplanten Sport- und Mehrzweckhalle und der „Halle 32“ werden Emissionen ausgehen sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf ausgelöst.

	Stellplatzbedarf				
	Besucher	Besucher *3	Beschäftigte *1	Lieferverkehr *2	Summe
Sportveranstaltung	4000	933	22	5	960
Sonstige Veranstaltung	4000	1500	22	5	1527
Trainingsbetrieb	100	50			

*1 Tabelle 2-5

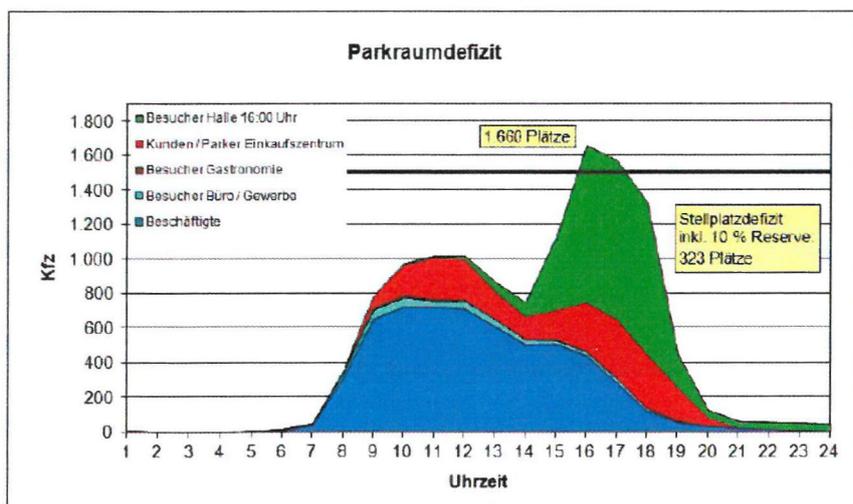
*2 Tabelle 2-6

*3 Tabelle 2-7 / 2-8

Als maßgeblicher Planungsfall für die Multifunktionshalle wird daher von einem Bedarf von 1550 Stellplätzen für Besucher ausgegangen. Für Beschäftigte und Anlieferfahrzeuge wird der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gedeckt.

Grundlegendes Ziel der städtebaulichen Planung ist neben der Wiedernutzung einer Industriebrache, auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Zur Umsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll der Flächenbedarf der erforderlichen Stellplatzanlagen durch Mehrfachnutzung reduziert werden. Es ist daher den Stellplatzbedarf für die unterschiedliche Nutzungsszenarien ermittelt und entsprechend der zeitlichen Verteilung dem prognostizierten Stellplatzangebot gegenübergestellt worden.

Entsprechend der unterschiedlichen zeitlichen Verteilung ergibt sich der höchste Stellplatzbedarf am „Typischen Wochentag“ mit einer Sportveranstaltung am Nachmittag (maßgeblicher Prognosefall). Konzertveranstaltungen finden in der Regel erst abends statt.



Runge+Küchler
Parkraumkonzept S. 28

Bild 4-3: Parkraumnachfrage Parkhaus Steinmüllergelände, Typischer Wochentag mit Handballspiel 16:00 Uhr – Endausbau

Unter Berücksichtigung der „freien“ Stellplatzkapazitäten in der Innenstadt von Gummersbach von max. ca. 650 Stellplätzen, kann der prognostizierte Bedarf durch eine Kombination aus durch Baulast nachgewiesenen Stellplätzen (innerhalb des geplanten Parkhauses im Einkaufszentrum oder auf anderen Flächen) und / oder durch Zahlung eines Ablösebetrages im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Der Stellplatzbedarf der sonstigen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 ermöglichten Nutzungen kann auf den Antragsgrundstücken selbst, auf anderen Grundstücken oder durch Zahlung von Geldbeträgen nachgewiesen werden. Der sich aus der „Halle 32“ ergebende Stellplatzbedarf wurde im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

- **Verkehr**

Mit den geplanten Nutzungsabsichten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes (s. Pkt.6 Ziel und Zweck der Planung) ist eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs verbunden. Durch das Ingenieurbüro Runge+Küchler, Düsseldorf, August 2010 / Fortschreibung Oktober 2011 wurde die Verkehrsbelastung für verschiedene Planfälle ermittelt. Die für dieses Bebauungsplanverfahren relevanten Veränderungen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Querschnitt	Analyse 2010 typischer Werktag	Prognose Nullfall* ohne Entwicklung	Prognose 2025 Typischer Werktag	Prognose 2025 Veranstaltungswerktag	DTV
Steinmüllerallee West	1.200	1.200 +0	2.000 +800	2.400 +1.200	2.000
Steinmüllerallee Ost	200	200 + 0	8.600 +8.400	9.800 +9.600	8.400

**Verkehrsveränderungen
relevanter Querschnitte**

* entsprechend Kap. 3.5 der Verkehrsprognose wird aufgrund der demographischen Entwicklungen keine allgemeine Verkehrszunahme bis zum Jahr 2025 erwartet.

Für die weitere Beurteilung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des vorhandenen und des geplanten Straßennetzes wurde die Prognose 2025 Veranstaltungswerktag (Unterfall der Prognose „Ringstraße PLUS“) als maßgeblicher Beurteilungsfall zu Grunde gelegt.

Die Leistungsfähigkeit der einzelnen Straßen wurde gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 beurteilt. Die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität der einzelnen Knotenpunkte wurden entsprechend dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2001, beurteilt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die prognostizierten Verkehrsmengen von dem bestehenden und dem geplanten Straßennetz hinsichtlich der Straßenquerschnitte und der Knotenpunkte trotz deutlicher Erhöhungen aufgenommen werden können.

- **Immissionen / Emissionen**

Auf das Plangebiet wirken derzeit die Verkehrsemissionen der bestehenden Rospestraße, der bestehenden Steinmüllerallee und der Bahnstrecke Dieringhausen – Marienheide ein. Zukünftig werden auf das Plangebiet die Emissionen des durch den Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ ermöglichten Einkaufszentrum einwirken.

Zur Beurteilung der von den geplanten Nutzungen ausgehenden Emissionen ist eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden. Die gutachterliche Stellungnahme beruht auf den derzeit bekannten Projektdaten. Hierbei handelt es sich um prognostische Annahmen.

Gemeinbedarfsfläche GB 1 (Sport- und Mehrzweckhalle)

Im Wesentlichen werden durch die zulässige Nutzung als Sport- und Mehrzweckhalle Lärmemissionen ausgelöst. Zur Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist eine Prognose auf der Grundlage der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm) und auf der Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vorgenommen worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass ohne Maßnahmen der Lärminderung im Sinne der TA-Lärm bzw. der 18. BImSchV die anlagenbezogenen Immissionsrichtwerte in den angrenzenden Baugebieten überschritten werden könnten. Die Prognose zeigt, dass eine reine Sportnutzung in der Tag- wie auch in der Nachtzeit unter den in der Prognose unterstellten Annahmen hinsichtlich der Bauausführung, unkritisch ist. Konzertveranstaltungen, insbesondere Rockveranstaltungen, erscheinen tagsüber möglich. Zur Nachtzeit sind bei den unterstellten Annahmen (Schalldämm-Maß von $R'w = 35$ dB für die schallabstrahlenden Dach- und Fassadenflächen) Pegelüberschreitungen zu erwarten. Nicht

berücksichtigt sind hier Emissionen aus Stellplatzanlagen, da diese außerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nachzuweisen sind.

Da es sich bei der Gemeinbedarfsfläche GB1 um eine einzelne konkrete Nutzung handelt, können im Genehmigungsverfahren die anlagenbezogenen Anforderungen des Immissionsschutzes durch Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung umgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen wie massive u. schwere Außenwandbauteile, entsprechende Dachkonstruktionen, geschlossene Fenster, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen und vergleichbare Maßnahmen. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Gem. Pkt. 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV sind auch Verkehrsgeräusche einschließlich der durch den Zu- und Abgang der Zuschauer verursachten Geräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage durch das der Sportanlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. Die Verkehrsgeräusche sind nicht zu berücksichtigen, sofern sie im Zusammenhang mit seltenen Ereignissen im Sinne der 18. BImSchV auftreten oder den vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche um nicht mehr als 3 dB(A) erhöhen.

Insgesamt sind relevante Geräuschbeiträge von folgenden Quellen zu erwarten:

- Zu- und Abfahrt der Besucher
- Aufenthalt der Zuschauer auf den Freiflächen um die Halle
- Zu- und Abgang der Zuschauer zu den Parkplätzen
- Zu- und Abgang der Zuschauer zum geplanten Bus- bzw. Bahnhof.

Es wird davon ausgegangen, dass neben dem Schul- und Amateursport zur Tagzeit auch ca. 25 Profispiele des VfL Gummersbach oder sonstige Sportveranstaltungen je Jahr stattfinden. Entsprechend dem Spielplan der Saison 2011/12 endeten 3 Spiele der Hinrunde, unter Einbeziehung der Abfahrt der Besucher, nach 22:00 Uhr (Nachtzeit). Diese Spiele oder sonstige Sportveranstaltungen werden als seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV gewertet, da sie an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr auftreten.

Zur Klärung der Vollzugfähigkeit und damit der städtebaulichen Erforderlichkeit des Bebauungsplanes kann die immissionsschutzmäßige Beurteilung (Pkt 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV; Verkehrsgeräusche) auf die Tag- und Ruhezeit begrenzt werden (Sportveranstaltungen nach 22:00 Uhr werden als seltene Ereignisse gewertet – s. oben) Der Beurteilung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen hier die Mittelungspegel gem. RLS 90 zu Grunde.

Durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen werden die maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken M auf den relevanten Straßen nur geringfügig erhöht (max. 8 Kfz/h).

Erst eine Verdoppelung der Verkehrsstärke würde zu einer Erhöhung des Verkehrslärms von 3 dB(A) führen. Auf einen detaillierten Nachweis kann hier verzichtet werden. Selbst bei einem Vergleich der heutigen Verkehrsmengen mit der „Prognose-Sportveranstaltung“ werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten, da der Neubau der „Steinmüllerallee“ insgesamt die Grenzwerte nicht überschreitet.

Entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV sind auch die Geräusche durch Zuschauer im Außenbereich der Halle bzw. durch den Zu- und Abgang der Zuschauer zu den Stellplätzen und zum Bus- bzw. Bahnhof zu bewerten. Im ungünstigsten Fall ist davon auszugehen, dass sich alle 4000 Zuschauer nahezu gleichzeitig auf dem Freigelände vor dem Eingangsbereich aufhalten und sich unterhalten. Die vorliegende Projektplanung geht davon aus, dass sich die Eingangsseite ausschließlich auf der Südseite der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche befindet.

Entsprechend den Annahmen des Parkraumkonzeptes wird ein Besetzungsgrad von 3,0 Besuchern/Kfz unterstellt. Die Besucher verteilen sich somit wie folgt:

- 2800 Besucher unmittelbar in Richtung geplantes Einkaufszentrum/Parkhaus
- 400 Besucher unmittelbar in Richtung geplanter Bus- bzw. Bahnhof
- 375 Besucher in Richtung Brückenstraße
- 375 Besucher in Richtung Kampstraße
- 50 Besucher in Richtung Kirchfeldstraße

Schützenswerte Wohnnutzungen sind bei dieser Fallgestaltung auf Grund der großen Abstände nicht betroffen.

Gemeinbedarfsfläche GB 2 (Veranstaltungshalle)

Von der Nutzung der „Halle 32“ als Veranstaltungshalle werden im Wesentlichen Lärmemissionen ausgehen. Die vorliegende Prognose zeigt, dass ohne Maßnahmen der Lärminderung im Sinne der TA-Lärm die Immissionsrichtwerte in den angrenzenden Baugebieten überschritten würden.

Auf der Basis des Prognoseergebnisses wurde ein Bauantrag zur Nutzung der „Halle 32“ als Veranstaltungshalle gestellt. Im Genehmigungsverfahren wurden die Anforderungen des Immissionsschutzes durch Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung umgesetzt. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Gewerbegebiete

Im unmittelbaren Umfeld sind schützenswerte Wohnungen derzeit nicht vorhanden. Nur nach Norden wären auf der Grundlage von § 34 (1) BauGB Wohnungen zulässig. Durch die Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und ausnahmsweise Vergnügungsstätten und Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind störende Emissionen nicht zu erwarten.

Auch zwischen dem festgesetzten Kerngebiet entlang der Kaiserstraße (BP 96) und dem festgesetzten Sondergebiet (Bildungseinrichtungen / BP 226) und dem geplanten Sondergebiet (Parkhaus und Stellplätze) und dem geplanten Einkaufszentrum sind keine Unverträglichkeiten zu erwarten. Der Abstand von ca. 140 m zum festgesetzten Kerngebiet berücksichtigt den Trennungsgrundsatz des BImSchG. Die Notwendigkeit von Festsetzungen hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes ist nicht erforderlich.

Soweit sich dennoch aus den konkreten Bauvorhaben immissionsschutzrechtliche Probleme gegenüber den bestehenden Baugebieten ergeben sollten (größere Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebiete), könnten diese in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren, auch unter Anwendung des § 15 BauNVO, bewältigt werden.

Verlängerung der „Steinmüllerallee“

Hinsichtlich der bestehenden baulichen Anlagen ist eine Beurteilung gem. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, kurz 16. BImSchV, vorzunehmen.

Hinsichtlich der geplanten Baugebiete ist eine Beurteilung gem. den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 – Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ vorzunehmen.

- Beurteilung gem. 16. BImSchV

Die geplante Verlängerung der „Steinmüllerallee“ wirkt auf die bestehende Bebauung ein. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden für die bestehende Bebauung außerhalb und innerhalb des Plangebietes unterschritten.

- Beurteilung gem. DIN 18005

Für die Beurteilung hinsichtlich der räumlichen Zuordnung von geplanten Baugebieten zu vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen sowie zu Gewerbelärm erfolgte eine Abschätzung auf der Grundlage der „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005 – Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“. Danach ist es Ziel, die für ein bestimmtes Baugebiet genannten „Orientierungswerte“ im Sinne des Minimierungsgebots einzuhalten bzw. im optimalen Fall möglichst zu unterschreiten.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsimmissionen wurde die Prognose 2025 Veranstaltungswerktag (Unterfall der Prognose „Ringstraße PLUS“) als maßgeblicher Beurteilungsfall zu Grunde gelegt, sowie das geplante Einkaufszentrum (BP Nr. 264) in die Prognose eingestellt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65 db(A) für den Tagwert werden in den Lärmpegelbereichen LPB IV überschritten. Im Wesentlichen beruht die Überschreitung aus dem Kfz-Aufkommen des geplanten Einkaufszentrums auf der Steinmüllerallee.

Die Einhaltung gesunder Arbeitsbedingungen soll hier bereits auf der Ebene der Bauleitplanung gewährleistet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche könnten die Obergeschosse der zulässigen Gebäude nur bei entsprechender Höhe abschirmen. Die Errichtung von niedrigen Schallschutzwänden würden zwar die Erdgeschosse abschirmen können, widersprechen jedoch dem allgemeinen Ziel der Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Baugebietes. Dieses gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei den festgesetzten überbaubaren Flächen eine

zwingende Bebauung der betroffenen Flächen nicht gegeben ist und ein Schutz von Außenbereichen nicht erforderlich ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden hätten darüber hinaus eine trennende und unüberwindbare Wirkung zwischen dem öffentlichen Raum (Straßen / Wege) und den privaten Grundstücksbereichen. Diese ist städtebaulich an dieser Stelle bedenklich. Es ist daher die Einhaltung passive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Bauschalldämmmaßes an den Außenbauteilen festgesetzt worden.

- Beurteilung hinsichtlich möglicher Gesundheitsgefährdungen

Auf Grund fehlender schützenswerter Wohnnutzungen innerhalb und im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes kann bei den prognostizierten Immissionswerten davon ausgegangen werden, dass auch bei Bildung von Summenpegeln die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts für die weiter entfernt liegende Wohnbebauung nicht erreicht werden.

- Beurteilung hinsichtlich möglicher Luftschadstoffe

Die einschlägigen Grenzwerte überschreitende Belastungen durch Luftschadstoffe sind für die Parameter „Partikel“ (PM₁₀), „Stickstoffdioxid“ (NO₂) und „Benzol“ auf Grund der prognostizierten Verkehrsmengen nicht zu erwarten.

- **Altlasten**

Auswirkungen der Planung ergeben sich bezogen auf Altlasten nicht. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich. Die vorgefundene Bodenverunreinigung wird derzeit saniert.

- **Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft**

Durch den Bebauungsplan Nr. 261 wird nicht in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingegriffen. Es sind nur Teilflächen des Planbereiches nicht genutzt. Bei den derzeit nicht dauerhaft genutzten Flächen (Brachflächen) handelt es sich um Flächen einer ehemaligen industriellen Nutzung, die im Rahmen der vorbereiteten Maßnahmen (Abriss des Gebäudebestands) als Rohbodenflächen oder Schotterflächen hergerichtet wurden. Diese Flächen werden als Zwischenlager von Erdmassen und Abbruchmaterial oder als Flächen für Baustelleneinrichtungen genutzt und unterliegen einem ständigen Nutzungswandel. Durch die intensiven und kurzfristig wechselnden Nutzungen können sich keine dauerhaften ökologischen Wechselwirkungen ausbilden, die zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen könnten.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Steinmüllerallee) ist im westlichen und nördlichen Planbereich vorhanden. Im östlichen Abschnitt ist die Verkehrsfläche als bituminöse Baustraße hergerichtet.

Durch die noch nicht hergestellten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg/Anlieferung) wird ebenfalls nicht in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingegriffen. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um Teile der oben beschriebenen Brachflächen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht. Der Planbereich ist weitestgehend von Bebauung umgeben, die hinsichtlich des Landschaftsbildes auf Grund ihres Volumens oder der Höhe deutlich bestimmender ist.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden nachfolgende Sachverhalte vorgetragen:

- Der Oberbergische Kreis führt aus, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht Veränderungen bei der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen und zu beachten sind. Es wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht auf die vorliegenden Gefährdungsabschätzungen und Sanierungsplanungen hingewiesen. Diese sind bei allen weiteren Maßnahmen zu berücksichtigen. Niederschlagswasser ist nicht zu versickern. Die „Halle 32“ ist vor einer Neunutzung zu sanieren.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf die Bestimmungen der 16. u. 18. BImSchV verwiesen. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, sind die Stellplätze der Fachhochschule in der Nachtzeit für Veranstaltungen in der „Halle 32“ nicht nutzbar. Das Stellplatzkonzept befindet sich noch in der Entwicklung.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die gemeinsame Handlungsempfehlung des Bau- und Umweltministeriums zu beachten.

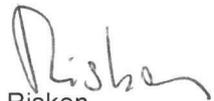
Die Stellungnahme des Oberbergischen Kreises wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt, soweit sie Inhalt von Bauleitplanverfahren sind.

- Der Aggerverband hat auf den den verrohrten Gummersbach hingewiesen. Eine Überbauung der Bachverrohrung wird bewusst in Kauf genommen.

Grundlegende Planalternativen haben nicht bestanden.

Der Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestsüdabschnitt“ wurde am 05.06.2012 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Gummersbach den 06.06.2012
i.A.



Risken
Fachbereich Stadtplanung