

# **STADT GUMMERSBACH**

## **Begründung**

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)  
Nr. 25 „Gummersbach - Industriestraße“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Stand: Satzungsbeschluss**

Erstellt durch:  
Stadtplanung Zimmermann GmbH  
Linzer Straße 31  
50939 Köln

## Inhalt

1	Lage im Stadtgebiet.....	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.2	Vorhandene Situation.....	4
1.2.1	Plangebiet.....	4
1.2.2	Umgebung .....	4
1.2.3	Erschließung .....	5
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	5
3	Verfahren.....	6
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) .....	6
3.2	Verfahrensablauf .....	6
4	Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben .....	9
4.1	Regionalplan .....	9
4.2	Flächennutzungsplan .....	9
4.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	9
5	Planungsinhalte .....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.2.1	Grundflächenzahl .....	10
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	11
5.2.3	Höhenlage des Baugebietes .....	11
5.2.4	Zahl der Vollgeschosse .....	12
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	12
5.4.1	Stellplätze und Garagen .....	12
5.4.2	Nebenanlagen .....	13
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen.....	13
5.6	Maßnahmen zur Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	14
5.6.1	Gewerbelärm.....	14
5.6.2	Verkehrslärm .....	18
5.6.3	Passive Lärmschutzmaßnahmen .....	21

5.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB .....	22
5.8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW .....	22
5.8.1	Dachform, -neigung und Dachaufbauten.....	22
5.8.2	Einfriedungen .....	22
5.9	Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft/Sonstiges .....	23
5.10	Infrastruktureinrichtungen .....	25
5.11	Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe .....	25
5.12	Wirtschaft.....	25
5.13	Sachgüter .....	25
5.14	Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte .....	25
5.15	Schwere Unfälle oder Katastrophen.....	25
5.16	Flächen für die Ver- und Entsorgung .....	25
5.16.1	Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	25
5.16.2	Energieversorgung .....	26
5.17	Umwidmungssperre gemäß § 1a Absatz 2 Satz 2 BauGB .....	26
6	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....	26
6.1	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet.....	26
6.2	Altstandort.....	26
7	Hinweise .....	27
7.1	Artenschutz.....	27
7.2	Starkregenereignisse .....	27
7.3	Gewässerrandstreifen .....	27

### Verwendete Fachgutachten

- Verkehrsuntersuchungen Industriestraße, BERNARD Gruppe ZT GmbH (Stand 09.07.2021)
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für ein Bauvorhaben an der Industriestraße in Gummersbach, ACCON Köln GmbH, (Stand 16.11.2021 – ACB 0721-409320-1525\_3)
- Orientierende Altlastenuntersuchung, Mull & Partner (Stand 05.06.2020)
- Artenschutzprüfung, Stufe 1, Dr. Andreas Skibbe (Stand 26.09.2020)
- Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen, Planungsgruppe Grüner Winkel (Stand 21.10.2021)

## **1 Lage im Stadtgebiet**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Gummersbach, Flur 9, Nr. 3517, 3519, 2535, 2965, 3182 mit einer Fläche von 1,7 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Industriestraße und im Osten durch den Seßmarbach begrenzt. Es bildet die Nahtstelle zwischen einer durch Wohnnutzung geprägten Bebauung an der Talstraße und einer gewerblich geprägten Nutzung entlang der Industriestraße.

### **1.2 Vorhandene Situation**

#### **1.2.1 Plangebiet**

Das Plangebiet wurde bisher gewerblich genutzt. Ein angelegter Teich im westlichen Bereich des Plangebietes wurde verfüllt, der Gebäudebestand abgebrochen.

Der Bereich der verfüllten Teichanlage ist nahezu eben und weist Geländehöhen zwischen 211,2 m ü. NHN (Teichmitte) und 212,4 m ü. NHN (Teichumrandung) auf. Die bisher baulichen genutzten Bereiche weisen nach erfolgtem Rückbau Geländehöhen zwischen 209,8 m ü. NHN und 210,2 m ü. NHN auf. Zwischen diesen beiden Bereichen liegt eine Geländemulde.

Das Plangebiet fällt von (Nord-)Westen nach (Süd-)Osten zum Seßmarbach ab. Im Bereich des verfüllten Teiches liegt das Plangebiet im Vergleich zum Straßenniveau bis zu 2 Meter tiefer. Die Industriestraße steigt in Richtung Norden (Talstraße) an.

Randlich sowie östlich des verfüllten Teiches befand sich Gehölzbestand, der mittlerweile vollständig entfernt wurde.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze bestand ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 3148 in einer Breite von 4 Metern. Nach erfolgten Grundstücksverkäufen kann das Geh- und Fahrrecht gelöscht werden.

Parallel zum Seßmarbach verläuft ein Mischwasserkanal, dessen Trasse erhalten bleiben muss. Zum Seßmarbach ist in Teilbereichen ein rund 1 Meter hoher Wall aufgeschüttet.

An der südlichen Plangebietsgrenze ist in einem kleinen Teilbereich eine Abstandsflächenbaulast (Blattnr. 711), ausgelöst durch eine Grenzbebauung, eingetragen.

#### **1.2.2 Umgebung**

Die westlich und östlich angrenzende Bebauung ist durch eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung geprägt.

Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein Schreinereibetrieb, daran angrenzend ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Nordöstlich angrenzend befindet sich der Firmensitz eines Bürstenhaarherstellers. Sowohl nördlich als auch westlich des Plangebietes befinden sich religiöse Versammlungsräume (Sri-Kurinchikumaran-Tempel, Christliche Versammlung).

Auf dem Flurstück 3060 (Gemarkung Gummersbach, Flur 9) befindet sich ein befestigter Parkplatz. Im Umfeld des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 befinden sich darüber hinaus Wohnhäuser und weitere Gewerbebetriebe (beispielsweise Heizungs-Sanitärbetrieb, Autosattlerei).

Im weiteren Umfeld befinden sich eine Grundschule und Kindertagesstätten.

### **1.2.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Industriestraße erschlossen, die nördlich auf die Talstraße und südlich auf die Wiesenstraße (L323) mündet. Sowohl die Fußgängerzone der Innenstadt als auch der Bahnhof Gummersbach (einschließlich Busbahnhof) sind innerhalb von 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

## **2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit Schreiben vom 11.05.2020 hat die Firma DSI Projekt Gummersbach GmbH einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen eine Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten (ca. 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) und 26 Reihenhäuser errichtet werden.

Die Pflegeeinrichtung umfasst rund 130 Pflegeplätze - davon 93 in der vollstationären Pflege, 24 Plätze Junge Pflege und 13 Kurzzeitpflegeplätze - sowie 13 Plätze in der Tagespflege. Zusätzlich sollen 28 Wohnungen für Personen angeboten werden, die auf Grund ihres Alters (ab 65 Jahren) oder ihres Handicaps (z.B. MS Erkrankung, körperliche Beeinträchtigungen) auf ein besonderes Wohnangebot angewiesen sind.

Die Nutzer nehmen ein Servicegrundpaket (wie Haus-Not-Ruf, Wohnungsreinigung und Rezeptionsdienst) des Betreibers der Pflegeeinrichtung (sog. Verpflichtende Leistung) in Anspruch und können darüber hinaus ein umfassendes Wahlleistungspaket (z.B. Essensversorgung, Gemeinschaftsveranstaltungen oder weitere persönliche Begleitung) mit abschließen. Bei entsprechendem Bedarf wird auch eine ambulante Pflegeleistung vermittelt und in der Wohnung erbracht.

Die unterschiedlichen Pflege- bzw. Wohnangebote finden sich sowohl im westlichen wie im östlichen Hauptbaukörper. Im westlichen Bauteil befinden sich im Erdgeschoss Kurzzeit- und Tagespflege.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ dient dazu, die Realisierung des geplanten Vorhabens und darüber hinaus einen Entwicklungsspielraum in Bezug auf die realisierte Nettoraumfläche für Pflegeplätze bzw. besondere Wohnangebote sowie die Möglichkeit für Kinderbetreuungsangebote planungsrechtlich vorzubereiten.

### **3 Verfahren**

#### **3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)**

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren liegen vor:

- Das Plangebiet war bereits baulich mit gewerblichen Nutzungen genutzt (Innenbereich).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschreitet 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB) und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen entfallen.

#### **3.2 Verfahrensablauf**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde einschließlich der Hinweise gemäß § 13a Absatz 3 BauGB am 19.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 01.07.2020 – 15.07.2020 einschließlich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Am 30.11.2020 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2021 bis 14.05.2021 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Offenlage wurden am 30.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2021 von der Offenlage benachrichtigt und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden eine private und acht Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

In seiner Sitzung am 15.11.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung über das Ergebnis der Offenlage beraten und eine erneute Offenlage beschlossen.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

#### Textliche Festsetzungen

Lfd. Nr. 1.1 Wohngebäude: Neben der Realisierung von Wohngebäuden sind in den festgesetzten Nutzungsbereichen „Wohngebäude 1“ und „Wohngebäude 2“ auch Räume und Anlagen für Kinderbetreuung zulässig.

Lfd. Nr. 1.2 Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten: Konkretisierung der zulässigen Nutzungen.

Lfd. Nr. 2.3: Die ausnahmsweise höchstzulässige Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird auf 2,5 m erhöht. Im Rahmen der Projektkonkretisierung kann die bisher festgesetzte höchstzulässige Maßüberschreitung von 2 m nicht eingehalten werden.

Lfd. Nr. 8.2 Ausschluss öffentlicher Fenster: Durch diese Festsetzung wird der Immissionskonflikt zwischen dem bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbebetrieb und den heranrückenden, geplanten Nutzungen im Plangebiet gelöst.

Lfd. Nr. 9: Konkretisierung der anzupflanzenden Gehölze mittels Pflanzliste, sowie Bestimmungen über Pflanzqualität und –umfang.

#### Hinweise

Gewässerrandstreifen – Berücksichtigung der Stellungnahme des Aggerverbands.

#### Rechtsgrundlagen

Aktualisierung

#### Planzeichnung - VBP

- Kennzeichnung von Fassadenbereichen, an denen öffentlicher Fenster ausgeschlossen sind
- Festsetzung eines Baugebietes mit den Nutzungsbausteinen „Wohngebäude“ und „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“
- Anpassung der Dimensionierung der nördlichen Stellplatzanlage und des Regenrückhaltebeckens sowie der Gebäudetiefe im Bereich der Pflegeeinrichtung
- Anpassungen in der Verfahrensleiste/Rechtsgrundlagen

#### Planzeichnung - VEP

- Aktualisierung der Ansichten
- Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung

#### Begründung

Kap. 3.2: Ergänzungen zum Verfahren

Kap. 5.1 Art der baulichen Nutzung: Ergänzung in Bezug auf textliche Festsetzung lfd. Nr. 1.

Kap. 5.2 Maß der baulichen Nutzung: Anpassungen an Änderungen der BauNVO, Differenzierung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Baugebiete

Kap. 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen: Ergänzung in Bezug auf die Leistungsfähigkeit relevanter Knoten

Kap. 5.6.1 Gewerbelärm: Ausschluss öffentlicher Fenster

Kap. 5.6.2 Verkehrslärm: Ergänzung in Bezug auf planbedingte Mehrverkehre und notwendige passive Schallschutzmaßnahmen

Kap. 5.7: Konkretisierung anzupflanzender Gehölze

Kap. 5.9: Anpassungen in Bezug auf Ausschluss öffentlicher Fenster, Rodungen im Plangebiet, Verortung von Nistkästen

Kap. 5.14: redaktionelle Änderung

Kap. 5.16.1 Schmutz- und Niederschlagswasser: Ergänzung aus der Stellungnahme des Aggerverbands

Kap. 6.2: Änderungen auf Grundlage der Stellungnahme des Oberbergischen Kreises

Kap. 7: redaktionelle Ergänzungen

### Fachgutachten

- Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung: Im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt der Fachgutachter für das Baugebiet „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besondere Wohnangebote“ einen Schutzanspruch einer Pflegeanstalt gemäß Nummer 6.1 g) TA Lärm und für die sonstigen Wohngebäude einen Schutzanspruch entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes.

Durch den Ausschluss öffentlicher Fenster für alle Gebädefassaden, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist, ausgelöst durch aktuelle Betriebsabläufe und geplante Betriebserweiterungen/-veränderungen des Schreinereibetriebs, die einer normalen Betriebsentwicklung entsprechen, wird der Lärmkonflikt im Plangebiet gelöst.

- Überarbeitung des Verkehrsgutachtens – Stellungnahme: Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knoten Talstraße/Industriestraße und Wiesenstraße Industriestraße (hier nur Rechtsabbieger)

- Überarbeitung „Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter“

Im Zeitraum vom 22.12.2021 bis zum 24.01.2022 wurde die erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligungen wurden eine private und sechs Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die jedoch zu keinen weiteren Änderungen der Planinhalte führen. Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf:

- Gewerbelärmkonflikt durch heranrückende, schutzbedürftige Nutzungen
- Einhaltung des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 WHG (Seßmarbach)
- notwendige Beprobung des Oberbodens nach Herrichtung der nicht-bebauten Außenflächen
- Wegfall von gewerblichen Bauflächen im Plangebiet
- Erloschenes Bergwerksfeld, auslaugungsfähiges Gestein

Die Begründung wird in folgenden Kapiteln ergänzt:

- Kap. 4.3 Angrenzende Bebauungspläne: Hinweis auf den im Jahr 1993/94 aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 1 und 1a
- Kap. 5.6.1 Gewerbelärm: Konkretisierung der Sachverhaltsermittlung (Emissionsverhalten südlich angrenzender Gewerbebetrieb)
- Kap. 5.7: Berücksichtigung Gewässerrandstreifen und Zugänglichkeit des Gewässers



- Kap. 6.2: notwendige Beprobung des Oberbodens nach Herrichtung der nicht-bebauten Außenflächen

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

## **4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Aus dieser Darstellung lassen sich die geplanten Nutzungen nicht entwickeln. Deshalb soll die Darstellung im Geltungsbereich in „gemischte Baufläche“ geändert werden, die an die Darstellung gemischter Bauflächen an der Talstraße bzw. Wiesenstraße anschließt. Im städtebaulichen Gesamtkontext ergibt sich die planerisch gewünschte Nutzungsmischung.

Für Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, ist der Flächennutzungsplan im beschleunigten Verfahren im Zuge einer Anpassung zu berichtigen. Diese Anpassung erfolgt im Zuge der 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Der innenstadtnahe Standort bietet die Möglichkeit, kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Versorgung zu schaffen. Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen einer durch Wohnnutzung geprägten Bebauung an der Talstraße und gewerblich geprägten Nutzungen entlang der Industriestraße und Wiesenstraße.

### **4.3 Angrenzende Bebauungspläne**

Westlich sowie östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 119 „Gummersbach – Industriestraße“ (in seiner Ursprungsfassung bzw. in den Fassungen der Änderungen) an. Als Art der baulichen Nutzung sind auch Mischgebiete festgesetzt. Im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird der Bebauungsplan Nr. 119 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 geringfügig überlagert.

Das Plangebiet selbst ist aktuell nicht durch einen Bebauungsplan beplant. Der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aus dem Jahr 1964 mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes für das Schreinereigrundstück und das Plangebiet ist im Jahr 1993/94 aufgehoben worden.

## **5 Planungsinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Baugebiet gliedert sich in zwei Nutzungsbereiche. Als Art der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB die Zulässigkeit der Vorhaben folgendermaßen bestimmt:

- **Wohngebäude**

Innerhalb der festgesetzten Nutzungsbereiche „Wohngebäude 1“ und „Wohngebäude 2“ ist die Errichtung von insgesamt 26 Reihenhäusern in 6 Hausgruppen geplant. Dem Wohnen zugehörige Nebenanlagen, wie bauliche Anlagen zur Erzeugung von Energie (bspw. BHKW) und sonstige Nebenanlagen (bspw. Schuppen), sind auch allgemein zulässig.

Räume und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Plangebietes dienen (beispielsweise Räume, die von Tagesmüttern genutzt werden), werden in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen, da diese Nutzung die geplante Wohnnutzung sinnvoll ergänzen könnte.

- **Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten**

Innerhalb des festgesetzten Nutzungsbereichs „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“ sind circa 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für diese Nutzungen möglich (siehe Kapitel 2), wobei der überwiegende Teil Räume für Pflegeplätze umfasst. Aktuell geplant sind rd. 1.800 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche (NRF nach DIN 277) für besondere Wohnangebote und rd. 7.200 m<sup>2</sup> Nettoraumflächen (NRF nach DIN 277) für Pflegeplätze.

Bei den besonderen Wohnangeboten handelt es sich um Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 4 BauNVO, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Im Vergleich zu „klassischen“ Wohnungen wird eine geringere Wegehäufigkeit der Nutzer unterstellt.

Hingegen werden diejenigen Einrichtungen aus dem städtebaulichen Wohnbegriff ausgegrenzt, die im Schwerpunkt klinik- oder unterbringungsartig ausgestaltet sind (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauNVO, § 3 Rn. 60-67). Dies ist der Fall, wenn der Schwerpunkt der Nutzung in der medizinischen Versorgung liegt. Insofern sind neben den besonderen Wohnangeboten im festgesetzten Baugebiet auch Räume für Pflegeplätze und mit Betreuung und/oder Pflege in Verbindung stehende Nebenräume und –nutzungen (im Sinne des planungsrechtlichen Begriffs „Anlagen für gesundheitliche bzw. soziale Zwecke“) zulässig. Damit umfasst der Katalog der zulässigen Nutzungen auch die vollstationäre Pflege/Junge Pflege bzw. Kurzzeit- und Tagespflege.

Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an dem in § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit

ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB wird durch die Wiedernutzbarmachung von bisher gewerblich genutzten Flächen mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet bleibt hinter der zulässigen Versiegelung in einem Gewerbegebiet deutlich zurück. Durch die geplanten Reihenhäuser und die kompakten Baukörper im Baugebiet „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“-entsteht gleichwohl eine gewisse Verdichtung, die auch dazu beiträgt, an anderer Stelle die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern.

### **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Entsprechend der unterschiedlichen Höhenlagen der unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Baugebietes (siehe Kapitel 5.2.4) ergeben sich auch unterschiedliche maximale Gebäudehöhen für die Baukörper:

- II-geschossige Reihenhausbauung nördlich der Planstraße (Wohngebäude – 2): maximale Firsthöhe = 224 m ü. NHN (minimale Firsthöhe = 223 m ü. NHN)
- II-geschossige Reihenhausbauung südöstlich der Planstraße: maximale Firsthöhe = 222 m ü. NHN (minimale Firsthöhe = 221 m ü. NHN)
- III-geschossige Pflegeeinrichtung/besondere Wohnangebote: maximale Gebäudehöhe = 221,5 m ü. NHN (minimale Gebäudehöhe = 220,5 m ü. NHN)
- Oberstes Nichtvollgeschoss Pflegeeinrichtung/besondere Wohnangebote: maximale Gebäudehöhe = 224,5 m ü. NHN

Der Übergang zwischen der II- zur III-geschossigen Bauung wird durch die Modellierung des Geländes (siehe unten) räumlich ausgeglichen. Die maximalen Firsthöhen der II-geschossigen Bauung nördlich der Planstraße sind auf ähnlichem Niveau wie der oberste Abschluss der baulichen Anlagen der Pflegeeinrichtung/besondere Wohnangebote.

Ergänzend zu den maximalen Höhen baulicher Anlagen werden auch Mindesthöhen baulicher Anlagen festgesetzt, die – mit Ausnahme des Verbindungsbauwerks zwischen westlichem und östlichem Bauteil der Pflegeeinrichtung/besondere Wohnangebote– jeweils maximal 1 m unter der maximalen Höhe liegen. Das Verbindungsbauwerk unterteilt sich in einen III-geschossigen und einen I-geschossigen Gebäudeteil, so dass hier eine größere Varianz der baulichen Höhe möglich ist.

Durch untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhen im festgesetzten Rahmen (um maximal 2,5 Meter) überschritten werden. Insbesondere notwendige Dachaufbauten für Technik sollen so ermöglicht werden.

### **5.2.3 Höhenlage des Baugebietes**

Aufgrund der vorhandenen Topographie und durch die geplanten Bodenmanagementmaßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung der Altlastenverdachtsfläche ergeben sich unterschiedliche Geländehöhen im Plangebiet:

- Nördlich der Planstraße (Wohngebäude - 2) ist eine maximale Geländehöhe von 212,8 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe wird an der nördlichen Plangebietsgrenze erreicht. Der Niveauunterschied bis zur Planstraße wird durch ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd bzw. West nach Ost ausgeglichen.
- Die Planstraße selbst bindet auf einem Höhenniveau von 211,8 m ü. NHN an die Industriestraße an und verläuft dann ab der Aufpflasterung in leichtem Gefälle bis zum geplanten Wendehammer.
- Süd(öst-)lich der Planstraße ist eine maximale Geländehöhe im Bereich der Pflegeeinrichtung von 210,8 m ü. NHN geplant. Mit dieser Geländehöhe kann auch hier an die Industriestraße mit einer Zufahrt im leichten Gefälle angeschlossen werden.
- Das Geländenniveau der nördlich der Pflegeeinrichtung liegenden drei Hausgruppen (Wohngebäude - 1) erreicht maximal 210,7 m ü. NHN.

Die Übergänge zwischen den unterschiedlichen Niveaus werden durch Geländeangleichungen hergestellt. Zu den Nachbargrundstücken werden entweder Stützmauern oder Böschungen hergestellt.

#### **5.2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Aus den Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit den festgesetzten Höhenlagen des Baugebietes ergibt sich für die Zahl der Vollgeschosse Folgendes:

Die Reihenhausbebauung ist auf maximal zwei Vollgeschosse mit einem obersten Nichtvollgeschoss begrenzt.

Die Baukörper im Baugebiet „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“ sind auf drei Vollgeschosse mit einem obersten Nichtvollgeschoss beschränkt.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bereich des Baugebiets „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“ soll ein Gebäudekomplex mit mehr als 50 m Länge, aber seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Um diese Bauweise planungsrechtlich zu sichern, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Überschreitungsmöglichkeit für an die Hauptbaukörper angrenzende Terrassen und Balkone eröffnet einen Spielraum in der weiteren Projektrealisierung.

### **5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

#### **5.4.1 Stellplätze und Garagen**

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in den festgesetzten Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch die klare Zuweisung von Stellplatzflächen wird sichergestellt, dass zusammenhängende private Freiräume entstehen.

Für die Reihhäuser werden wohnungsnah Stellplatzanlagen zugeordnet. Für die Hausgruppen nördlich der Planstraße je Hausgruppe jeweils 6 Stellplätze, für die Hausgruppen südöstlich der Planstraße als gemeinsame Stellplatzanlage mit insgesamt 21 Stellplätzen. Es werden

insgesamt 39 Stellplätze für 26 Wohneinheiten erstellt, das ergibt rechnerisch einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit.

Für die Pflegeeinrichtung/besonderen Wohnangebote ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 45 Stellplätzen für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher. Hier ist eine Stellplatzanlage an der südlichen, privaten Zufahrt geplant. Zusätzlich ist ein Anlieferbereich über die Planstraße vorgesehen, wo weitere Stellplätze vorgesehen sind. Darüber hinaus ist von der Industriestraße ein Nebeneingang mit 4 Stellplätzen geplant.

#### **5.4.2 Nebenanlagen**

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen, wie beispielweise ein Blockheizkraftwerk, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **5.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Industriestraße mit einer geplanten Stichstraße erschlossen. Die Planstraße ist ca. 110 m lang und endet in einer Wendeanlage. Für eine später mögliche Umnutzung des nördlich angrenzenden Geländes der Firma Rothstein wird die Straße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze weitergeführt. Zusätzlich wird von dieser Weiterführung die Stellplatzanlage für die geplanten Reihenhäuser südlich der Planstraße erschlossen.

Die Planstraße ist mit einem Regelquerschnitt von 5,75 m Fahrbahn und 2,50 m einseitigem Gehweg (auf der Nordseite) geplant. Das Straßenprofil wird nach Süden einseitig geneigt ausgebildet. Die Wendeanlage ermöglicht auch einem 3-achsigen Müllfahrzeug das Wenden in einem Zug. Am südlichen Fahrbahnrand sind 6 öffentliche Parkplätze in Schrägaufstellung mit einer Breite von jeweils 2,6 m geplant. Sie werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Parken festgesetzt.

In der Planstraße ist als Element zur Verkehrsberuhigung eine Aufpflasterung im Einmündungsbereich zur Industriestraße mit einer Fahrbahnanhebung in Höhe von 6 cm vorgesehen.

Der planbedingte Mehrverkehr wird auf 324 Kfz/Tag berechnet (Verkehrsuntersuchungen Industriestraße, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Stand 09.07.2021). Davon verteilen sich auf der Industriestraße 189 Kfz Richtung Norden und 135 Kfz Richtung Süden. Mit der angenommenen Verkehrsverteilung bleibt die Leistungsfähigkeit des Knotens Industriestraße/Talstraße als auch des Knotens Industriestraße/Wiesenstraße in der Morgen- und Abendspitzenstunde unverändert sehr gut (Qualitätsstufe A).

Der planbedingte Mehrverkehr führt zu 17 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde morgens und 33 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde abends.

Der Knotenpunkt Industriestraße/Talstraße stellt einen vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt durch Vorfahrtbeschilderung dar. Bezogen auf die Talstraße östlich der Industriestraße (DTV Bestand 2.670 Kfz/24 h) bzw. westlich der Industriestraße (DTV Bestand 2.200 Kfz/24 h) ergibt sich ein planbedingter Mehrverkehr von rd. 3 - 4 %. Es ist keine erhebliche Verschlechterung der Knotenpunktsituation zu erwarten.

Der Knotenpunkt Industriestraße/Wiesenstraße stellt ebenfalls einen vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt durch Vorfahrtbeschilderung dar.

Bezogen auf die Wiesenstraße nördlich der Industriestraße (DTV Bestand 8.240 Kfz/24 h) bzw. südlich der Industriestraße (DTV Bestand 9.040 Kfz/24 h) ergibt sich ein planbedingter Mehrverkehr von weniger als 1 %. Es ist keine erhebliche Verschlechterung der Knotenpunktsituation zu erwarten.

## **5.6 Maßnahmen zur Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Die Planung bereitet die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in einem Bereich vor, der durch Gewerbelärm der angrenzenden Betriebe sowie durch Verkehrslärm der umliegenden Straßen vorbelastet ist. Zudem induziert die Planung ein steigendes Verkehrsaufkommen und somit steigende Verkehrsemissionen im Gebiet. Um diesen Sachverhalt in der Planung ausreichend zu berücksichtigen und um notwendige Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln, wurde durch die BERNARD Gruppe ZT GmbH zunächst eine Verkehrserhebung durchgeführt sowie eine Verkehrsprognose erstellt. Darauf aufbauend wurde durch die accon GmbH Köln eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und eine Immissionsprognose für das Plangebiet erstellt, um notwendige Lärmschutzmaßnahmen ableiten zu können.

### **5.6.1 Gewerbelärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (ACCON Köln GmbH, ACB 0721-409320-1525\_3 vom 16.11.2021) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen untersucht.

Die Geräuschimmissionen von gewerblichen Nutzungen sind gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zu beurteilen.

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nachfolgenden Richtwerte einzuhalten:

tags	55 dB(A) und
nachts	40 dB(A).

In Kurgebieten, Krankenhäusern und Pflegeanstalten sind die nachfolgenden Richtwerte einzuhalten:

tags	45 dB(A) und
nachts	35 dB(A).

Die höheren Anforderungen werden für den südlichen Teil des Plangebietes berücksichtigt, in dem Pflegeplätze geplant sind. Ansonsten werden die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet für die Bewertung zugrunde gelegt.

Der Beurteilungszeitraum „tags“ dauert von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und beträgt 16 Stunden. In der Nachtzeit ist die ungünstigste volle Stunde zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu beurteilen.

Gemäß TA Lärm Nummer 6.1 gilt der Richtwert überschritten, wenn während der Tageszeit ein einzelnes kurzzeitiges Geräuscheignis den Richtwert um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreitet.

Im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 119 ist der Schutzanspruch im Bereich der festgesetzten Mischgebiete mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) zu beurteilen. Diesen Schutzanspruch müssen auch bestehende Gewerbebetriebe im Umfeld bei Änderungen des Betriebsgeschehens berücksichtigen.

Die geplanten Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 rücken auch auf die bestehenden Nutzungen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 119 heran. Hier ist zu bewerten, ob hierdurch ein Immissionskonflikt besteht.

Innerhalb dieses festgesetzten Mischgebietes befinden sich im näheren Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 keine stark emittierenden Nutzungen (Wohnhäuser, Anlage für kirchliche Zwecke, Heizungs-Sanitärbetrieb, Autosattlerei). Im Ergebnis ist der Immissionskonflikt zwischen der hier bestehenden gewerblichen Nutzung und den heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet im Vergleich zum Immissionskonflikt mit der südlich angrenzenden Schreinerei untergeordnet. Durch die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten, notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet, insbesondere durch den Ausschluss von offenbaren Fenstern, werden auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 durch die heranrückenden, schutzbedürftigen Nutzungen nicht eingeschränkt, so dass kein Lärmkonflikt zu befürchten ist. Von den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Nutzungen gehen auch keine Emissionen aus, die weitere Nutzungen innerhalb der umgebenden Mischgebiete grundsätzlich unmöglich erscheinen lassen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH vom 16.11.2021 (Bericht Nr. ACB 0721 – 409320 – 1525\_3) wird das Emissionsverhalten aller angrenzenden, gewerblichen Nutzungen beschrieben, bewertet und in die Beurteilung der schalltechnischen Situation eingestellt.

Für die Betrachtung des Bestands und der konkreten Erweiterungsinteressen der südlich angrenzenden Schreinerei sind folgende Betriebsabläufe in der schalltechnischen Untersuchung vom 16.11.2021 (Bericht Nr. ACB 0721 – 409320 – 1525\_3) berücksichtigt:

- **Tagnutzung/genehmigte Betriebszeit von 07:00 Uhr – 18:00 Uhr/ kontinuierliche Maschinenauslastung auf 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (mittlerer Innenpegel):** Zur Bearbeitung und Montage von Holzprodukten sind innerhalb einer Halle verschiedene Anlagen im Einsatz (Kreissäge, Dickenhobel, Langbandschleifer, Holz-Zerkleinerungsanlage etc.). Der mittlere Innenpegel tritt während einer repräsentativen Arbeitssituation auf und wird für die Dauer der genehmigten Betriebszeit berücksichtigt. Erforderliche Pausen, durch Rüstarbeiten, Frühstücks- oder Mittagspausen werden durch diese Maximalbetrachtung nicht berücksichtigt. Im Sinne einer konservativen Betrachtung der Geräuschsituation wird für alle Hallenbereiche – unabhängig vom Aufstellort der Maschinen - ein Pegel von 82,2 dB(A) berücksichtigt. Im Sinne einer pessimalen Betrachtung der Geräuschsituation wird für die Bestimmung der Innenpegelsituation der ermittelte 5-Sekunden-Takt-Maximalpegel zur Auswertung herangezogen, um

die impulshaltigen Geräusche durch die betriebenen Anlagen und die Tätigkeiten ausreichend berücksichtigen zu können. Die Quellen werden mit einer normierten Frequenz von 500 Hz angesetzt.

- **Emissionsparameter des Fahrzeugverkehrs - 12 genehmigte Pkw-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter:** je Stellplatz werden 6 Pkw-Bewegungen pro Tag angesetzt (insgesamt 72 Fahrbewegungen pro Tag). Die mögliche Erhöhung der Mitarbeiterzahl auf 15 (aktuell 5 Mitarbeiter) und ein dadurch ggf. ausgelöster, erhöhter Stellplatzbedarf bzw. Kundenverkehr ist für die Gesamtlärbetrachtung nicht ausschlaggebend.

- **Geräusche durch die bestehende Späne- und Holzschnitzel-Absaugung und der Transport in den Spänebunker:** Die Holzzerkleinerungsanlage und die Förderanlage stehen innerhalb der Halle. Die Begutachtung vor Ort im Zuge der Messtermine ergab, dass lediglich das Aufprallgeräusch der geförderten Späne innerhalb der Metallrohre im Bereich des Spänebunkers schalltechnisch relevant ist.

- **Emissionsparameter weiterer Tätigkeiten auf den Außenflächen:**

- Abtransport von Abfällen und Reststoffen: Aktuell sind drei neue Containerstellplätze, westlich neben der bestehenden Garage auf dem Betriebsgrundstück geplant. Im Sinne einer worst case Betrachtung werden alle Container an einem Tag per Lkw (3 Lkw-Anfahrten und Abfahrten einschließlich Rangier- und Absetzgeräusche) ausgetauscht.
- Anlieferungen: Da ein zukünftig notwendiger Containerwechsel mit 3 Lkw-An-/Abfahrten an einem Tag in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurde, sind weitere Lkw-Fahrten für Material- oder Warentransporte nicht zusätzlich angesetzt. Aufgrund der sehr engen Zufahrt (4 m) können beide Vorgänge nicht parallel stattfinden.
- Geräusche durch die Nutzung der einzelnen Container für unterschiedliche Abfallsorten (Metall, Sperrmüll, Holz): Erkenntnisse der ACCON Köln GmbH aus Messungen von Containerbefüllungen im industriellen Bereich
- kontinuierlicher Einsatz eines benzinbetriebenen Gabelstaplers für 2 Stunden pro Tag: Der angesetzte Zeitraum ist ein realistischer Zeitraum, in dem die Verladungen und die Abfallbeseitigung erfolgen kann.

Für die geplanten Betriebserweiterungen/-veränderungen wird unterstellt, dass sie einer normalen Betriebsentwicklung des Schreinereibetriebs entsprechen. Die Berücksichtigung eines höheren flächenbezogenen Schalleistungspegels auf dem baulich bereits fast vollständig ausgenutzten Grundstück ist mit Blick auf das tatsächliche Emissionsverhalten und die bereits berücksichtigten, konkreten Erweiterungsabsichten des Schreinereibetriebs nicht sachgerecht. Erweiterungen, die zu einem höheren flächenbezogenen Schalleistungspegel führten, entsprächen nicht einer normalen Betriebsentwicklung eines Schreinereibetriebs.

Die Zulässigkeit eines höheren Emissionsverhaltens des Schreinereibetriebes lässt sich auch nicht aus der im Jahr 1983 erteilten Genehmigung ableiten. Die erteilte Baugenehmigung (Bauschein-Nr. 163/83) erklärt unter „Besondere Bedingungen und Auflagen“ die Stellungnahme des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 15.03.83 zum Bestandteil des Bescheides. Dort sind Nebenbestimmungen (Nr. 1 – 7) aufgeführt. In Bezug auf das Emissionsverhalten ist unter der laufenden Nummer 1 festgelegt:

*„1.) Der Gesamtbetrieb ist so zu errichten, einzurichten und zu unterhalten, daß die Betriebsgeräusche*



*a) an den Arbeitsplätzen 85 dB(A) und*

*b) bei den benachbarten Wohnhäusern oder Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes am Tage 65 dB(A) und nachts in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr 50 dB(A) nicht überschreiten.(...)"*

Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (1983) waren keine Wohnhäuser innerhalb des zum damaligen Zeitpunkt rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" aus dem Jahr 1964 innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes vorhanden. Auch wenn durch textliche Festsetzung die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen allgemein zulässig sind, hätte es sich auch nur um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handeln können.

Auf Grundlage der Sachverhaltsermittlung ergeben sich aus der Gesamtlärmbetrachtung Überschreitungen der zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte in Teilen des Plangebietes.

An allen betrachteten Immissionsorten der geplanten Reihenhausbauung („Wohngebäude 1“ und „Wohngebäude 2“) werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. Tatsächlich werden auch die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete, tags unterschritten (ACCON September 2021, Abb. 3.2.6.1, Seite 44). Ein Lärmkonflikt besteht somit nicht.

An der geplanten Pflegeeinrichtung hingegen werden die Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 6.1 g) der TA Lärm im Beurteilungszeitraum tags teilweise deutlich überschritten. Dabei treten die Überschreitungen entlang der nach Süden orientierten Gebäudefassade auf. Maßgeblich relevant für die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind hierbei die Tätigkeiten und Vorgänge der südlich angrenzenden Schreinerei. Hierbei wird für die Schreinerei ein Emissionsgeschehen unterstellt, das aus dem tatsächlichen Betriebsgeschehen und unter Berücksichtigung konkret zu erwartender Änderungen (siehe oben, beispielsweise Errichtung von Containerabstellplätzen und der Einsatz eines Gabelstaplers) abgeleitet wurde.

Durch die heranrückende Bebauung mit dem Schutzanspruch einer Pflegeanstalt gemäß Nummer 6.1 g) TA Lärm, hier Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten, würde der Schreinereibetrieb in seinen derzeitigen, realen Betriebsmodalitäten eingeschränkt.

Zur Lösung des Lärmkonflikts werden deshalb im Plangebiet für alle Gebäudefassaden, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte berechnet wurden, festgesetzt, dass offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig sind. Die betroffenen Bereiche sind mit Bezug auf die Baugrenzen festgesetzt: An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist der Einbau von offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 nicht zulässig. Grundlage für die räumliche Festsetzung der Maßnahmen sind die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erstellten Gebäudelärmkarten (ACCON 2021, Seite 44). Alternativ wäre eine Grundrissorientierung vorzunehmen, bei der keine schutzbedürftigen Räume zur Schreinerei orientiert sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen aus (siehe Kapitel 5.6.3) und können in Bezug auf Gewerbelärm den Lärmkonflikt auch nicht lösen.

### 5.6.2 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmimmissionen werden nach den RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) berechnet. Beurteilungsgrundlage sind die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“.

Folgende Orientierungswerte sind im Beiblatt 1 zur DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) aufgeführt:

tags	55 dB(A) und
nachts	45 dB(A).

Für schutzbedürftige Nutzungen sind die nachfolgenden Orientierungswerte aufgeführt:

tags	45 dB(A) und
nachts	35 dB(A).

Die höheren Anforderungen werden für den südlichen Teil des Plangebietes berücksichtigt, in dem die Pflegeplätze geplant sind. Ansonsten werden die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet für die Bewertung zugrunde gelegt.

Der ACCON Köln GmbH wurden die Verkehrsbelastungen für den Bestandsfall und für den Planfall von der Bernard Gruppe übermittelt. Aufgrund der Covid-19-Pandemie mussten besondere Verhältnisse bei der durchgeführten Verkehrsuntersuchung berücksichtigt werden.

Der planbedingte Mehrverkehr durch die Reihenhausbauung (26 Wohneinheiten) errechnet sich auf einen mittleren Wert von rd. 118 Kfz-Fahrten je Werktag. Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt ausschließlich über die Planstraße. Zusätzlich wird die Stellplatzanlage nördlich der Pflegeeinrichtung über die Planstraße erschlossen.

Da es sich um den Neubau einer öffentlichen Straße handelt, sind die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrslärms gemäß der 16. BImSchVO zu beurteilen. Bei den prognostizierten Verkehrsmengen kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchVO eingehalten werden (s. Bishopink, Külpmann; Wahlhäuser in „Der sachgerechte Bebauungsplan“, vhw Verlag Bonn, Ausgabe 5, Juni 2021; RdNr.935). Die Geräuschimmissionen durch den zu erwartenden Verkehr nach der Planumsetzung führen aus schalltechnischer Sicht auf Grund der geringen Verkehrsstärke innerhalb des Plangebietes nicht zu unzumutbaren Verkehrsimmissionen. Gegenüber den Verkehrsmengen auf der Industriestraße ist die Verkehrsmenge auf der Planstraße erheblich geringer, so dass hier der Verkehr keinen Einfluss auf die zu erwartenden Geräuschbelastungen hat (ACCON 2021, Seite 39).

Der planbedingte Mehrverkehr durch die Pflegeeinrichtung (7.200 m<sup>2</sup> BGF) errechnet sich auf einen mittleren Wert von rd. 152 Kfz-Fahrten je Werktag. Für Wirtschaftsverkehre werden 10 Fahrten pro Werktag angenommen. Die Hauptzufahrt befindet sich an der südlichen Plangebietsgrenze. Ein geringer Teil der Fahrten soll auch über die Planstraße erfolgen (siehe oben).

Der planbedingte Mehrverkehr durch „besondere Wohnangebote“ (2.800 m<sup>2</sup> BGF) errechnet sich auf einen mittleren Wert von rd. 54 Kfz-Fahrten je Werktag.

Der planbedingte Mehrverkehr errechnet sich dadurch insgesamt auf ca. 324 Kfz-Fahrten je Werktag (als Summe aus Quell- und Zielverkehr). Das entspricht 17 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde morgens und 33 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde abends.

Es wird folgende Verteilung des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz angenommen:

Quellverkehr:

- An den Zufahrten des Plangebietes teilt sich der Verkehr zu 2/3 in Richtung Norden und 1/3 in Richtung Süden auf.
- Am Knotenpunkt Industriestraße/Talstraße teilt sich der Verkehr zu jeweils 50 % in Richtung Osten bzw. Westen auf.
- Am Knotenpunkt Industriestraße/Wiesenstraße orientiert sich der Verkehr zu 100 % in Richtung Süden, da ein Linksabbiegen nicht möglich ist.

Zielverkehr:

- An den Zufahrten des Plangebietes teilt sich der Verkehr zu jeweils 50 % aus Richtung Norden bzw. Süden kommend auf.
- Am Knotenpunkt Industriestraße/Talstraße teilt sich der Verkehr zu jeweils 50 % aus Richtung Osten bzw. Westen kommend auf.
- Am Knotenpunkt Industriestraße/Wiesenstraße teilt sich der Verkehr zu jeweils 50 % aus Richtung Norden bzw. Süden kommend auf.

Am 15.12.2020 wurde eine Verkehrserhebung im Umfeld durchgeführt. Die Gesamtverkehrsbelastung auf der Industriestraße liegt südlich der Talstraße bei rd. 1.260 Kfz/24 h bzw. westlich der Wiesenstraße bei rd. 1.980 Kfz/24 h. Die Gesamtverkehrsbelastung auf der Talstraße liegt östlich der Industriestraße bei rd. 2.670 Kfz/24 h bzw. westlich der Industriestraße bei rd. 2.200 Kfz/24 h. Die Gesamtverkehrsbelastung auf der südlich verlaufenden Wiesenstraße (L323) wurde mit rd. 8.240 Kfz/24 h nördlich der Industriestraße und rd. 9.040 Kfz/Tag südlich der Industriestraße mit einem Schwerlastanteil von 9 % ermittelt.

Auf Grundlage der ermittelten Gesamtverkehrsbelastung ergibt sich durch den planbedingten Mehrverkehr folgende Zusatzbelastung:

Die Gesamtverkehrsbelastung steigt auf der Industriestraße in nördlicher Richtung um rd. 13 % und in südlicher Richtung um rd. 6 %.

Die Gesamtverkehrsbelastung steigt auf der Talstraße in östlicher und westlicher Richtung um rd. 3 - 4 %.

Die Gesamtverkehrsbelastung auf der Wiesenstraße verändert sich in beiden Richtungen um weniger als 1 %.

Ausgehend von der dargelegten Verkehrsprognose und der Verteilung auf die Verkehrsflächen ergibt sich eine Beurteilung gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wie folgt:

Wie den Gebäudelärmkarten zu entnehmen ist, werden an Fassaden der geplanten Bebauung Beurteilungspegel von maximal ca. 60 dB(A) im Beurteilungszeitraum tags und 57 dB(A) im Beurteilungszeitraum nachts ermittelt (ACCON 2021, Seite 48 ff).

Die aufgrund der Gesamtverkehrsbelastung (Vorbelastung und Planung) errechneten Verkehrsimmissionen im Plangebiet führen an den am höchsten belasteten Fassaden der geplanten Reihenhäuser zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) um bis zu 3 dB(A) tags und um bis zu 9 dB(A) nachts. An den straßenabgewandten Fassaden werden deutlich geringere Pegel ermittelt, so dass an diesen Fassaden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

An den höchstbelasteten Fassaden der geplanten Pflegeeinrichtung/besondere Wohnangebote werden die berücksichtigten Orientierungswerte für schutzbedürftige Nutzungen tags um 15 dB(A) und nachts um 22 dB(A) überschritten. An den Fassaden der Gebäudeteile, die in weiterer Entfernung zu den umliegenden Straßen geplant sind, werden tags und nachts um ca. 10 dB(A) bis 15 dB(A) geringere Beurteilungspegel ermittelt.

Es ist jedoch erkennbar, dass bei Durchführung der Planung die Immissionswerte in allen Bereichen deutlich unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Die Werte von 70 dB(A) bzw. 60 dB(A) sind als „kritische Toleranzwerte“ zu verstehen, bei deren Annäherung oder Überschreitung es einer besonderen Prüfung bedarf, ob eine weitere Erhöhung noch hinnehmbar ist. An den Fassaden der geplanten Bebauung werden Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts ermittelt.

Ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ führt nicht zwingend zur Lärmvorsorge oder zur Unzulässigkeit der Planung. Die im Beiblatt 1 der DIN 18005 angeführten schalltechnischen Orientierungswerte sind keine rechtlich bindenden Vorgaben, deren Überschreiten zwangsläufig die Festsetzung von aktivem oder passivem Schallschutz erfordert:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Die ermittelten Überschreitungen werden im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen für vertretbar gehalten, so dass ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden. In Abhängigkeit der dargestellten Lärmpegelbereiche müssen entsprechende Anforderungen an das Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen erfüllt werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tritt im Wesentlichen nur an den straßenseitigen Fassaden der geplanten Gebäude auf. Für Außenwohnbereiche können Beurteilungspegel < 62 dB(A) erreicht werden.

In der Nachtzeit tritt für eine etwas größere Fläche eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) auf. Insofern wird festgesetzt, dass Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten sind, um auch bei einem geschlossenen Fenster eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Grundsätzlich ist zur Sicherung der Wohnruhe aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug vor passiven Schallschutzmaßnahmen zu geben. Zur Reduzierung der Schallimmissionen sind zunächst aktive Maßnahmen zu bewerten. Hierdurch können die Schallpegel sowohl für den Außenwohnbereich und somit auch indirekt für den Innenpegel wirksam reduziert werden. Hauptzielsetzung ist, hierdurch sowohl im Außenwohnbereich (Garten, Terrasse, Balkon) als auch in den Innenräumen dem Wohnbedürfnis angemessene Kommunikation zu ermöglichen. Hierzu müssten entlang der Industriestraße und im Einmündungsbereich der Planstraße Schallschutzwände oder Lärmschutzwälle errichtet werden. Auf Grund der notwendigen Öffnungen zur Sicherung der notwendigen Grundstückerschließung würden diese keinen effektiven Schutz darstellen. Ebenso wären aus Gründen der entstehenden Barrierewirkung und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar.

Unter Abwägung dieser Aspekte wird hier zur Sicherung des Immissionsschutzes passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug gegeben. Durch diese passiven Schallschutzmaßnahmen können die Anforderungen des Immissionsschutzes in anschließenden Genehmigungsverfahren, entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung, umgesetzt werden.

### **5.6.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Aufgrund der errechneten Überschreitung der Orientierungswerte werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand parallel zur Industriestraße, scheiden aus städtebaulichen Gründen aus (siehe oben).

Die Anforderungen an Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Grundlage der DIN 4109-1 sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche bzw. maßgeblichen Außenlärmpegeln zu erfüllen. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren kann anhand einer schalltechnischen Untersuchung im Einzelfall nachgewiesen werden, dass hinter den festgesetzten Anforderungen zurückgeblieben werden kann. Die besonderen Anforderungen an die Außenbauteile gelten nur für schutzbedürftige Räume.

Ausreichend niedrige Innenschallpegel von Schlafräumen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln > 58 dB(A) im Nachtzeitraum nur bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dementsprechend müssen dann zusätzlich fensterunabhängige Belüftungen vorgesehen werden, um eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenem Fenster zu gewährleisten.

Die zu erwartenden Pegelerhöhungen an der nächstgelegenen, schutzbedürftigen Bebauung (außerhalb des Plangebietes) betragen sowohl im Beurteilungszeitraum tags als auch nachts maximal 1 dB(A). Sie tragen also nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsimmissionen bei.

An den Immissionsorten IP 1 (Talstraße 10), IP 2 (Talstraße 12) sowie IP 6 (Industriestraße 2) und IP 7 (Wiesenstraße 45) treten dabei nachts im Bestand (Analysefall) bereits Pegel von mehr als 60 dB(A) auf. Durch den Mehrverkehr nach der Planumsetzung tritt an den berücksichtigten Immissionsorten IP 1 bis IP 7 rechnerisch lediglich eine geringe Erhöhung der bestehenden Pegel um 0,1 dB(A) bis maximal 0,4 dB(A) auf, was gerundet (gemäß der 16. BImSchV) einer Erhöhung von 1 dB(A) entspricht.

## **5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB**

Innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzten Fläche sind Gehölze gemäß der festgesetzten Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die Festsetzung umfasst insbesondere Flächen innerhalb des Gewässerrandstreifens des Seßmarbaches als Teil der Biotopverbundfläche VB-K-4911-009 „Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach“. Schutz- und Entwicklungsziel für die Biotopverbundfläche entlang des Seßmarbaches ist u. a. eine ökologische Entwicklung insbesondere durch Schaffung nutzungs-freier Gewässerrandstreifen. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB unterstützt.

Durch die Konkretisierung der anzupflanzenden Gehölze mittels Pflanzliste, sowie Bestimmungen über Pflanzqualität und –umfang werden die Pflanzmaßnahmen eindeutig definiert.

Der Schutzstreifen der vorhandenen Kanaltrasse, der möglichst gehölzfrei bleiben soll, begrenzt den westlichen Rand der festgesetzten Fläche. Der Pflanzstreifen entlang des Baches ist mindestens 4,5 m breit.

Die Zugänglichkeit zum Gewässer auch für schweres Arbeitsgerät zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten durch den Aggerverband, zum Beispiel zur Sicherung des Abflusses, kann durch die private Zufahrt der geplanten Pflegeeinrichtung / Wohnen im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze gewährleistet werden.

## **5.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

### **5.8.1 Dachform, -neigung und Dachaufbauten**

Im Bereich der „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“ sind nur Flachdächer zulässig. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (III) ist im Vergleich zur Reihenhausbauung (II) höher, so dass durch die Ausbildung von Flachdächern der visuelle Raumeindruck nicht weiter überhöht wird. Die Höhen baulicher Anlagen staffeln sich zur Reihenhausbauung ab.

Im Bereich der festgesetzten Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung < 40° zulässig. Die Reihenhäuser passen sich mit dieser Dachform in die Dachlandschaft der angrenzenden Wohnbauung ein.

### **5.8.2 Einfriedungen**

Als gestalterische Maßnahme und zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken oder als Draht- und/oder Stabgitterzäune in Kombination mit Hecken zulässig.

## 5.9 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft/Sonstiges

Um der Verpflichtung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB nachzukommen, die Umweltbelange und den Naturschutz in der Abwägung zu berücksichtigen, wurden die relevanten Schutzgüter im Rahmen eines Fachbeitrags (Planungsgruppe Grüner Winkel, 21.10.2021) erfasst.

Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst:

- Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist eine Gewerbebrache. Alle an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind stark durch anthropogenen Einfluss verändert und bebaut.

- Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind unter Beachtung des Ausschlusses öffentlicher Fenster und der festgesetzten Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude für den Menschen und seine Gesundheit nicht erheblich. Die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen weniger erheblich. Bei der Herstellung der künftigen Freiflächen sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten, um eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch sicher ausschließen zu können.

- Schutzgut Pflanzen

Der größte Teil des Plangebietes ist eine frische Gewerbebrache mit aufkommenden, lückigen Ruderalfluren. Randlich zur Industriestraße und den weiteren Grundstücksgrenzen standen Bäume und kleinere Gehölzgruppen. Das ehemalige östliche Ufer der verfüllten Teichanlage war lückig mit Gehölzen bestockt, die teilweise abgängig waren.

Im Zusammenhang mit Bodenmanagementmaßnahmen wurde die Plangebietsfläche vollständig gerodet. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt sind erheblich.

Im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB wird durch die Wiedernutzbarmachung von bisher gewerblich genutzten Flächen mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet bleibt hinter der zulässigen Versiegelung in einem Gewerbegebiet deutlich zurück. Durch die neu entstehenden Außenanlagen innerhalb des Wohngebietes entstehen neue unversiegelte, begrünte Flächen. Durch die geplanten Reihenhäuser und die kompakten Baukörper im Baugebiet „Pflegeeinrichtung mit Pflegeplätzen und besonderen Wohnangeboten“-entsteht gleichwohl eine gewisse Verdichtung, die auch dazu beiträgt, an anderer Stelle die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern.

Entlang des Seßmarbaches verläuft die Biotopverbundfläche VB-K-4911-009 „Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach“. Der Gewässerrandstreifen soll begrünt werden (Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB, siehe Kapitel 5.7), auch um die Eingriffe in den Gehölzbestand zu kompensieren.

- Schutzgut Tiere; artenschutzrechtliche Belange

Bei Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 25 ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Absatz 1 Nummern 1-3 BNatSchG nicht auszuschließen. Daher wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Dr. Skibbe, September 2020).

Im Plangebiet wurden Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Wasserfledermaus meist bei Jagdflügen festgestellt. Alle drei Arten sind streng geschützt und planungsrelevant. Die Zwergfledermaus kam häufig in ganzem Gebiet vor und die Mückenfledermaus sowie Wasserfledermaus selten am Bach. Die Sommerquartiere der Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Sie können jedoch wegen der größeren Bäume mit Baumhöhlen und abstehender Borke vorkommen und sind nicht auszuschließen. Winterquartiere wurden nicht festgestellt und werden nicht erwartet. Wegen der möglichen Sommerquartiere und stark beflogenen Jagdgebieten sind Beeinträchtigungen in der Form vom Quartierverlust zu erwarten.

Für den möglichen Verlust der Sommerquartiere sollen für die drei vorkommenden Arten insgesamt 10 Ersatzniststätten in der nächsten Umgebung an geeigneten Bäumen innerhalb des festgesetzten Gehölzstreifens entlang des Seßmarbaches durch die Vorhabenträgerin aufgehängt werden.

Die mögliche Kontrolle der Vegetationsbestände nach Vogelniststätten und die Suche der geeigneten Plätze für die Ersatzniststätten der Fledermäuse sowie die Dokumentation sollen durch fachkundiges Personal durchgeführt werden. Bei Durchführung der notwendigen Maßnahmen ist für die von der Planung möglicherweise betroffenen Vogel- und Fledermausarten von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen.

Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

- Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden werden der Kategorie 0 gemäß der Bewertung des Oberbergischen Kreises zugeordnet (anthropogen vorbelastete Böden). Zur Erfassung potenzieller Altlasten wurde eine „Orientierende Altlastenuntersuchung“ (Mull und Partner, Ingenieurgesellschaft mbH im Juni 2020) durchgeführt (siehe Kapitel 6.2).

Mit dem Bauleitplanverfahren ist planungsrechtlich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verbunden (siehe Kapitel 5.2.1).

- Schutzgut Wasser

Unmittelbar östlich grenzt der Seßmarbach bzw. ein gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet an. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des nicht belasteten Niederschlagswassers in den Seßmarbach wurde durch den Oberbergischen Kreis am 05.08.2021 erteilt (siehe Kapitel 5.16.1). Eine Beeinträchtigung des vorhandenen Seßmarbaches ist nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss fast vollständig überformt (Gewerbebrache) und es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.



- **Schutzgut Klima/Luft**

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf.

Die aktuellen kleinklimatischen Wirkungen sind ohne besondere Bedeutung für das Stadtklima. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

## **5.10 Infrastruktureinrichtungen**

Es befinden sich aktuell keine Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet.

## **5.11 Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe**

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen. Der Planbereich ist unbebaut.

## **5.12 Wirtschaft**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind. Gewerbebetriebe im Umfeld werden durch die Planung in ihrem Betrieb nicht eingeschränkt.

## **5.13 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten. Sonstige Sachgüter, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

## **5.14 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte**

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept, das gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beachten ist, umfasst auch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

## **5.15 Schwere Unfälle oder Katastrophen**

Von dem Plangebiet werden derzeit keine schwereren Unfälle oder Katastrophen jeglicher Art erwartet.

## **5.16 Flächen für die Ver- und Entsorgung**

### **5.16.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist komplett im Netzplan der Kläranlage Krummenohl als Mischsystem enthalten.

In der Industriestraße verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 500 B von Norden nach Süden. Am südöstlichen Rand des Erschließungsgebietes verlaufen der Seßmarbach sowie

ein Mischwasserkanal DN 250 AZ. Der vorhandene Mischwasserkanal an der östlichen Plan-  
gebietsgrenze wird durch ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers ge-  
mäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB gesichert, das Plangebiet wird aber nicht darüber er-  
schlossen.

Das Plangebiet soll in einem modifizierten Trennsystem entwässert werden. Der vorhandene  
Mischwasserkanal in der Industriestraße wird in die Planstraße hinein verlängert. Aufgrund  
der hydraulischen Belastung im Bestand nimmt dieser Kanal nur die Schmutzabwässer und  
das Niederschlagswasser der Planstraße 1 auf. Die Niederschlagswässer auf den Privatflä-  
chen werden über ein eigenständiges Entwässerungssystem mit Regenrückhaltebecken in  
den Seßmarbach eingeleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis des Oberbergischen Kreises  
liegt vor (05.08.2021). Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und der Bodenbelas-  
tung ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in einem Regenrückhaltebecken zentral ge-  
sammelt und gedrosselt in den Seßmarbach eingeleitet. Das erforderliche Regenrückhaltebe-  
cken ist planungsrechtlich gesichert. Es wurde bereits ein Antrag auf Einleitung des Nieder-  
schlagswassers in den Seßmarbach gestellt und genehmigt.

### **5.16.2 Energieversorgung**

Zur Energieversorgung der geplanten Reihenhäuser ist die Errichtung eines Blockheizkraft-  
werks geplant.

### **5.17 Umwidmungssperre gemäß § 1a Absatz 2 Satz 2 BauGB**

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 25 nimmt keine Flächen, die unter die  
Umwidmungssperrklausel des § 1a Absatz 2 Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

## **6 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

### **6.1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet**

Das durch die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsge-  
bietes des Seßmarbaches im Bereich der Stadt Gummersbach (Überschwemmungsgebiets-  
verordnung „Seßmarbach“) festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 78b Ab-  
satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk  
Köln vom 14. Oktober 2013, wird gemäß § 9 Absatz 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

Nach einer Auswertung der Extremhochwasser-Wasserstandsdaten der Bezirksregierung  
Köln kann die ca. 1 m hohe Verwallung am westlichen Ufer des Seßmarbachs in Höhe der ge-  
planten, privaten Zufahrtstraße entfallen.

### **6.2 Altstandort**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung  
durch das Büro Mull & Partner (Stand 05.06.2020) erstellt.

Auf Grundlage der Ergebnisse wird der im Plangebiet befindliche Altstandort (Gemarkung  
Gummersbach, Flur 9, Flurstücke 3503, 3504 und 3182) gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3  
BauGB gekennzeichnet.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch abgeleitet werden. Um sicherzustellen, dass keine Gefährdung über den Pfad Boden – Mensch vorliegt, ist es erforderlich, den Oberboden nach Herrichtung der nicht-bebauten Außenflächen gemäß den Vorgaben der BBodSchV zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Sowohl im Teichboden als auch in der Anschüttung unter der mittlerweile zurückgebauten Halle wurden im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erhöhte PAK- (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetallkonzentrationen nachgewiesen. Da der mobilisierbare Anteil an PAK und Zink nur äußerst gering ist und da es zu keinem Direktkontakt zwischen den vornehmlich belasteten Teichböden und dem Grundwasserleiter kommen kann, ist eine Gefährdung des Grundwassers nach Einschätzung der Gutachter nicht gegeben. Gleiches gilt für die vorgefundene Quecksilberbelastung. Im Bereich der Halle ist der Ausbau der Auffüllung geplant, womit eine weitere Verbesserung der örtlichen Situation einhergeht.

Erdarbeiten im Plangebiet sind unter Begleitung eines qualifizierten Gutachters durchzuführen. Sollten im Zuge der Tiefbauarbeiten weitergehende Verunreinigungen / schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Bauarbeiten einzustellen und der begleitende Fachgutachter zur Begutachtung und Bewertung hinzuzuziehen.

Auf Grund der Gefährdungsabschätzung im Rahmen der Orientierenden Altlastenuntersuchung sind gemäß der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises im Rahmen der Neunutzung der Flächen die vier unter „III. Kennzeichnungen“ benannten Maßnahmen abzuarbeiten:

1. Die hohen Schadstoffgehalte im Bereich des Teilareals Rothstein muss ausgekoffert werden. Im Bereich Lager/Produktionshalle ist der vollständige Ausbau der Anfüllungen vorgesehen.
2. Im Bereich der Bohrung 210/2 (Orientierende Altlastenuntersuchung, Mull + Partner, 05.06.2020) müssen aufgrund der Asbestfunde im Untergrund Erdarbeiten gutachterlich begleitet werden.
3. Im Bereich des Bohrpunktes 305A/3 (Orientierende Altlastenuntersuchung, Mull + Partner, 05.06.2020) ist eine weitergehende Untersuchung zur Klärung der Quecksilberbelastung im Teichboden durchzuführen.
4. Die noch erforderliche Beprobung des Oberbodens soll nach Herrichtung der nichtbebauten Außenflächen nachgeholt werden. Freiflächen sind einer Oberbodenuntersuchung nach den Vorgaben der BBodSchV zu unterziehen.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Artenschutz**

Siehe Kapitel 5.9

### **7.2 Starkregenereignisse**

Auf Grundlage der DIN 1986-100 ist für Baugrundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein Überflutungsnachweis zu führen.

### **7.3 Gewässerrandstreifen**

Siehe Kapitel 5.7

Köln, den 17.02.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulrich Faßbinder', written in a cursive style.

Ulrich Faßbinder  
Stadtplanung Zimmermann GmbH

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gummersbach – Industriestraße“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter