

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen - Kaiserstraße“

und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und seiner 4. Änderung im Geltungsbereich des BP 309



Stadt Gummersbach

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	3
2	Verfahren.....	3
3	Lage des Plangebietes	3
4	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB	5
4.4	Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung	7
5	Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation	7
5.1	Städtebauliches Umfeld	7
5.2	Nutzungen	8
5.3	Verkehr	8
5.4	Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung.....	8
5.5	Immissionen	8
5.6	Emissionen.....	9
5.7	Altlasten.....	9
5.8	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	9
5.9	Infrastruktureinrichtungen.....	12
5.10	Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe	12
5.11	Wirtschaft.....	12
5.12	Sachgüter.....	12
5.13	Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte.....	12
5.14	Schwere Unfälle oder Katastrophen	13
6	Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen.....	13
6.1	Ziel und Zweck der Planung.....	13
6.2	Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB.....	13
6.3	Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB.....	13
6.4	FFH- und Vogelschutzgebiete	13
6.5	Auswirkungen.....	13
7	Bebauungsplaninhalt.....	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	20
7.3	Verkehrsflächen.....	20
7.4	Kennzeichnung	20
7.5	Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (aufschiebende Bedingung)	21
8	Flächenbilanz.....	21

9	Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung.....	22
10	Umweltbericht.....	22
11	Aufhebung bestehender Bebauungspläne.....	22
12	Abwägungsmaterialien.....	22
13	Weitere Quellen	22

1 Planungsanlass

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ liegt nördlich der Gummersbacher Innenstadt, angrenzend an den Ortsteil Windhagen und an die Kaiserstraße. Im Plangebiet gelten momentan die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a. Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a aufgehoben. Die Flächen des Plangebietes, welche im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a liegen, sind als Gewerbegebiet festgesetzt. Der übrige Teil des Plangebietes im Nordwesten liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a und ist in diesem als Außengebiet festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht an den tatsächlichen Bestand im Gebiet sowie an die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden. Diese sehen im Plangebiet eine Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen vor. Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauprojekt auf einer Brachfläche im Plangebiet geschaffen werden.

2 Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) der Stadt Gummersbach, hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

In der Sitzung am 30.11.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen. Diese fand im Zeitraum vom 12.05.2021 bis 26.05.2021 (einschließlich) statt. In seiner Sitzung am 30.06.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung (ehemals BPU) die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) durchzuführen. Die Offenlage hat in der Zeit vom 29.09. bis 02.11.2021 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Sachreiben vom 16.09.2021 beteiligt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ liegt zwischen der Gummersbacher Innenstadt und dem Ortsteil Windhagen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kaiserstraße an, welche die östliche Grenze des Plangebietes bildet und im weiteren Verlauf in Richtung Norden in die „Hückeswagener Straße“ übergeht. Im Anschluss an das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Richtung das Gewerbegebiet an der Straße „Kaiserstraße“ und im Süden die Wohnbebauung am Steinberg. Nördlich entlang der Kaiser- bzw. Hückeswagener Straße befinden sich sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke und es schließt sich der Ortsteil Windhagen an, welcher überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. In westliche Richtung steigt das Plangebiet an und wird durch Grün- und Waldflächen begrenzt.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

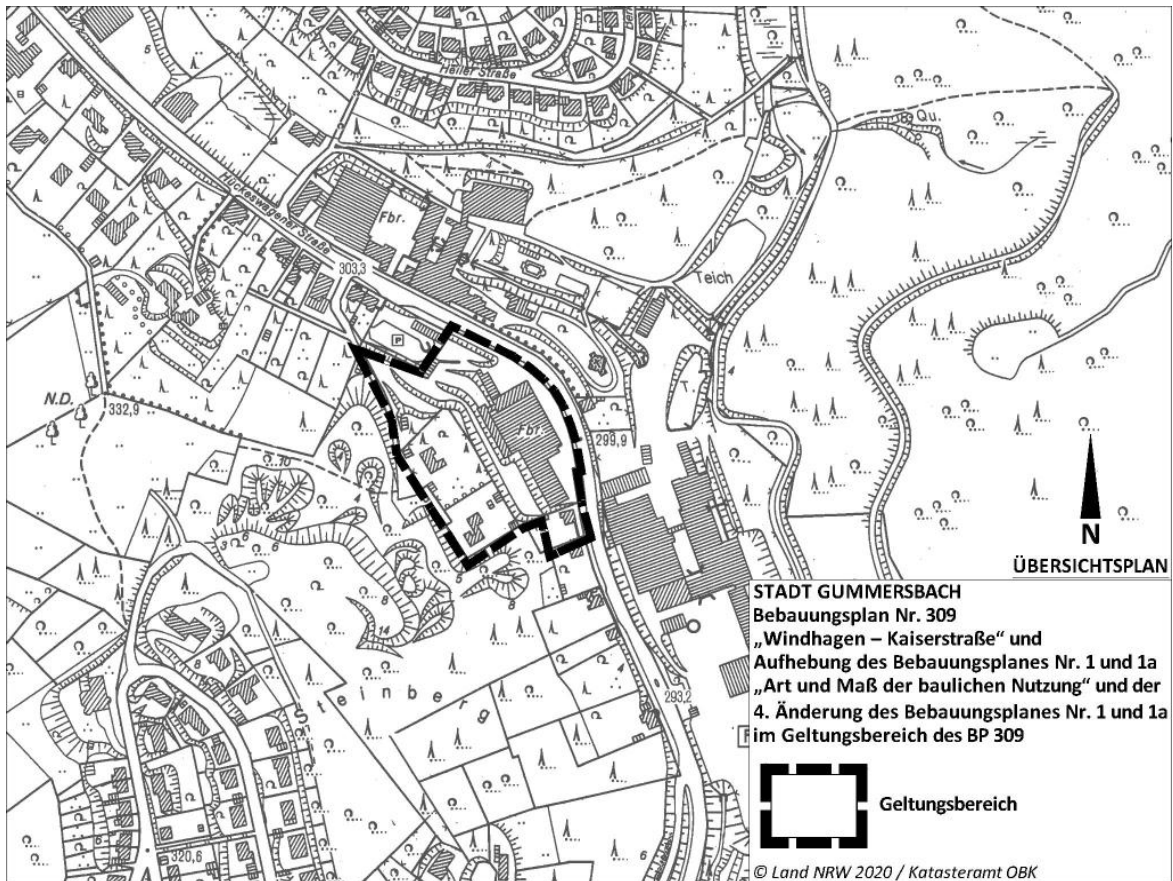


Abb. 1: Übersichtsplan – Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, stellt den Geltungsbereich als „allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet derzeit als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. als „Wohnbaufläche“ dargestellt (s. Abb. 2).

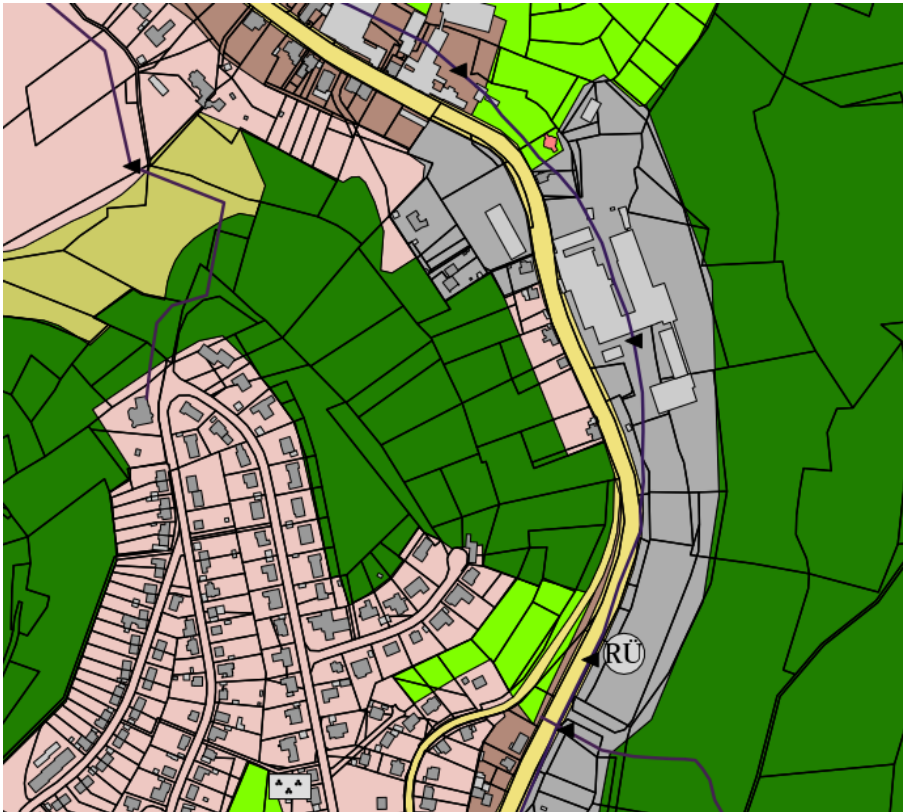


Abb. 2: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächendarstellungen derzeit an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst (s. Abb. 3).

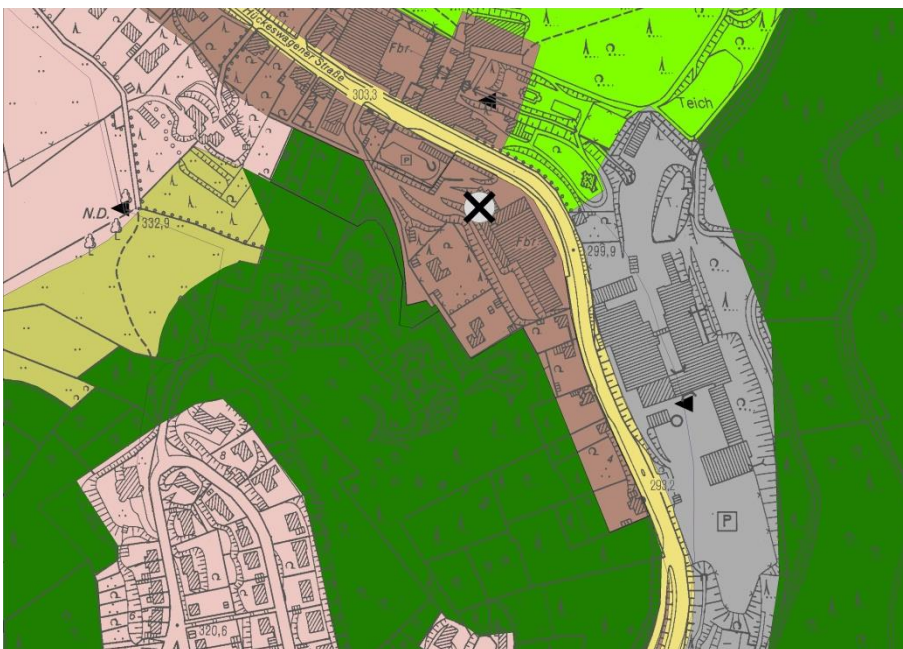


Abb. 3: Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 und 1a sowie innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a. Der Großteil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a

sind in diesem Bereich aufgehoben worden. Lediglich für einen Teilbereich des Plangebietes im Nordwesten gelten somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a setzt im Plangebiet ein Gewerbegebiet fest (s. Abb. 4). Im zentralen Bereich des Plangebietes ist die Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse begrenzt, die Grundflächenzahl ist mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,0 festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, es ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Für den südlichen Bereich ist ebenfalls eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgegeben. Dort ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Das Gewerbegebiet ist gem. § 8 Abs. 4 BauNVO in zwei Bereiche (Gewerbegebiet 35.1 und Gewerbegebiet 35.2) gegliedert (s. Abb. 4). Gem. § 8 Abs. 4 BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet keine Verkaufsstellen zulässig, die sich an Endverbraucher wenden. Zum anderen sind die gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet 35.1 eingeschränkt. Zugelassen sind nur:

1. Herstellung und Montage von Kunststoffteilen unter Verwendung von Spritzgußautomaten
2. Stanzereien und Galvanikanlagen im Rahmen der Herstellung von elektrischem Fahrzeugzubehör
3. Herstellung von Werkzeugen und Werkzeugmaschinen in Einzelfertigung
4. Büros, Verwaltungs-, Sozial-, und Lagergebäude sowie Laboratorien, Werkstätten und sonstige Nebenbetriebe
5. ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im Bereich des Gewerbegebietes 35.2 sind nur:

1. Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude und
2. ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
zugelassen.

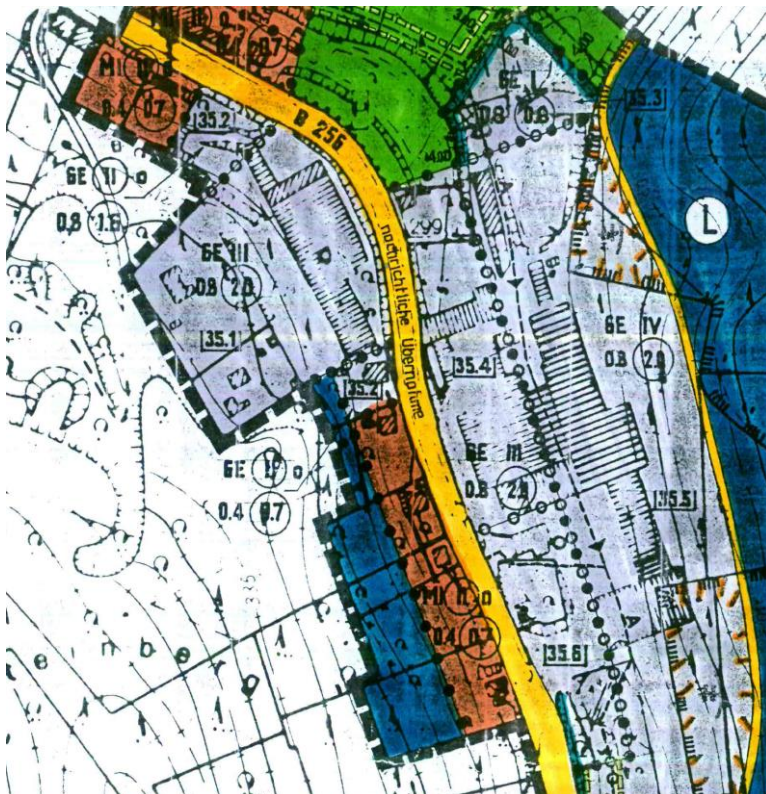


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 und 1a, 4. Änderung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 30.11.2020 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ sowie die Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a für das Plangebiet beschlossen. Dieses Verfahren wurde eingeleitet, um die brachliegende Fläche einer geplanten Wohnbebauung zuführen zu können.

4.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die jedoch für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt westlich der Kaiserstraße und umfasst mehrere bebaute sowie zwei unbebaute Grundstücke. Vier Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, auf einem größeren Grundstück befindet sich eine gewerblich genutzte Immobilie. Die unbebauten Grundstücke wurden früher gewerblich genutzt, liegen aber nun seit einigen Jahren brach. In nördlicher Richtung schließt sich an das Plangebiet weitere Wohnbebauung und östlich der Kaiserstraße gewerbliche Nutzung an. Auch in südliche Richtung schließt sich westlich der Kaiserstraße Wohnbebauung und östlich der Kaiserstraße gewerbliche Nutzung an. Westlich des Plangebietes befindet sich eine bewaldete Kuppe, hinter welcher sich wiederum Wohnbebauung befindet. Östlich wird das Plangebiet von der Kaiserstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kaiserstraße befindet sich ein Hotel mit Grünflächen und einem Tennisplatz. Das Plangebiet steigt von der Kaiserstraße nach Südwesten stark an.



Abb. 5: Luftbild des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 309

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich eine Brachfläche, Wohnhäuser und eine gewerblich - als Großhandelsbetrieb - genutzte Immobilie. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind ebenfalls durch eine gemischte Nutzung geprägt. Im Westen grenzen Waldflächen an das Plangebiet.

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Die brachliegenden Grundstücke sowie das gewerblich genutzte Grundstück werden über einen privaten, asphaltierten Weg erschlossen. Auch die drei mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke werden über einen Privatweg erschlossen. Die Privatwege schließen jeweils an die Kaiserstraße an. Das Plangebiet ist über die Kaiserstraße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- Mobilität/Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Merten Park“ in ca. 200m Entfernung mit der Buslinie 336 an den örtlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bahnhof Gummersbach und der Zentrale Busbahnhof sind etwa 2,5 km entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 309 grenzt, wie unter 5.3 beschrieben, direkt an die Kaiserstraße an. Der Planbereich wird im Mischsystem entwässert. Die Kaiserstraße ist mit den notwendigen Leitungsmedien ausgestattet. Von dort aus wird das unbebaute Plangebiet durch eine Privatstraße erschlossen. Die derzeit bebauten Bereiche sind an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen. Die Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

5.5 Immissionen

Die Immissionen im Plangebiet sind baugebietstypisch gemäß der hier vorhandenen Nutzung (Mischgebiet). Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der Kaiserstraße sowie theoretisch auch die Immissionen der angrenzenden Betriebe ein.

Zur Abschätzung der Verkehrsimmissionen wurde eine Prognose auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgenommen. Es wurde ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von ca. 8000 Fahrzeugen angenommen. Dieser Wert begründet sich auf einer Verkehrsuntersuchung des Büros Brilon Bondzio Weiser aus dem Jahr 2019. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts voraussichtlich leicht überschritten werden.

DTV	~ 8000* Kfz/24 Std
Beurteilungspegel gem. A2 DIN 18005	61,5 dB (A) tags 50,5 dB (A) nachts

* s. Verkehrsgutachten BP 308

Die ermittelten Werte liegen jedoch unterhalb der Grenzen, ab denen von einer Gefährdung der Gesundheit ausgegangen werden muss. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kann im Rahmen der Abwägung gerechtfertigt sein.

Immissionen der angrenzenden Betriebe sind nicht erkennbar.

5.6 Emissionen

Im Plangebiet befinden sich für ein Mischgebiet typische Nutzungen (Wohnnutzung und Einzelhandel), von denen die für ein Mischgebiet typischen Emissionen ausgehen.

5.7 Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen gewerblichen / industriellen Altstandort, der als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet ist.

Die im Jahr 2018/2019 vorgenommenen Abbrucharbeiten im Bereich der ehemaligen Firma Delphi wurden gutachterlich begleitet. Der Gutachter Wagner Umweltgeologie GmbH, Marienheide kommt in seinem Abschlussbericht Projekt-Nr. a 170260/2 vom 14.03.2019 zusammenfassend zu nachfolgender Feststellung:

„Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen sind, vorbehaltlich der nicht untersuchten Parameter, insgesamt gering. Die Prüfwerte der BBodSchV werden unterschritten, so dass bei der derzeitigen Nutzung auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen kein erhöhtes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und damit unmittelbar auf das Schutzgut menschliche Gesundheit abzuleiten ist.“

In seiner Schlussbemerkung kommt der Gutachter zu nachfolgender Feststellung:

„Der vorliegende Bericht dokumentiert den fachgerechten Rückbau der Gebäudeteile und belegt den ordnungsgemäßen Ausbau und die Separierung schadstoffhaltiger Materialien. ... Auf der Grundlage der durchgeführten Kontrollen, der Plausibilitätsprüfung der Abfallmassen und der Durchsicht der Entsorgungsnachweise bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen eine geplante gewerbliche und industrielle Nach- bzw. Weiternutzung.“

Für den derzeit unbebauten Bereich wurde durch den Gutachter Wagner Umweltgeologie GmbH, Marienheide eine Bodenuntersuchung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) Projekt-Nr. 20-273 vom 13.03.2021 durchgeführt. Dieser kommt zusammenfassend zu nachfolgender Feststellung:

„Die Schadstoffkonzentrationen der untersuchten Parameter gemäß BBodSchV (Boden-Mensch) sind insgesamt gering, sodass bei einer zukünftigen Wohngebietsnutzung, ausgehend von den beschriebenen Untersuchungen, derzeit kein erhöhtes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und damit unmittelbar für das Schutzgut menschliche Gesundheit abzuleiten ist.“ ... „Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse sind keine Handlungen bezüglich eines Bodenaustausches oder andere Maßnahmen notwendig.“

Für Teilbereiche des ehemaligen Firmenstandortes Delphi liegt lediglich eine Beurteilung hinsichtlich einer möglichen gewerblichen Nutzung vor. Hinsichtlich einer möglichen Wohnnutzung liegt für den bebauten Bereich noch keine gutachterliche Beurteilung vor.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

• Allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild. Das Plangebiet selbst und alle an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind stark durch anthropogenen Einfluss verändert und größtenteils bebaut.

• Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ("FFH-Arten") vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) aufgeführt sind.

Auf eine vertiefende Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 49113 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 23.02.2021).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadranten 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 23.02.2021):

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4911

- Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach
- Vorliegende Auswahl planungsrelevanter Arten im speichern

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Brachen.

Art	status	Erhaltungszustand	Bemerkung	Gaert	Gebaeu	Brach
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (KON)				
Säugetiere						
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu	
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	(Na)	FoRu!	
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)	FoRu	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu!	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu	
Vögel						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na		(Na)
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na		(Na)
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁			FoRu!
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)		
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G			(Na)
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	(FoRu), (Na)		(FoRu), Na
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	FoRu!	(Na)
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na		
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu!	Na
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁	Na	FoRu!	(Na)
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U			(Na)
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	FoRu	Na
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	FoRu!, Na		(FoRu), Na
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu!	Na
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	Na	FoRu	Na

Abb. 5: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4911

Hinsichtlich der planungsrelevanten Säugetiere werden im Messtischblatt 4911 aufgeführt:

Myotis daubentonii Wasserfledermaus
Myotis myotis Großes Mausohr

Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Plecotus auritus	Braunes Langohr

Aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet könnte lediglich die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* betroffen sein. Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd sind im Plangebiet vorhanden, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (unterhalb von Straßenleuchten) anzutreffen ist.

Planungsrelevante Vögel im Messtischblatt 4911:

Hinsichtlich Bruten planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet selbst ergaben sich keine Hinweise. Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste oder Durchzügler sind im Vorhabenbereich und im Untersuchungsraum nicht auszuschließen (bspw. Greifvögel, Eulen, Spechte, Girlitz, Feldsperling oder Star). Für diese Arten besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind. Dies ist hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen.

Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine beinahe vollständig versiegelte und zum Großteil bereits bebaute Fläche. Mit dem Bauleitplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt.

Entsprechend der Klarstellungen des OVG NRW Münster in seinem Urteil vom 30.01.2009 (7 D 11/08.NE) zur praktischen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, ist die planende Gemeinde nicht verpflichtet, eine lückenlose Arteninventur zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort aber auch die Auswertung vorhandener Erkenntnisse und von Fachliteratur in Betracht. Die Anforderungen an konkrete Bestandserfassungen - etwa durch Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Häufig sind bereits vorhandene Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur deutlich aussagekräftiger. Der notwendige Untersuchungsaufwand wird auch durch den allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz begrenzt. Demzufolge sind im Planverfahren solche Untersuchungen nicht erforderlich, die keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ handelt es sich im Wesentlichen um Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend des vorhandenen Bestandes von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet. Da somit keine neuen Baurechte geschaffen werden und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, ist es ausreichend, dass auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen wird. Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitats (i. S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung für schutzwürdige Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen bzw. gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG aus. Das Plangebiet liegt, wie das gesamte Stadtgebiet, im Naturpark Bergisches Land.

- Fläche

Der Planbereich nimmt insgesamt eine Fläche von 1,6 ha in Anspruch. Hiervon sind derzeit planungsrechtlich 0,2 als Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB und 1,4 ha als Gewerbegebiet zu beurteilen.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehenden und vergangenen Nutzungen anthropogen verändert. Bei den vorhandenen Böden handelt es sich um Braunerden. Hinsichtlich der Bodenbelastung s. Pkt. 5.7 Altlasten.

- Wasser/ Luft

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine Wasserflächen oder Fließgewässer vorhanden. Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima

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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

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

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Es befinden sich aktuell keine Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet. Die Gummersbacher Innenstadt mit wesentlichen Infrastruktureinrichtung liegt in etwa 1,5 km Entfernung.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

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

5.11 Wirtschaft

Im Geltungsbereich befindet sich aktuell ein Badausstatter mit Ausstellung und Online-Handel. Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbebetriebe sowie ein Hotel.

5.12 Sachgüter

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

5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für die Gesamtstadt besteht ein beschlossenes Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Diesem zufolge sind für Versorgungsbereiche außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen

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

6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in erster Linie eine Anpassung an die heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen sowie an den Bestand vorgenommen werden. Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauprojekt auf einer Brachfläche geschaffen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, den Planbereich sowie die Umgebung langfristig als Mischgebiet zu entwickeln.

6.2 Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB

Gemäß Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Den Belangen der Bodenschutzklausel wird mit der Planung Rechnung getragen. Neben der Anpassung an geänderte städtebauliche Zielvorstellungen soll für eine Brachfläche eine neue Nutzungsmöglichkeit planungsrechtlich vorbereitet werden.

6.3 Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB fallen in Anspruch.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.5 Auswirkungen

- **Städtebauliches Umfeld**
Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Es wird lediglich neues Planungsrecht für eine Brachfläche geschaffen, auf welcher bereits Planungsrecht bestand. Die restlichen Festsetzungen berücksichtigen den Bestand.
- **Verkehr**
Die Anbindung der neu erschlossenen Grundstücke erfolgt über einen Privatweg. Dieser führt auf die Straße Kaiserstraße und somit auf das bestehende Straßennetz. Negative Auswirkungen auf den Verkehr an der Kaiserstraße sind nicht zu erwarten.
- **Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung**
Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) an der Kaiserstraße kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Das bestehende Kanalnetz kann die durch die Planung zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen.
- **Immissionen/Emissionen**
Mithilfe des „Vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen“ aus der DIN 18005 kann auch ohne gutachterliche Untersuchung eine Beurteilung der Belastung des Plangebietes durch Ge-

räuschemissionen vorgenommen werden. Wie unter 5.5 Immissionen dargelegt, wirken die Verkehrsemissionen der Kaiserstraße auf das Plangebiet ein. Es wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 8.000 Fahrzeugen pro Tag angenommen. Dies entspricht einem Schallbelastungspegel von 61,5 dB (A) am Tag und 50,5 dB (A) in der Nacht. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nicht über die Grenzen eines Abwägungsspielraumes hinaus überschritten. In der Gesetzgebung bzw. in der Rechtsprechung liegt keine abschließende Aussage darüber vor, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) überschritten wird. Es zeichnet sich in der Rechtsprechung des BVerwG jedoch eine Tendenz ab, nach welcher die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db (A) tags und 60 db (A) nachts anzusetzen ist.

Unter Berücksichtigung der schwierigen topographischen Randbedingungen ist durch den Grundstückseigentümer der Brachfläche ein Testentwurf für ein Wohngebäude erstellt worden. Dieser Testentwurf bildet die Grundlage für die festgesetzten überbaubaren Flächen und daraus abgeleitet die Bewertung der Schallimmissionen. Im Rahmen der Angebotsplanung des Bebauungsplanes Nr. 309 kann jedoch auch eine andere bauliche Nutzung umgesetzt werden. Mit zunehmendem Abstand der überbaubaren Flächen zum Verkehrsraum würde sich die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 reduzieren. Gleichzeitig würde sich jedoch auch die Ausnutzbarkeit des Grundstückes reduzieren. Dies würde dem städtebaulichen Ziel, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, widersprechen. Gleichzeitig soll durch die Festsetzungen der Gefahr einer langfristigen oder dauerhaften Brachfläche entgegengewirkt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand sind in dieser zentralen Lage aufgrund der Barrierewirkung und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht akzeptabel. Zudem würde eine Schallschutzwand durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen. Ein Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Flächen oder eine deutliche Reduzierung entlang der Kaiserstraße würde wiederum dem städtebaulichen Ziel, dass mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden soll, widersprechen.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen lässt sich die schalltechnische Situation für die geplante Bebauung verbessern. Durch eine entsprechende Nutzungszuordnung und Grundrissgestaltung kann bewirkt werden, dass besonders ruhebedürftige Räume in von der immissionsträchtigen Kaiserstraße abgewandten Bereichen angeordnet werden. Vorgehängte Fassaden, die Minimierung der Fensteröffnungen an der lärmempfindlichsten Fassade oder Schallschutzfenster können die Lärmbelastung so reduzieren, dass der zulässige Pegel nicht überschritten wird. So kann durch architektonische Selbsthilfe auf die Immissionssituation reagiert werden.

In der Abwägung stehen dem Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes die städtebaulichen Zielsetzungen „mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden“ bzw. „die Gefahr des Entstehens einer langfristigen oder dauerhaften Brachfläche soll entgegengewirkt werden“ gegenüber. Durch architektonische Selbsthilfe mit den o.g. Maßnahmen kann auf die Immissionssituation in der Form reagiert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Bauwerk gewahrt werden. Da dieser Konflikt durch eine entsprechende Architektur gelöst werden kann und soll, wird die Prüfung der Immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung auf die nachfolgende Ebene der bauaufsichtlichen Genehmigung verlegt.

Die Außenwohnbereiche werden nicht unzumutbar belastet. Wie das BVerwG hierzu ausgeführt hat, ist eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen während der Tagzeit gewährleistet, wenn diese einem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, welcher 62 dB (A) nicht überschreitet. Dieser Wert markiert somit die Schwelle, ab welcher unzumutbare Störungen der Kommunikation und

der Erholung zu erwarten sind. Dieser Wert wird bei den getroffenen Annahmen nicht überschritten. Nur innerhalb der neu festgesetzten überbaubaren Flächen wird in Richtung der Kaiserstraße der Wert von 62 dB (A) annähernd erreicht. Auch hier kann im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe durch geschickte Anordnung der Außenwohnbereiche auf die Immissionssituation entsprechend reagiert werden.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes anstelle des bisherigen Gewerbegebietes rückt eine bisher unzulässige schützenswerte Wohnnutzung - im Rahmen eines Mischgebietes - auf das östlich der Kaiserstraße gelegene Gewerbegebiet zu. Innerhalb dieses Gewerbegebietes befinden sich keine Betriebe oder Anlagen, die in unzulässiger Weise gegenüber dem neu festgesetzten Mischgebiet emittieren würden. In unmittelbarer Nachbarschaft (auf der Westseite der Kaiserstraße) befindet sich bereits heute ein festgesetztes Mischgebiet, dessen Schutzanspruch einzuhalten ist.

Im Plangebiet befinden sich Wohnhäuser sowie ein Einzelhandelsbetrieb, von denen die für ein Mischgebiet typischen Emissionen ausgehen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes und der damit planungsrechtlichen Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst. Die umgebenden schutzwerten Wohnnutzungen liegen ebenfalls innerhalb von festgesetzten Mischgebieten.

- **Altlasten**
Wie unter 5.7 Altlasten ausgeführt, handelt es sich bei Teilflächen des Plangebietes um einen gewerblichen / industriellen Altstandort, dessen Böden teilweise belastet sein können. Für diesen Teilbereich sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen oder Kennzeichnungen zu treffen, die die planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung innerhalb eines Mischgebietes ermöglichen.
- **Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**
Der Bebauungsplan Nr. 309 überplant im Wesentlichen bereits beplante bzw. bebaute Bereiche. Für die bereits beplanten Bereiche werden durch den Bebauungsplan Nr. 309 keine zusätzlichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild ausgelöst. Für einen Teilbereich von ca. 0,2 ha werden Flächen, die bislang als Flächen im Außenbereich zu werten waren, neu überplant. Hier werden durch die Planung Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild vorbereitet (s. Abb. 6).



Abb. 6: Flächenaufteilung nach Biotopwerten

In den rot schraffierten Bereichen wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 lediglich der Bestand festgesetzt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a setzt für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest. Es gilt die BauNVO aus dem Jahr 1968. Somit wäre eine Bebauung des Bereichs bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 309 setzt für diesen Bereich nun ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 fest. Gemäß der aktuell geltenden BauNVO ist eine Überschreitung dieser GRZ bis maximal 0,8 zulässig. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes statt eines Gewerbegebietes somit die maximal zu versiegelnde Fläche von 100% auf maximal 80% verringert. Die maximal bebaubare Fläche wird folglich um 20% verringert. Da dieser Bereich jedoch bereits bebaut ist, wird dieser in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Der Bereich A1 wird ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Eine Bebauung dieser Fläche wäre auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 möglich gewesen, wurde aber noch nicht durchgeführt. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a war die Fläche ebenfalls als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 309 wird sie künftig als Mischgebiet festgesetzt; dadurch verringert sich die maximal bebaubare Fläche von 100% auf 80%.

Bei der nachfolgenden Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (s. Tabellen) wird der Ausgleichsbedarf jedoch nicht anhand dieser theoretischen Werte, sondern anhand des derzeitigen Zustands im Vergleich zur zukünftig möglichen Nutzbarkeit der Fläche berechnet.

Die Bereiche A2, A3, A4 und A7 waren im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a als Außenbereich festgesetzt und somit nicht bebaubar. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt und somit erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 sowie die Festsetzung von Baugrenzen wird die Versiegelung des Mischgebietes eingeschränkt.

Bei der Berechnung der Eingriff-Ausgleich-Bilanz wurde sich an der Biotopwertliste aus der Arbeitshilfe „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ orientiert. Bei der Fläche A1 handelt es sich um eine versiegelte Fläche, für welche in der Arbeitshilfe ein Biotopwert von 0 angegeben ist. Bei den Flächen A2, A4 und A5 handelt es sich um Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten, deren Biotopwert in der Arbeitshilfe mit 2 angegeben ist. Diese werden in der Arbeitshilfe wie folgt charakterisiert: „meist durch nichtheimische bodendeckende Gehölze und kurzgeschnittenen Rasen geprägte Grünflächen zwischen Industrie- und Gewerbegebäuden“. Da die Flächen jedoch nur geringen Gehölzbewuchs aufweisen und der Boden zum Teil stark verdichtet ist, wird hier ein Korrekturfaktor von 0,9 angesetzt. Bei den Flächen A3 und A6 handelt es sich um Schotterflächen/Rohböden, deren Biotopwert in der Arbeitshilfe mit 1 angegeben ist. Auch diese Flächen sind durch die ehemals gewerbliche Nutzung geprägt und stark verdichtet, weshalb für sie ein Korrekturfaktor von 0,5 angesetzt wird. Bei der Fläche A7 handelt es sich um eine wassergebundene Wegedecke, deren Biotopwert in der Arbeitshilfe mit 1 angegeben ist. Die Fläche ist ebenso wie die Schotterflächen stark verdichtet, weshalb für sie ein Korrekturfaktor von 0,7 angesetzt wird.

Durch die Neuaufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes werden insbesondere Teile der stark verdichteten Böden entsiegelt und als Zier- bzw. Nutzgarten angelegt. Somit ist die Gesamtbilanz der Flächen hinsichtlich ihres ökologischen Wertes leicht positiv (s. nachfolgende Tabellen).

Ausgangszustand des Plangebietes

Teilfläche Nr.	Biotoptypen	Code	Biotoptwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Fläche in qm	Einzelflächenwert
A1	Versiegelte Fläche	1.1	0	1	0	2673	0
A2	Grünfläche in Industrie und Gewerbegebieten	4.3	2	0,9	1,8	560	1.008
A3	Schotterflächen/Rohböden	1.3	1	0,5	0,5	582	291
A4	Grünfläche in Industrie und Gewerbegebieten	4.3	2	0,9	1,8	603	1.085,4
A5	Grünfläche in Industrie und Gewerbegebieten	4.3	2	0,9	1,8	216	388,8
A6	Schotterflächen/Rohböden	1.3	1	0,5	0,5	351	175,5
A7	Wassergebundene Decken	1.3	1	0,7	0,7	1.371	959,7
Gesamtwert						6.356	3.908,4

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Biotoptypen	Code	Biotopwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Fläche in qm	Einzelflächenwert
versiegelte Flächen (Gebäude)	1.1	0	1	0	3816,6	0
Zier- und Nutzgarten strukturreich	4.2	3	1	3	1271,2	3.813,6
versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers oder baumbestandene versiegelte Fläche	1.2	0,5	1	0,5	1271,2	635,6
Gesamtwert						4.449,2

Gesamtbilanz	540,8
---------------------	--------------

- Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte
Die innerhalb des festgesetzten Mischgebietes allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung – Einzelhandel - hätte negative Auswirkungen auf das vom Rat beschlossene Nahversorgungs- und Zentrenkonzept. Es sind daher regelnde Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan zu treffen.
- Sonstige Aspekte
Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:
 - Nutzungen
 - Entwässerung, Boden, Wasser
 - Infrastruktureinrichtungen
 - Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
 - Wirtschaft
 - Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar, die von dem Bauleitplanverfahren ausgehen.

7 Bebauungsplaninhalt

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ ist die Festsetzung eines Mischgebietes geplant. Durch den Bebauungsplan werden die an dieser Stelle bisher rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und seine 4. Änderung überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 aufgehoben.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen werden regelnde Festsetzungen getroffen.

Einzelhandel

Zum Schutz, zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ werden sortimentsspezifische Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Aufbauend auf den gutachterlichen Bewertungen und Empfehlungen zu einem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Gummersbach durch das Büro Junker und Kruse – Stadtforschung + Planung aus Dortmund - ist die Funktion des Innenstadtzentrums im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Gummersbach folgendermaßen definiert: „Das Innenstadtzentrum dient der Versorgung des gesamten Stadtgebiets sowie des Umlandes mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten“.

Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept definiert darüber hinaus eine Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten, die nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Die Grenze des Innenstadtzentrums ist in diesem Konzept eindeutig definiert. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Zentrums. Die Nähe des Plangebiets zum Innenstadtzentrum macht den Ausschluss der zentrenre-

levanten Sortimente erforderlich, da hier besonders die Gefahr einer Vermischung der Funktionen gegeben ist, was dazu führen würde, dass eine eindeutige Kernstadt mit ihren Qualitäten (Einkaufserlebnis, Aufenthaltsqualität, etc.) nicht mehr erkennbar und letztlich nicht mehr präsent ist.

Durch die Einschränkung der zukünftig zulässigen Arten von Anlagen soll dem Ziel einer starken, intakten und damit attraktiven Innenstadt entsprochen werden. Es ist nicht Ziel der Stadt Gummersbach, Einfluss auf die Marktsituation zu nehmen. Bei der Steuerung der unterschiedlichen Arten der zulässigen Nutzungen und Sortimente geht es ausschließlich darum, der Abwanderung von Nutzungen, die für die Attraktivität der Innenstadt bedeutsam sind, mit den planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln entgegenzuwirken. Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsortimenten sollen negative Auswirkungen auf die städtebauliche Funktion der zentralen Versorgungsbereiche verhindert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im gesamten Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Die getroffene Festsetzung dient zur Klarstellung und zur Begrenzung von Geschossflächen in Nichtvollgeschossen. Diese Festsetzung sichert den vorhandenen Bestand und bietet ihm außerdem Entwicklungsmöglichkeiten.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist der Bebauungsplan in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert. Im südwestlichen Bereich des Mischgebietes, in welchem sich zurzeit zwei Wohnhäuser befinden, ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Im südöstlichen Bereich, in welchem sich zurzeit ein Wohnhaus und ein Handelsbetrieb befinden, sind maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Innerhalb des derzeit unbebauten Bereichs im Norden sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Auf einem Teilbereich der Brachfläche ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Im Zusammenwirken mit den festgesetzten überbaubaren Flächen wird somit durch die Planung eine „kopfständige“ Bebauung zur Kaiserstraße gesichert. Durch die teilweise nur eingeschossig zulässige Bebauung wird eine durchgängig viergeschossige Neubebauung entlang der Kaiserstraße, die städtebaulich unerwünscht ist, ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Bauweise werden ebenfalls differenzierende Festsetzungen getroffen. Städtebaulich wird grundsätzlich eine Bebauung mit einem seitlichen Grenzabstand angestrebt. Dies wird in den derzeit bebauten Bereichen des Plangebiets durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sichergestellt. Im derzeit unbebauten Planbereich wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 80 m festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise berücksichtigen den Bestand und den Testentwurf für ein größeres Wohnbauvorhaben im bisher unbebauten Planbereich.

7.3 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 309 setzt keine Verkehrsflächen fest. Die einzelnen Grundstücke schließen direkt oder über private Zuwegungen an die Kaiserstraße als bestehende gewidmete Verkehrsfläche an. Um eine sichere Anbindung an die Kaiserstraße mit geringem Konfliktpotenzial zu gewährleisten, beschränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten entlang der Kaiserstraße auf einen Teilbereich. In den Bereichen nördlich und südlich dieses Bereichs sind Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zulässig.

7.4 Kennzeichnung

Für eine Teilfläche des Plangebietes, auf welcher sich derzeit ein Gewerbebetrieb befindet, wird eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden

Stoffen belastet sind“ vorgenommen. Die Kennzeichnung erfüllt die erforderliche Warnfunktion gegenüber dem Grundstückseigentümer und den nachfolgenden Genehmigungsbehörden. Die Fläche konnte aufgrund der Bebauung bisher lediglich hinsichtlich seiner Eignung für eine gewerbliche Nutzung durch einen Gutachter beurteilt werden. Dies ist für die Planung da dieser Bereich derzeit auch nur gewerblich genutzt wird.

Die vorgenommene Kennzeichnung steht im Zusammenhang mit der getroffenen Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB.

Eine Kennzeichnung der Flächen des gewerblichen / industriellen Altstandortes, deren Flächen hinsichtlich der Eignung für eine Wohnnutzung positiv gutachterlich bewertet wurden, braucht nicht zu erfolgen. Die Schadstoffkonzentrationen der untersuchten Parameter gemäß BBodSchV (Boden-Mensch) sind dort insgesamt gering, sodass bei einer zukünftigen Wohngebietsnutzung, ausgehend von den beschriebenen Untersuchungen, derzeit kein erhöhtes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und damit unmittelbar auf das Schutzgut menschliche Gesundheit abzuleiten ist.

7.5 Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (aufschiebende Bedingung)

Für eine Teilfläche des gewerblichen / industriellen Altstandortes ist noch keine gutachterliche Gefährdungsabschätzung hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen vorgenommen worden. In diesem Bereich sind daher die gemäß § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Arten von baulichen Nutzungen erst dann zulässig, wenn durch eine erweiterte Gefährdungsabschätzung nachgewiesen ist, dass eine solche Nutzung unbedenklich ist. Die getroffene Festsetzung sichert eine gutachterliche Beurteilung der innerhalb eines Mischgebietes allgemein und ausnahmsweise zulässigen Arten von baulichen Nutzungen hinsichtlich des Wirkpfades Boden-Mensch, bevor eine Baugenehmigung erteilt wird. Die Festsetzung ist erforderlich, da für diesen Bereich bisher lediglich eine gutachterliche Bewertung hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung vorliegt. Da in einem Mischgebiet auch Wohnnutzungen und sonstige Nutzungen, bei denen der Wirkpfad Boden-Mensch von Bedeutung ist, zulässig sind, ist eine Kennzeichnung ausschließlich gem. § 9 Abs. 5 BauGB nicht ausreichend.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha (15.936 qm) auf.

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und seine 4. Änderung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ aufgehoben und durch diesen ersetzt.

Art der Nutzung	Flächen BP 1 und 1a, 4. Änderung im Geltungsbereich des BP 308 (in ha)	Flächen BP 308 (in ha)
Mischgebiet	-	1,6
Industriegebiet	1,4	
Außengebiet (land- u. forstwirtschaftliche Nutzung)	0,2	-
Gesamt	1,6	1,6

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Dem Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

11 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und die 4. Änderung aufgehoben. Die Aufhebung dieser Bebauungspläne soll auch dann ihre Rechtswirksamkeit behalten, wenn der Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“ für nichtig oder unwirksam erklärt werden sollte.

12 Abwägungsmaterialien

Bodengutachten: „Bodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) für das BV Hückeswagener Straße in Gummersbach - Projekt-Nr. 20-273“, Wagner Umweltgeologie GmbH (März 2021)

Bodengutachten: „Abschlussbericht für einen Teilabriss der ehemaligen Firma Delphi, Kaiserstr. 179 in Gummersbach - Projekt-Nr. a 170260/2“, Wagner Umweltgeologie GmbH (März 2019)

13 Weitere Quellen

Verkehrsgutachten: „Verkehrsuntersuchung zum Wohngebiet Windhagen 3. Bauabschnitt in Gummersbach“, Brilon Bondzio Weiser (September 2019)

Biotopwertliste: „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichplanung, Ausgleichspool, Ökokonto. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (2001)

Stadt Gummersbach
Ressort Stadtplanung
i.A.

Backhaus

s. nächste Seite

Begründung der Stadt Gummersbach
zum Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen-Kaiserstraße“

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 23.03.2022 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen - Kaiserstraße“ und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und seiner 4. Änderung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter