

# **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 254**

**„Gummersbach - Steinmüllergelände Südabschnitt“**

**der Stadt Gummersbach**

## Gliederung der Begründung

<b>1. Planungsanlass</b>	<b>4</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>3. Lage des Plangebietes</b>	<b>8</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>9</b>
4.1 Regionalplan	9
4.2 Flächennutzungsplan	9
4.3 Bebauungspläne	9
4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung	9
<b>5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation</b>	<b>9</b>
5.1 Städtebauliches Umfeld	9
5.2 Nutzungen	9
5.3 Verkehr	11
	Personen- und Güterverkehr
	Mobilität / Personennahverkehr
5.4 Ver- und Entsorgung	12
5.5 Immissionen	12
5.6 Emissionen	12
5.7 Altlasten	12
5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	12
	Allgemeine Angaben
	Tiere / Pflanzen
	Boden
	Wasser
	Luft
	Klima
	Landschaft
5.9 Infrastruktureinrichtungen	14
5.10 Denkmalschutz / Baukultur	14
5.11 Sachgüter	14
<b>6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen</b>	<b>15</b>
6.1 Ziel und Zweck der Planung	15
6.2 Bodenschutzklausel	17
6.3 Umwidmungssperre	17
6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete	17
6.5 Auswirkungen	17
	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen
	Verkehr
	Ver- und Entsorgung
	Immissionen
	Emissionen
	Altlasten
	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft
	Klimaschutz
	Infrastruktureinrichtungen
	Denkmalschutz / Baukultur
	Wirtschaft
	Sachgüter
	Sonstige von der Gemeinde beschlossene
	Entwicklungskonzepte

<b>7. Bebauungsplaninhalt</b>	<b>35</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	35
7.2 Maß der baulichen Nutzung	35
7.3 Bauweise, überbaubare Flächen	36
7.4 Verkehrsflächen	36
7.5 Zufahrtsverbot	36
7.6 Flächen für die Abfall- u. Abwasserbeseitigung	36
7.7 Öffentliche Grünflächen	36
7.8 Private Grünflächen	37
7.9 Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
7.12 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	37
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>37</b>
<b>9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung</b>	<b>37</b>
<b>10. Abwägungsmaterialien</b>	<b>38</b>

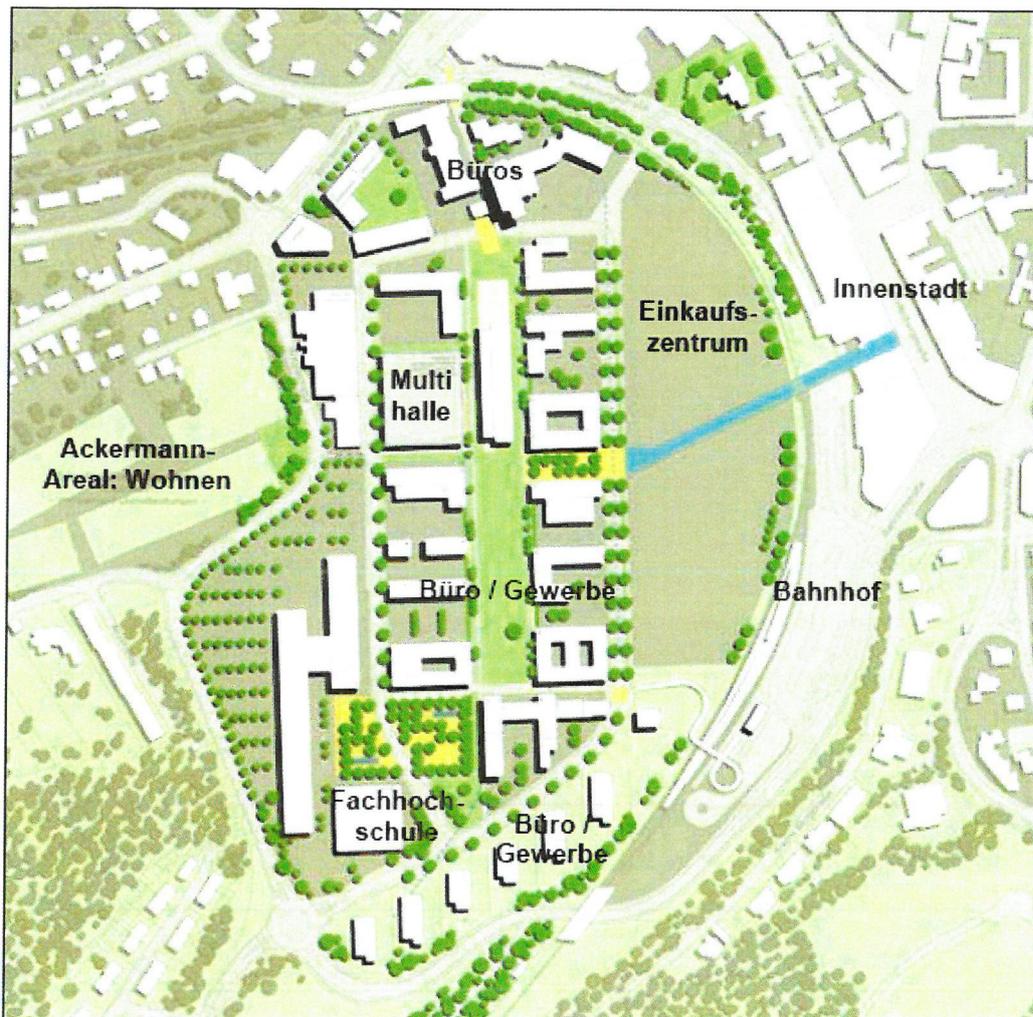
## 1. Planungsanlass

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

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

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

Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind im vorliegenden „städtebaulichen Rahmenplan“ für das Steinmüllergelände und für das ehem. Bahngelände dargelegt worden. Auf dieser Basis wurde die Öffentlichkeit mehrfach informiert und durch Erteilung verschiedener Baugenehmigungen die Umsetzung eingeleitet. Die wesentlichen Träger öffentlicher Belange sind auf dieser Basis ebenfalls bereits in die Projektentwicklung einbezogen worden.



Rahmenplan Stand 2010

Das Planungsrecht in Form des Flächennutzungsplanes und verschiedener Bebauungspläne entsprach nicht mehr den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hatte daher in seiner Sitzung am 15.09.2009 die Einleitungsbeschlüsse zur 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach-Steinmüllergelände Süd) und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 „Gummersbach - Steinmüllergelände Süd“ beschlossen.

Die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Bekanntmachung vom 12.06.2010 wirksam geworden. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Änderung der bisherigen Darstellung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ in die Darstellung von gewerblichen Bauflächen. Diese Änderungsabsicht beruht auf der Entscheidung des BVerWG 4 BN 39/04 über die Zulässigkeit der Einschränkung eines Gewerbegebietes auf die Nutzungsarten Geschäfts-, Büro – und Verwaltungsgebäude. Die 120. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Zwischenzeit mit Bekanntmachung vom 25.02.2012 wirksam geworden.

Wesentliche Zielsetzungen dieser Bauleitplanverfahren sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- die Realisierung eines örtlichen Hauptverkehrszuges zwischen der Rospestraße und dem Knotenpunkt „Hindenburgstr. / Karlstr. / Wilhelm-Breckow-Allee“
- den Bau eines Busbahnhof und einer P&R- Anlage
- die Entwicklung von Baugrundstücken für Verwaltungs- u. Bürogebäude
- die Umnutzung des aufzugebenden heutigen Busbahnhofes
- die Realisierung von Grünflächen und von Ver- und Entsorgungsflächen.

Grundlegendes städtebauliches Planungsziel ist die Neuordnung und Wiedernutzung einer Industriebrache, verbunden mit dem Anspruch eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 248 und 254 werden auch die innerstädtischen Verkehrsbeziehungen, durch den Bau eines örtlichen Hauptverkehrszuges und der Verlagerung des Busbahnhofes, neu geordnet. Hierdurch findet eine Entlastung des bestehenden innerstädtischen „Verkehrshalbringes“ statt. Gleichzeitig wird die Verknüpfung der Verkehrsträger Bus/Bahn verbessert.

Die oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen dienen der Stärkung und dem Ausbau der mittelzentralen Funktion der Stadt Gummersbach, insbesondere durch die Erweiterung des zentralen innerstädtischen Bereiches.

## 2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 15.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 „Gummersbach - Steinmüllergelände Süd“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 9 „Rospe – Im Kirchgarten“, Nr. 96 „Gummersbach - Industriegebiet Mitte“, Nr. 107 „Gummersbach - Friedrichstraße“ und Nr. 226 „Fachhochschule – Campus Gummersbach“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248 beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 248 und die damit verbundenen Aufhebungsverfahren haben vom 30.09. bis 30.10.2009 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.09.2009 beteiligt.

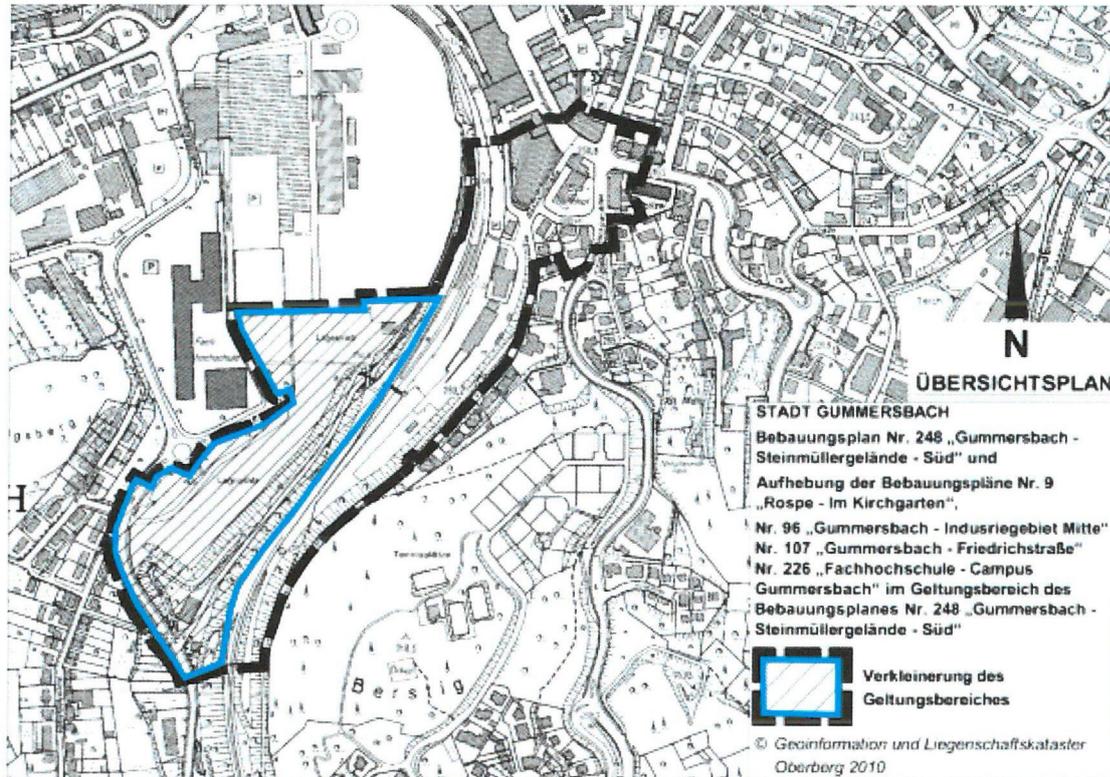
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.02.2010 über die weitere zeitliche und räumliche Abwicklung dieses Bauleitplanverfahrens beraten. Aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die die Umsetzung der genannten Planungsziele unrealistisch erscheinen lassen. Hinsichtlich der zeitlichen Abwicklung ergeben sich jedoch für die einzelnen Teilräume des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 248 unterschiedliche Perspektiven.

Für den westlich der Bahnstrecke gelegenen Geltungsbereich konnte zum Zeitpunkt der Ausschussberatung eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geplant werden. Die sachlichen und rechtlichen Grundlagen für eine Offenlage konnten kurzfristig erstellt werden. Für die im Plankonzept dargestellten Sonderbaugebiete bestanden darüber hinaus konkrete Bebauungsabsichten.

Für den östlich der Bahnstrecke gelegenen Geltungsbereich waren zur konkreten geometrischen Abgrenzung zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Busbahnhof“ und der verbleibenden Bahnstrasse weitere vertiefende Planungen erforderlich. Darüber hinaus bedurfte es hier weiterer Abstimmungen mit dem Eisenbahnbundesamt über das erforderliche Freistellungsverfahren gem. Allgemeinem

Eisenbahngesetz. Eine Offenlage konnte kurzfristig für diesen Teilraum des Bebauungsplanes nicht vorgesehen werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 18.02.2010 eine Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 248 „Gummersbach - Steinmüllergelände Süd“ und der damit verbundenen Aufhebungen verschiedener Bebauungspläne beschlossen.



Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach - Steinmüllergelände Südabschnitt“ und zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 9 „Rospe – Im Kirchgarten“, Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ und Nr. 226 „Fachhochschule – Campus Gummersbach“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ (dieses Bebauungsplanverfahren) gefasst.

Von einer erneuten frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs.1 Nr. 2 BauGB abgesehen, da dieser Beteiligungsschritt bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 248 „Gummersbach - Steinmüllergelände Süd“ in der Zeit vom 30.09. bis 30.10.2009 (einschließlich) stattgefunden hatte. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 29.01.2010 im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und aufgefordert, zu der Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 248 und zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 Stellung zu nehmen. Insbesondere wurden sie zur Prüfung aufgefordert, ob sich durch die Aufteilung des Plangebietes Veränderungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 22.03.2011 den Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 254 und für die damit verbundenen Aufhebungsverfahren beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 9 „Rospe – Im Kirchgarten“, Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ und Nr. 226 „Fachhochschule – Campus Gummersbach“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ haben in der Zeit vom 15.06. bis

15.07.2011 (einschließlich) öffentlich ausgehängen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 09.06.2011 beteiligt.

In seiner Sitzung am 15.09.2011 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt über das Ergebnis der Offenlage beraten und eine erneute, verkürzte und auf die geänderten Teile begrenzte Offenlage beschlossen. Die geänderten Teile beziehen sich auf:

1. Verkleinerung des Geltungsbereiches im nördlichen Bereich
2. Verkleinerung des Geltungsbereiches im südlichen Bereich
3. Einbeziehung des ehemaligen Stellwerkes in das angrenzende Gewerbegebiet
4. Verschiebung der Baugrenze auf der Südseite der Steinmüllerallee
5. Verschiebung der Baugrenze innerhalb des Baugebietes östlich des „Südparks“
6. Neufestsetzung eines Gewerbegebietes anstelle einer Verkehrsfläche.

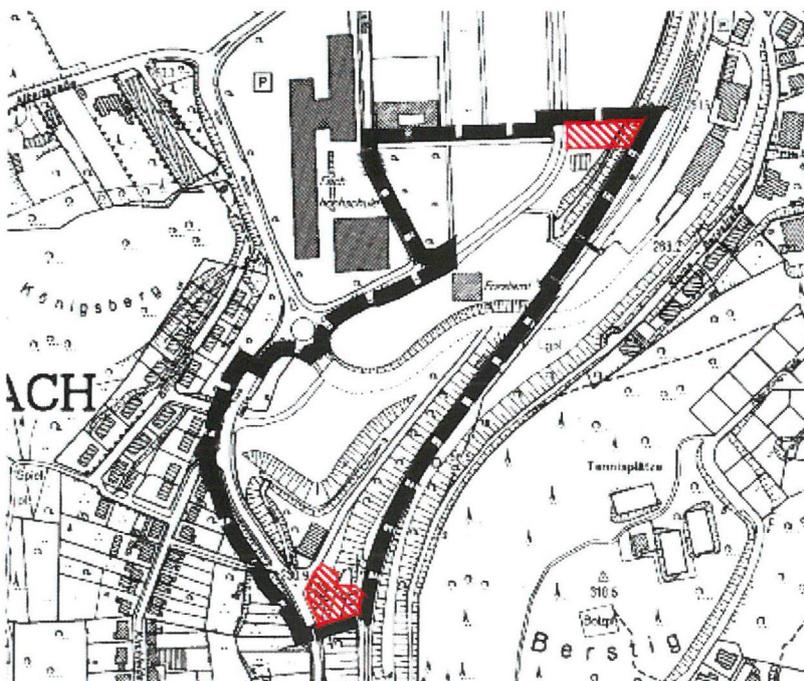
Die erneute, verkürzte und begrenzte Offenlage hat in der Zeit vom 08.02. bis 22.02.2012 stattgefunden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 03.02.2012 über die Offenlage unterrichtet.

In seiner Sitzung am 01.03.2012 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss 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. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ liegt südwestlich der derzeitigen Gummersbacher Innenstadt. Er umfasst einen Bereich zwischen der Rospestraße und der Bahnverbindung Köln - Gummersbach - Marienheide.



STADT GUMMERSBACH  
Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach -  
Steinmüllergelände - Südabschnitt“ und  
Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 9  
„Rospe - Im Kirchgarten“,  
Nr. 96 „Gummersbach - Industriegebiet Mitte“  
Nr. 226 „Fachhochschule - Campus  
Gummersbach“ im Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach -  
Steinmüllergelände - Südabschnitt“



© Geoinformation und Liegenschaftskataster  
Oberberg 2010

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionalplan**

Im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält folgende Darstellungen:

- Gewerbliche Bauflächen
- Grünflächen
- Örtliche Hauptverkehrszüge
- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- P&R-Anlage als Symboldarstellung

### **4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ beurteilt sich gem. § 35 BauGB. In Randbereichen wird der Geltungsbereich von den Bebauungsplänen

- Nr. 9 „Rospe – Im Kirchgarten“
- Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“
- Nr. 226 „Fachhochschule – Campus Gummersbach“.

überlagert.

Die derzeit rechtswirksamen Bebauungspläne sollen durch den Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach-Steinmüllergelände Südgelände“ ersetzt werden.

### **4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ Schutzausweisungen festsetzt.

## **5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ wird durch ungenutzte Flächen auf dem „Steinmüllergelände“ geprägt. Für den westlichen Geltungsbereich des Plangebietes ist die bestehende Bebauung entlang der Rospestraße bestimmend. Im Norden schließt sich die Bebauung der Fachhochschule an. Der östliche Bereich wird durch die unmittelbar angrenzende Bahntrasse Köln - Gummersbach - Marienheide und den Bahnhof Gummersbach geprägt. Ebenso wirken die südöstlich angrenzenden Waldbereiche auf den Planbereich ein.

### **5.2 Nutzungen**

Der Geltungsbereich des verkleinerten Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ ist teilweise bebaut (ehemaliges Lagergebäude, ein

aufgegebenes Stellwerksgebäude, zwei Bürogebäude). Der mittlere Planbereich unterliegt temporären Zwischennutzungen in Form von Baustelleneinrichtungen/ provisorischen Baustraßen und Lagerflächen für Erdaushub. Im westlichen Planbereich befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche (Parkanlage). Der östliche Rand des Planbereiches ist durch Gehölzbereiche (Bahnböschung) der angrenzenden Waldflächen bestimmt. Im südlichen Planbereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Am westlich Rand des Plangebietes verläuft die Rospestraße, als eine örtliche Hauptverkehrsstraße. Am östlichen Planbereich befindet sich ein Brückenbauwerk als vorgesehene Unterführung des geplanten Hauptverkehrszuges zwischen der Rospestraße und dem Kreuzungsbereich Karlstr. / Hindenburgstr. / Wilhelm-Breckow-Allee.



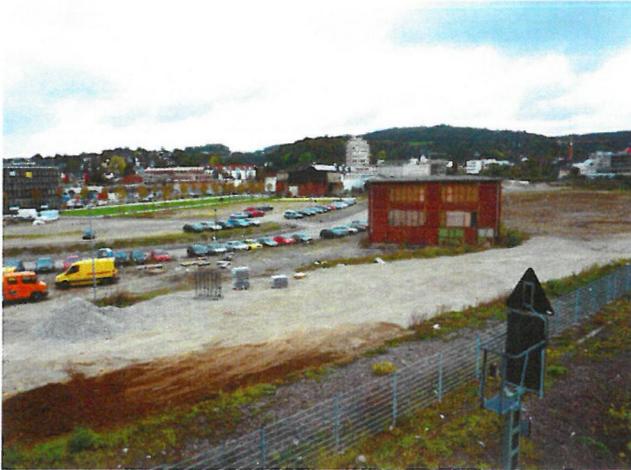
**Bahnquerung /Bürogebäude**



**westl. Planbereich / prov. Baustraße/  
Lagerflächen für Erdaushub**



**südl. Planbereich**



**Blick nach Norden**



**Bürogebäude**

### **5.3 Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Der im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ liegende örtliche Hauptverkehrszug (Rospestraße) hat eine herausgehobene Bedeutung für das örtliche Straßennetz. Er verbindet die B 256 (Westtangente), als überörtliche Verbindungsstraße, mit dem Straßennetz der Gummersbacher Innenstadt. Darüber hinaus ist die Rospestraße zurzeit die alleinige Anbindungsstraße des „Steinmüllergeländes“ an das weitere Straßennetz der Stadt Gummersbach.

Durch das Plangebiet verlaufen zwei Baustraßen zur Abwicklung der erforderlichen Baustellenverkehre für die Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen auf dem „Steinmüllergelände“. Ebenso bestehen provisorische Fußwegeverbindungen zwischen dem östlich angrenzenden Bahnhof und der westlich liegenden Fachhochschule.

Der innerörtliche Güterverkehr wird ebenfalls über die beschriebene Rospestraße bewältigt.

- Mobilität / Personennahverkehr

Der Planbereich hat auf Grund der räumlichen Zuordnungen zur Innenstadt, zum Bahnhof und zum Busbahnhof eine hohe Bedeutung für die allgemeine Mobilität und für den Personennahverkehr.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist überwiegend im Trennsystem zu entwässern. Er ist der Kläranlage Rospe zugeordnet.

#### **5.5 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlaufenden Rospestr., der Steinmüllerallee und der angrenzenden Bahnstrecke Köln – Gummersbach - Marienheide ein. Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen, Erschütterungen oder Licht liegen nicht vor.

#### **5.6 Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen zurzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

#### **5.7 Altlasten**

Auf Grund der industriellen Vornutzung von Teilflächen des Planbereiches und der Bahnnutzung wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen von Schutzgütern nicht vorliegen; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3.

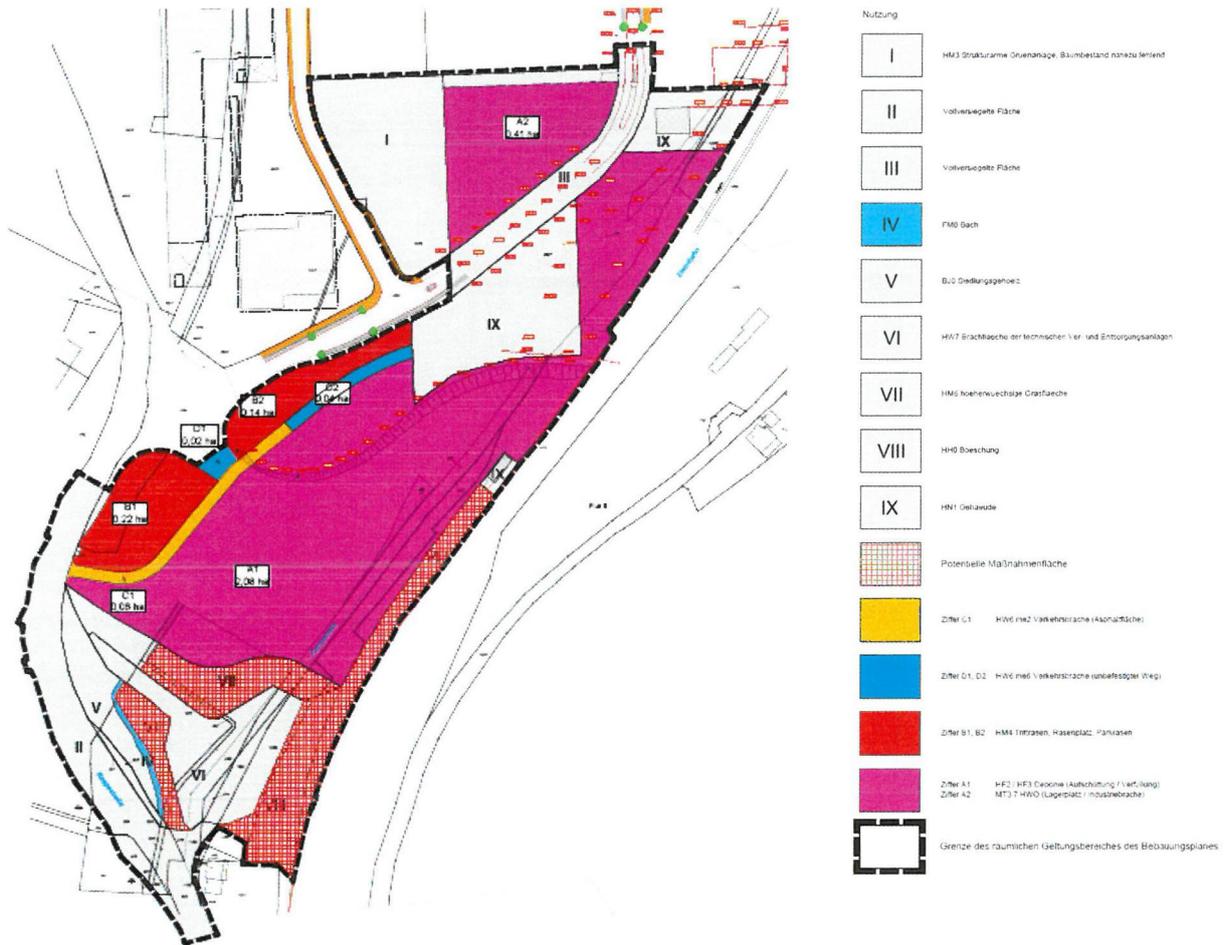
Auswertungen des Kampfmittelräumdienstes (Bezirksregierung Düsseldorf) haben ergeben, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen.

#### **5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine erhebliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild.

Die derzeitige Flächennutzung ist nachfolgend dargestellt.



Die durch eine rote Schraffur gekennzeichneten Flächen eignen sich zum funktionalen Ausgleich der Eingriffsfolgen.

- 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-Habitatrichtlinie ("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-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevanten Arten“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 254 nicht betroffen. Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall nämlich 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; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1 u. 2.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung vollständig anthropogen verändert. Nur die Böden der bewaldeten Hangkante westlich der Bahnstrecke haben eine geringe Bodenfunktion; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

- Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der überwiegend verrohrte Verlauf des Gummersbaches. Im südlichen Planbereich ist der Gummersbach auf einer Strecke von ca. 85 m offen geführt; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 4 Wasser.

- Luft

Angaben zu allgemeinen lufthygienischen Belastungen liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 5 Luft.

- Klima / Klimaschutz

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100- 1200 mm Jahresniederschlag. Die Mitteltemperatur 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. Aus dem Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- Landschaft

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss fast vollständig überformt und hat landschaftlich nur eine geringe Bedeutung. Nur die bewaldete Hangkante östlich der Bahnstrecke hat eine landschaftsprägende Bedeutung; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 7 Landschaft.

## **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Straßen, unterirdische Entwässerungseinrichtungen sowie eine öffentliche Parkanlage als wesentliche Infrastruktureinrichtungen. Im südlichen Planbereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

## **5.10 Denkmalschutz / Baukultur**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale oder Naturdenkmale. Sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen sind nicht erkennbar.

## **5.11 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Sachgüter in Form von Gebäuden und sonstigen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bebauungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

## 6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

### 6.1 Ziel und Zweck der Planung

Grundlegendes städtebauliches Planungsziel ist die Neuordnung und Wiedernutzung einer Industriebrache, die Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und die räumliche Neuordnung des bestehenden Bahnhofes und des Busbahnhofes. Diese Zielsetzung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach – Steinmüllergelände – Süd) vorbereitet worden. Diese Zielsetzungen beruhen auf der beschlossenen Rahmenplanung (s. Pkt. 1) zur Revitalisierung des „Steinmüllergeländes“. Durch diese Flächennutzungsplanänderung wurde der nutzungsmäßige Strukturwandel innerhalb der Gummersbacher Innenstadt auch bauleitplanerisch vollzogen bzw. vorbereitet.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Konkretisierung durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 248 „Gummersbach - Bahnhofsbereich“ und Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“. Beide Bebauungspläne sind räumlich-funktional durch den geplanten innerörtlichen Hauptverkehrszug zwischen der Rospestraße und dem Knotenpunkt „Hindenburgstr. / Karlstr. / Wilhelm-Breckow-Allee“ verknüpft.



Die mit der Aufteilung des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 248 „Gummersbach – Steinmüllergelände Süd“ (s. 2. Verfahren) zwangsläufig verbundene Abschnittsbildung des geplanten örtlichen Hauptverkehrszuges ist in der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannt (BVerwG vom 19.09.2002 – 4 CN 1.02; OVG NW vom 19.04.2007 – 7 D 118/06.NE). Die planerische Abschnittsbildung ist städtebaulich gerechtfertigt, wenn sie auf Grundlage einer konzeptionellen Gesamtplanung vorgenommen wird. Eine Abschnittsbildung ist auch dann nicht zu beanstanden, wenn eine Verbindung zu einem bestehenden Straßennetz noch fehlt, die Gefahr der Entstehung eines Planungstorsos aber ausgeschlossen werden kann.

Die oben genannten Voraussetzungen liegen hier vor. Die Planung beruht auf einer konzeptionellen Gesamtplanung, die bereits Gegenstand des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 248, sowie Gegenstand der Abstimmung mit den unterschiedlichen Verkehrsträgern war. Für den Gesamtverkehrszug lag eine immissionstechnische Voruntersuchung (Gutachten der Firma ACCON Köln vom 13.09.2006) vor, die zeigte, dass die Anforderungen der 16. BImSchV eingehalten werden

können. Da die Stadt Gummersbach Baulastträger der geplanten Straße ist, kann sichergestellt werden, dass mit dem Bau des Straßenabschnittes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erst nach rechtlich vollziehbarer (lückenschließender) Anschlussplanung begonnen wird.

Wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ sind:

- Festsetzung eines Abschnittes des örtlichen Hauptverkehrszuges zwischen der Rospestraße und dem Knotenpunkt „Hindenburgstr. / Karlstr. / Wilhelm-Breckow-Allee“
- Festsetzung von Gewerbegebieten auf dem „Steinmüllergelände“; entsprechend der gesamtstädtischen Zielsetzung sollen diese hinsichtlich der Nutzungsart hauptsächlich auf Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude eingegrenzt werden
- Festsetzung von Sonderbaugebieten auf dem „Steinmüllergelände“ mit der Zweckbestimmung Parkhaus und Stellplätze
- Festsetzung von Grünflächen und von Ver- und Entsorgungsflächen.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll auch Baurecht für einen innerörtlichen Hauptverkehrszug (s. oben) geschaffen werden. Durch die beabsichtigte und durch verschiedene Maßnahmen eingeleitete Reaktivierung der industriellen Brachfläche des „Steinmüllergeländes“ als Standort für technologieorientierte Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits bestehenden Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach sowie durch ein Einkaufszentrum und einer Sport- und Mehrzweckhalle ist von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem bestehenden Straßennetz auszugehen. Entsprechend der Verkehrsprognose des Büros Runge und Kuchler, Düsseldorf, August 2010 / Fortschreibung Oktober 2011 ist von einem Ziel- u. Quellverkehrsaufkommen für die geplante „Steinmüllerallee“ in einer Größenordnung von 12.120 KFZ (max. Variante) auszugehen.

Durch den geplanten örtlichen Hauptverkehrszug findet eine Neuverteilung der bestehenden und zukünftigen Verkehrsmengen statt. Diese Neuverteilung wird insbesondere den bestehenden innerörtlichen Verkehrsring (Rospestr., Brückenstr., La-Roche zur Yon Str., Karlstr. und Hindenburgstr.) entlasten, da durch den geplanten örtlichen Hauptverkehrszug die Trennwirkung der Bahnstrecke aufgehoben wird. Der unmittelbar westlich der Bahnstrecke liegende Stadtraum findet hierdurch eine zweite Anbindung an das bestehende Stadtzentrum. Ohne diese geplante Verkehrsverbindung würde durch die prognostizierte Zunahme der Verkehrsmengen ein erhöhter Lärm- und Schadstoffausstoß im Umfeld des bestehenden Verkehrsring entstehen. Gleichzeitig wird durch die geplante Straßenverbindung der Bahnhof sowie der Busbahnhof an den westlich der Bahnstrecke liegende Stadtraum angebunden. Hierdurch findet eine Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs statt.

Insgesamt wird durch den geplanten örtlichen Hauptverkehrszug ein leistungsfähiges innerstädtisches Straßennetz aufgebaut, das der zukünftigen räumlichen Ausdehnung der Gummersbacher Innenstadt, unter Einbeziehung des „Steinmüllergeländes“, auch im Hinblick als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort entsprechend der mittelzentralen Funktion der Stadt Gummersbach, gerecht wird.

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen sind die geplanten Bauflächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Gem. § 1 Abs.5 und § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden die zulässigen Arten der baulichen Nutzung hauptsächlich auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude begrenzt.

Mit der Entwicklung von neuen Baugrundstücken an dieser Stelle im Stadtgebiet wird dem Ziel der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Ansiedlung von technologieorientierten

Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt und zur bereits bestehenden Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach gefolgt. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach - Steinmüllergelände Südabschnitt“ bietet die Chance, die Funktion der Innenstadt von Gummersbach, als Mittelzentrum und zentraler Dienstleistungsstandort der Region, durch die Bereitstellung von Grundstücken für die angesprochenen Nutzungsarten, nachhaltig zu stärken. Das Planungsziel dient somit der Fortentwicklung der Gummersbacher Innenstadt unter Berücksichtigung ihrer mittelzentralen Funktion.

Diesem Zweck dient auch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Parkhaus und Stellplätze“ an zentraler Stelle des Plangebietes und innerhalb des umgebenden Stadtraumes. Hierdurch soll in unmittelbarer Zuordnung zum Bahnhof die Möglichkeit zur Schaffung zentraler Parkplatzeinrichtungen geschaffen werden, um die Verkehrsträger ÖPNV und Individualverkehr zu verknüpfen. Es ist daher städtebauliches Ziel, diesen Bereich von sonstigen Nutzungen freizuhalten. Die räumliche Lage ist durch die Symboldarstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bereits dargelegt.

Gleichzeitig wird durch die Nutzung einer industriellen Brachfläche dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Die Festsetzung von Grün- und Versorgungsflächen dient zum einen der Schaffung eines qualitätvollen Stadtraumes und zum anderen der Bereitstellung von Flächen für die notwendige technische Infrastruktur.

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

Der Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach - Steinmüllergelände Südabschnitt“ und die damit verbundene Aufhebung verschiedener Bebauungspläne berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist ausdrücklich inhaltliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorzubereiten.

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

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht umgenutzt.

## **6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete**

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

## **6.5 Auswirkungen**

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

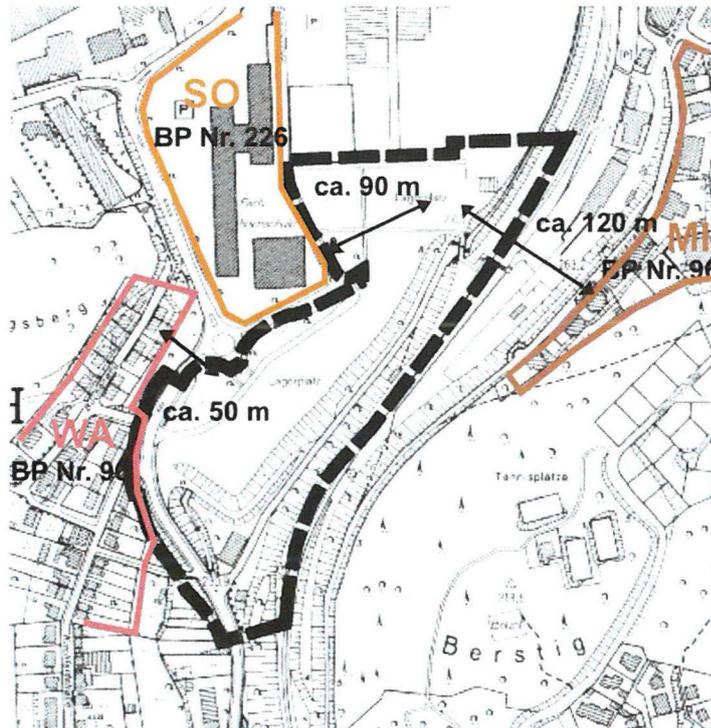
Die mit diesem Bebauungsplanverfahren verbundene nutzungsmäßige Neuordnung des Planungsraumes hat mittelfristig auch Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Mit dieser Planung ist grundsätzlich die Aufgabe der heutigen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung des „Steinmüllergeländes“ verbunden. Gleichzeitig wird mit dieser Planung auch eine grundlegende Änderung und Neuverteilung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse vorbereitet.

Unmittelbare Auswirkungen durch die beabsichtigte bauliche Nutzung auf die bestehenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Auswirkungen ergeben sich hinsichtlich des Immissionsschutzes durch die zwei geplanten Straßen (s. Emissionen).

Das im Plangebiet liegende ehemalige Stellwerk wird in das westlich liegende geplante Gewerbegebiet einbezogen. Das ehemals gewerblich als Gaslager genutzte Lagergebäude wird überplant. Das Lagergebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Gummersbach. Das Stellwerk wurde durch die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH erworben, die

treuhänderisch für die Stadt Gummersbach die Entwicklung des Plangebietes umsetzt. Entschädigungsansprüche gem. § 42 ff BauGB liegen daher nicht vor.

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten bzw. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus und Stellplätze“ ist ein Heranrücken von neuen Baugebieten auf bestehende Baugebiete verbunden.



Abstände zwischen vorhandenen und geplanten Baugebieten

Bei dem vorhandenen Abstand von ca. 50 m zwischen dem festgesetzten Allgemeinem Wohngebiet (BP 96) und dem geplanten Gewerbegebiet sind keine Unverträglichkeiten der Nutzungsarten zu erwarten. Durch die Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind störende Immissionen nicht zu erwarten. Bei den ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten kann im Genehmigungsverfahren hinreichend sichergestellt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG vermieden werden. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird hierdurch entsprochen.

Auch zwischen dem festgesetzten Mischgebiet (BP 96) und dem festgesetzten Sondergebiet (Bildungseinrichtungen / BP 226) und dem geplanten Sondergebiet (Parkhaus und Stellplätze) sind keine Unverträglichkeiten zu erwarten. Die Abstände von ca. 90 m bzw. ca. 120 m berücksichtigen den Trennungsgrundsatz des BImSchG. Die Notwendigkeit von Festsetzungen hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes ist nicht erforderlich.

Soweit sich dennoch aus den konkreten Bauvorhaben immissionsschutzrechtliche Unverträglichkeiten gegenüber den bestehenden Baugebieten ergeben sollten (größere Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebiete bzw. ungünstige bauliche Ausbildung der Stellplatzeinrichtungen innerhalb des Sondergebietes), können diese in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren bewältigt werden. Im Genehmigungsverfahren hinreichend sichergestellt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG vermieden werden. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird hierdurch entsprochen.

- Verkehr

Wie bereits dargelegt, wird es zu einer Neuverteilung der innerörtlichen Verkehrsmengen sowie zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Rospestraße durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 254 selbst und durch die beabsichtigten Nutzungen auf dem „Steinmüllergelände“ kommen. Zur Erforderlichkeit dieses örtlichen Hauptverkehrszuges s. Pkt. 6 / Ziel und Zweck der Planung.

Linienbestimmende Rahmenbedingung für den geplanten örtlichen Hauptverkehrszug sind der Kreisverkehr als Anbindungspunkt an die Rospestraße, das Brückenbauwerk als Querung der Bahntrasse und der Knotenbereich „Hindenburgstr. / Karlstr. / Wilhelm-Breckow-Allee“. Auf Grund dieser äußeren Rahmenbedingungen und des Gebäudebestandes im Umfeld des heutigen Busbahnhofes sind grundlegende alternative Linienführungen nicht gegeben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ ergibt sich die Linienführung durch den bestehenden Kreisverkehr und das bestehende Brückenbauwerk der Bahnstrecke Köln – Gummersbach – Marienheide. Für eine andere Linienführung zwischen diesen zwei Punkten besteht kein Anlass. Eine räumlich veränderte Anbindung des geplanten örtlichen Hauptverkehrszuges an die Rospestraße würde zu einer ungünstigeren Immissionsbelastung der bestehenden Bebauung entlang des Buchenweges bzw. der Kirchfeldstraße führen. Insbesondere die Gebäude Kirchfeldstraße Nr. 65 – 69 und 70 – 72 würden bei einer Verlegung der Straßenanbindung nach Süden, auf Grund des geringeren Abstandes als der der Gebäude Buchenweg Nr. 12 – 18, stärker belastet (Variante A u. B). Auf Grund der Offensichtlichkeit dieses Gesichtspunktes wurde diese Variante nicht näher untersucht. Eine Anbindung des geplanten örtlichen Hauptverkehrszuges an die Rospestraße in Höhe des Gebäudes Kampstraße Nr. 3 würde zu einer hohen Lärmbelastung dieses wohnlich genutzten Gebäudes führen (Variante C). Auf Grund der Offensichtlichkeit dieses Gesichtspunktes wurde diese Variante ebenfalls nicht untersucht. In der Zwischenzeit wurde in dieser Trassenvariante ein Regenrückhaltebecken erstellt.

Eine andere Anbindung als die mit dieser Planung verfolgte, würde die vorhandene technische Infrastruktur in Form des Kreisverkehrs nicht benötigen. Der Rückbau des Kreisverkehrs und die notwendige Ausbildung einer neuen Straßenanbindung würden zu einer Erhöhung der Erschließungskosten führen, ohne dass Vorteile einer geänderten Linienführung erkennbar sind.



**Trassenvarianten**

Die Erforderlichkeit der geplanten Verlängerung der „Steinmüllerallee“ ergibt sich aus der notwendigen inneren Erschließung des Steinmüllergeländes. Die Lage der Straße ergibt sich aus der Rahmenplanung. Da die Stadt Gummersbach Träger der Straßenbaulast ist und diese Straße auch einer abschnittswisen Erschließung dient, ist das Entstehen eines Planungstorsos ausgeschlossen.

Mit den geplanten Nutzungsabsichten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes (s. Pkt.6 Ziel und Zweck der Planung) ist eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs verbunden. Durch das Ingenieurbüro Runge+Küchler, Düsseldorf, August 2010 wurde die Verkehrsbelastung hinsichtlich nachfolgender Planfälle ermittelt:

- Prognose-Nullfall (heutiges Straßennetz ohne Ringschluss)
- Planfall „Ringstraße“ (Ringschluss und typische Verkehrserzeugung auf dem Steinmüllergelände)
- Planfall „Ringstraße PLUS“ (Ringschluss und max. Verkehrserzeugung / Konzertveranstaltung)

Die relevanten Prognosefälle (typischer Werktag und Veranstaltungswerktag) sind der Analyse 2010 / Fortschreibung Oktober 2011 in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt.

Querschnitt	Analyse 2010 typischer Werktag	Prognose 2025 Typischer Werktag	Prognose 2025 Veranstaltungs- werktag	Prognose 2025 DTV
„Ringstraße“	--	12.600	12.900	12.200
Bahnhofstr./Emilienstr.	5.900	13.200	13.500	12.700
Rospestr. Nord	5.600	8.300	8.700	8.000
Rospestr. Süd	5.200	9.800	10.700	9.600
Brückenstr. West	12.000	16.500	17.100	16.000
Brückenstr. Ost	15.900	13.000	13.100	k.A.
La-Roche-sur-Yon-Str.	16.700	14.800	14.900	k.A.
Karlstr.	13.400	15.100	15.100	k.A.
Hindenburgstr.	10.400	12.700	12.800	k.A.
Wilhelm-Breckow-Allee	9.300	6.100	6.700	k.A.
Steinmüllerallee West	1.200	2.000	2.400	2.000
Steinmüllerallee Ost	200	8.600	9.800	8.400
Westtangente	20.600	27.100	28.200	k.A.

#### Verkehrsprognose

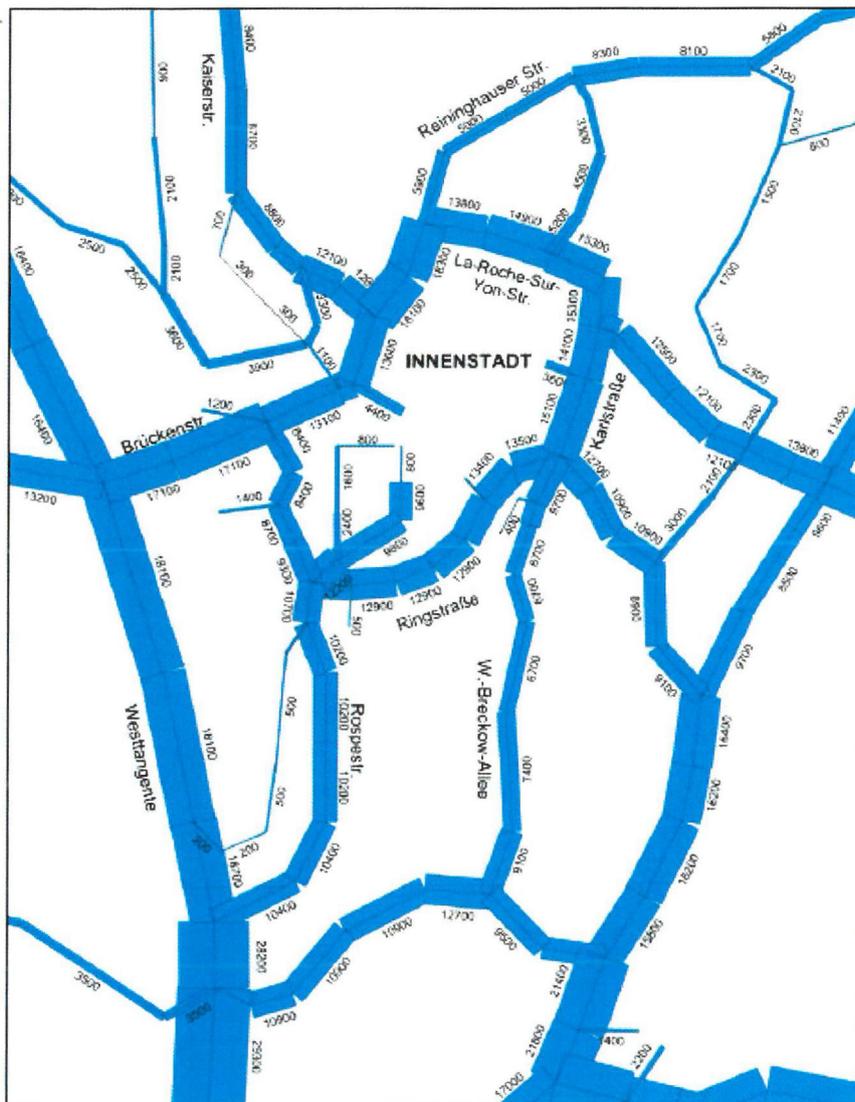
Innerstädtisches Gesamtstraßennetz / Runge Küchler (Tabelle 11)

Die vorliegende Verkehrsprognose begutachtet das innerstädtische Gesamtstraßennetz auf mögliche Auswirkungen. Die für dieses Bebauungsplanverfahren relevanten Veränderungen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Querschnitt	Analyse 2010 typischer Werktag	Prognose Nullfall* ohne Entwicklung	Prognose 2025 Typischer Werktag	Prognose 2025 Veranstaltungs- werktag	DTV
„Ringstraße“	--	--	12.600 +12.600	12.900 +12.900	12.200
Rospestr. Nord	5.600	5.600 + 0	8.300 +2.500	8.700 +3.100	8.000
Rospestr. Süd	5.200	5.200 + 0	9.800 +4.600	10.700 +5.500	9.200
Steinmüllerallee West	1.200	1.200 +0	2.000 +800	2.400 +1.200	2.000
Steinmüllerallee Ost	200	200 + 0	8.600 +8.400	9.800 +9.600	8.400

#### Verkehrsveränderungen relevanter Querschnitte

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



Runge u Küchler  
Verkehrsprognose S. 24

**Verteilung der Verkehrsmengen auf  
das innerstädtische Straßennetz / Bild 5 Prognose 2025 „Ringstraße PLUS“**

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

Die durch das Planverfahren unmittelbar ausgelösten und die durch die Entwicklung auf dem „Steinmüllergelände“ und dem „Ackermangelände“ bedingten Ziel- und Quellverkehre sind im Rahmen der Verkehrsprognose auf das bestehende bzw. geplante Straßennetz verteilt worden (s. Darstellung oben).

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 werden die bestehenden Straßen heute wie folgt eingestuft:

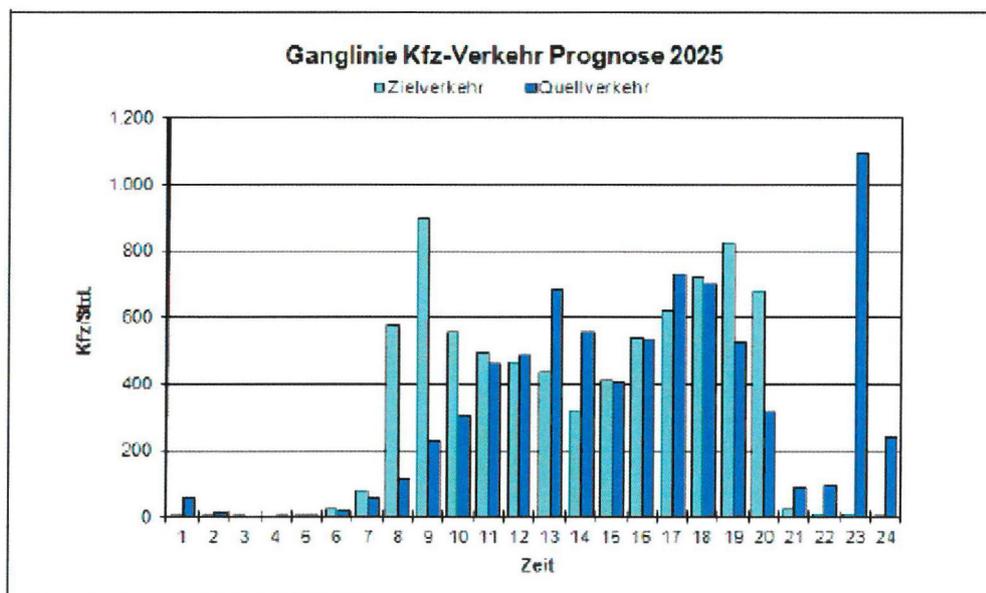
- Rospestraße Nord      Fahrbahnbreite: 2 x 3,00m
- Rospestraße Süd      Fahrbahnbreite: 2 x 3,00m
- Steinmüllerallee West   Fahrbahnbreite: 2 x 3,25m

- Steinmüllerallee Ost Fahrbahnbreite: 2 x 3,25m
- Steinmüllerallee gesamt Fahrbahnbreite: 2 x 3,25m

Die Rospestraße Nord / Süd ist als „örtliche Einfahrtsstraße“ und die Steinmüllerallee (West / Ost) als „Gewerbestraße“ einzustufen. In Anlehnung an die RASSt 06 können die Fahrbahnquerschnitte Verkehrsmengen von 800 - 1800 Kfz in der Spitzenstunde (RASSt 06 Nr. 5.2.6 u. 5.2.) aufnehmen. Eine Kapazität von 800 Kfz in der Spitzenstunde bedeutet eine Leistungsfähigkeit von ca. 13333 Kfz pro Tag (Tabelle A Anlage 1 zur 16. BImSchV). Die RASSt 06 stellt zwar keine bindende Rechtsnorm dar, sondern es handelt sich vielmehr um eine allgemein anerkannte Regel der Technik, die entsprechend dem Straßen- und Wegegesetz NRW angemessen zu berücksichtigen ist. Die RASSt 06 bietet dennoch Anhaltspunkte über die Leistungsfähigkeit einzelner Straßenquerschnitte. Die bestehenden Straßen können die prognostizierten Verkehrsmengen aufnehmen.

Die „Ringstraße“ als geplanter örtlicher Hauptverkehrszug ist gem. RASSt 06 als „Verbindungsstraße“ einzustufen. Bei einer geplanten Fahrbahnbreite von 2 x 3,25m kann der Querschnitt eine Verkehrsmenge von 800 – 1800 Kfz in der Spitzenstunde aufnehmen. Eine Kapazität von 800 Kfz in der Spitzenstunde bedeutet auch für diese geplante Straße eine Leistungsfähigkeit von ca. 13333 Kfz pro Tag (Tabelle A Anlage 1 zur 16. BImSchV). Der geplante örtliche Hauptverkehrszug kann die prognostizierten Verkehrsmengen aufnehmen.

Die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität der einzelnen Knotenpunkte wurden entsprechend dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2001, beurteilt. Hierbei wurden entsprechend der Verkehrsmodellrechnungen für die Analyse und die Prognose 2025 (Planfall Ringstraße PLUS) sowie den Ganglinien der verschiedenen Nutzungen die Knotenstrombelastungen ermittelt (Runge+Küchler, Düsseldorf, August 2010 / Fortschreibung Oktober 2011).



Runge u. Küchler  
Verkehrsprognose S. 27

**Bild 6:** Werttägliche Tagesganglinie Steinmüllergelände und Ackermann-Areal unter Berücksichtigung einer Konzertveranstaltung in der Multi-Halle

Die heutige Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität der einzelnen Knotenpunkte beurteilen sich wie folgt:

Knotenpunkt	Knotenpunktregelung	Belastung (Kfz/h)	Qualitätsstufe ohne Maßnahmen	Qualitätsstufe mit Maßnahmen
Rospestr. / Ringstr./ Steinmüllerallee	Kreis	2.190	B	<b>B</b>
Karlstr. / Hindenburgstr./ W.-Breckow-Allee	LSA	2.460	E	<b>D</b>
Brückenstr. Rospestr./ Fr.-Schubert-Str.	LSA	1.890	F	<b>C</b>
B 256 Westtangente / Rospestr.	LSA	2605	C	<b>C</b>

**A = sehr gut**

**B = gut; C = befriedigend**

**D = ausreichend** (Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

**E = mangelhaft**

**F = ungenügend**

Bei denen im Gutachten (Runge+Küchler, Düsseldorf, August 2010 / Fortschreibung Oktober 2011) vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität (Knotenpunkte Karlstr. / Hindenburgstr. / W.-Breckow-Allee bzw. Brückenstr. / Rospestr./ Fr.-Schubert-Str.) handelt es sich um Veränderungen der Steuerprogramme der Signalanlagen bzw. um Veränderungen des Spurbildes. Diese Maßnahmen können durch die Stadt Gummersbach als Straßenbaulastträger durchgeführt werden.

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

Insgesamt werden durch diese Planung die Belange des Personen- und Güterverkehrs in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die allgemeine Mobilität wird ebenfalls berücksichtigt. Durch die räumliche Verteilung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ findet eine Verbesserung der Anbindung an die östlich der Bahnstrecke liegenden innerstädtischen Bereiche statt. Insbesondere werden hierdurch die Belange des Standortes der Fachhochschule und der geplanten Gewerbegebietsnutzungen im Hinblick auf eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr berücksichtigt.

- **Ver- und Entsorgung**

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen. Für die anfallenden Regenwassermengen wurde eine neue Regenrückhaltung erforderlich und erstellt. Die hierfür benötigten Flächen sind festzusetzen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet wirken derzeit die Verkehrsimmissionen der bestehenden Rospestraße, der bestehenden Steinmüllerallee und der Bahnstrecke Dieringhausen – Marienheide ein. Eine isolierte Betrachtung ohne Einbeziehung der geplanten Nutzungen und Verkehrsanlagen führt zu keinem aussagekräftigen und abwägungsrelevanten Ergebnis. Das zusammenfassende Ergebnis ist unter dem Punkt Emissionen dargestellt.

Mit der angrenzende Bahnstrecke Köln – Marienheide sind keine erheblichen Immissionen auf Grund der geringen Taktfolge (derzeit max. 4 Fahrten / Stunde) verbunden. Auch durch die Einführung eines Halbstundentaktes (ca. 8 Fahrten Gummersbach /Dieringhausen + 2 Fahrten nach Marienheide) sind keine erheblichen Immissionen verbunden.

- Emissionen

Mit der Festsetzung eines neuen örtlichen Hauptverkehrszuges, der Verlängerung der Steinmüllerallee sowie der geplanten P&R- Anlage (innerhalb des Sondergebietes) sind Emissionen verbunden.

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

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

- Beurteilung gem. 16. BImSchV

- a) örtlicher Hauptverkehrsweg (Ringstraße)**

Der geplante örtliche Hauptverkehrszug wirkt auf die bestehende Bebauung im Bereich des Buchenweges ein. Diese Bebauung ist im Bebauungsplan Nr. 96 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grenzwerte von 59 db(A) tags bzw. 49 db(A) nachts werden unterschritten (s. gutachterliche Stellungnahme Firma ACCON; Seite 48). Auch an dem bestehenden bzw. den sich im Bau befindlichen Bürogebäuden innerhalb der Gewerbegebiete werden die Grenzwerte nicht überschritten (s. Seite 23).

In die bestehende Rospestraße wird baulich nicht eingegriffen. Durch die geplanten Straßenbauvorhaben findet jedoch ein Lärmzuwachs auf dieser vorhandenen Straße statt; s. hierzu: Beurteilung hinsichtlich möglicher Gesundheitsgefährdungen).

- b) Verlängerung der Steinmüllerallee**

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

- Beurteilung gem. DIN 18005

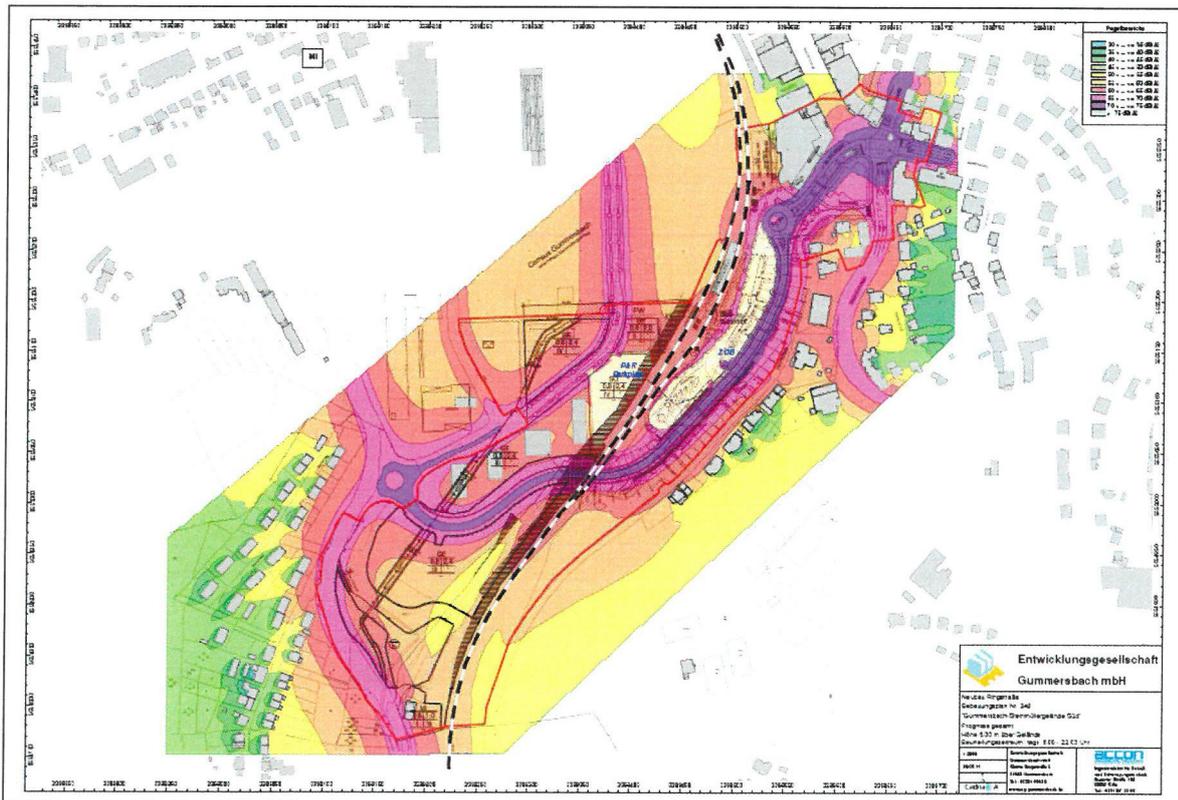
Für die Beurteilung hinsichtlich der räumlichen Zuordnung von geplanten Baugebieten zu vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen sowie zu Gewerbelärm erfolgte eine Abschätzung auf der Grundlage der „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005 – Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“. Danach ist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

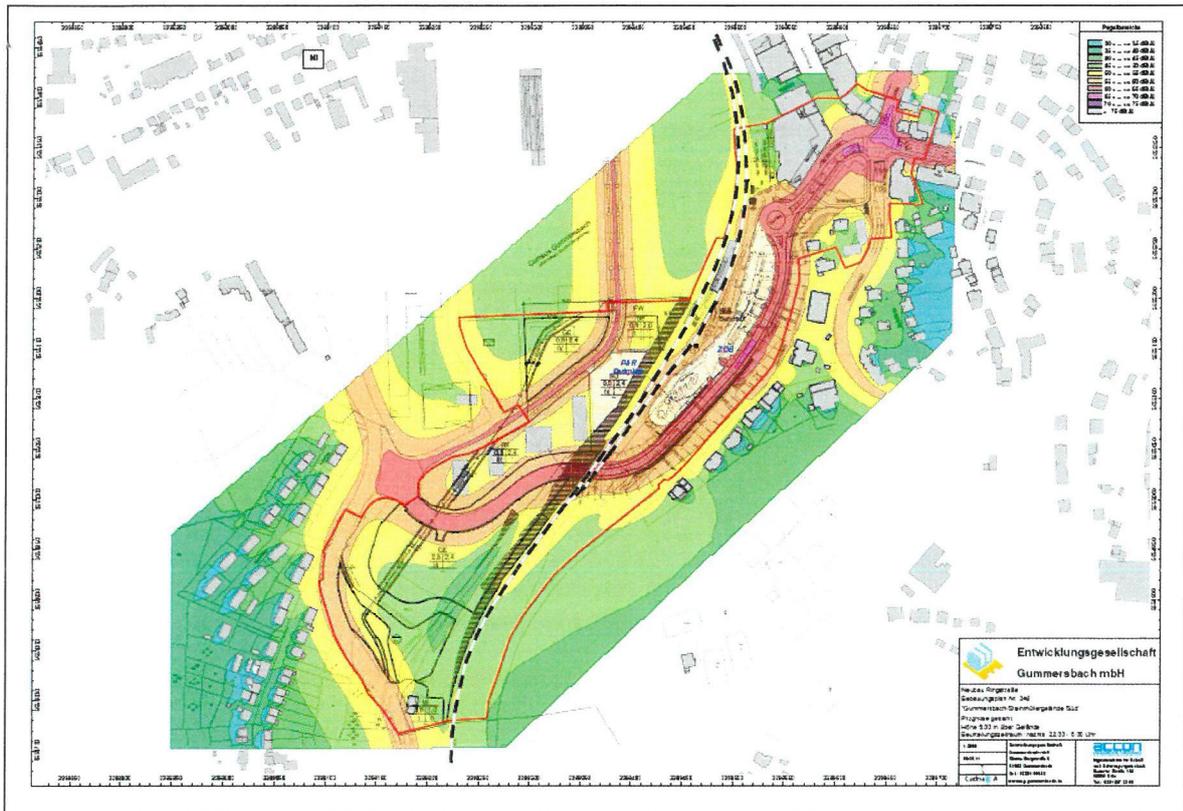
genannten „Orientierungswerte“ im Sinne des Minimierungsgebots einzuhalten bzw. im optimalen Fall möglichst zu unterschreiten.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsimmissionen wurde die Prognose 2025 Veranstaltungswerktag (Unterfall der Prognose „Ringstraße PLUS) als maßgeblicher Beurteilungsfall zu Grunde gelegt, sowie das Verkehrsaufkommen der geplanten P&R-Anlage prognostiziert.

Die Immissionen aus den geplanten Gewerbegebieten wurde nicht in Ansatz gebracht, da durch die Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude keine Auswirkungen zwischen den geplanten Gewerbegebieten zu erwarten sind.

Die detaillierten Ergebnisse wurden in Isofonenplänen dargestellt. (Die Isofonenpläne berücksichtigen nicht die geänderte Entwurfsplanung im Bereich des Knotenpunktes Hindenburgstr.; Auswirkungen auf den in diesem Bebauungsplan zu betrachtenden Teilabschnittes der „Ringstraße“ ergeben sich hierdurch nicht).





Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65 db(A) für den Tagwert werden unmittelbar parallel zu den Verkehrsflächen überschritten. Ebenso wird der Nachtwert von 55 db(A) parallel zu den Verkehrsflächen überschritten. Von der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind nur kleinere Flächen der geplanten Gewerbegebiete betroffen. Die Überschreitung ist kleiner 5 db(A). Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist unter anderem die Neuordnung und Wiedernutzung einer Industriebrache, verbunden mit dem Anspruch eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Betroffen von der Überschreitung sind die Büro-, Geschäfts- u. die damit verbundenen Aufenthaltsräume innerhalb der Gewerbegebiete. Die Überschreitung wird hingenommen, da sie zum einen unterhalb der möglichen Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt und zum anderen das Ziel einer Wiedernutzung von Brachflächen höher gewichtet wird. Der Verzicht auf eine Wiedernutzung der industriellen Brachfläche würde dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Schonung des Außenbereichs (Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen) widersprechen.

Die Einhaltung gesunder Arbeitsbedingungen kann auf die Ebene der Vorhabenzulassung verlagert werden. Je nach Nutzungsart können durch Grundrissgestaltung oder Bauausführung gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Der Verzicht auf „Schallschutzfestsetzungen“ entspricht dem Gebot der planerischen Zurückhaltung.

- Beurteilung hinsichtlich möglicher Gesundheitsgefährdungen

Zur Beurteilung möglicher Gesundheitsgefährdungen durch Lärm (hier Verkehrslärm) für Bereiche, die zum Wohnen genutzt werden, wurde durch „Summenbildung“ der Verkehrsimmissionen im Bereich des Kreisverkehrs Rospestr. eine Beurteilung vorgenommen. Obwohl in der Gesetzgebung oder in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle zur

Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db(A) tags und 60 (dbA) nachts anzusetzen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Vergleichswerte für die nächstgelegene Wohnnutzung dargestellt (max. Werte; Detailwerte s. Umweltbericht).

Bezeichnung	P-0-Fall tags in db(A) *1	P-0-Fall nachts in db(A) *1	P-gesamt tags in db(A) *2	P-gesamt nachts in db(A) *2
Buchenweg Nr.18	61	52	62	53
Buchenweg Nr.16	61	51	61	52
Buchenweg Nr.14	60	50	61	52
Buchenweg Nr.12	60	50	61	52
Buchenweg Nr.10	59	50	61	51
Buchenweg Nr. 8	59	48	60	51
Buchenweg Nr. 6	55	46	56	47
Kirchfeldstr.Nr.69	62	53	63	54
Kirchfeldstr.Nr.67	60	51	62	52
Kirchfeldstr.Nr.72	62	53	63	54
Kirchfeldstr.Nr.70	59	50	60	51
Kirchfeldstr.Nr.68	58	48	59	50

\*1 Verkehrsaufkommen heute und Verkehrsaufkommen in 2025 ohne Entwicklung des „Steinmüllergeländes“

\*2 Verkehrsaufkommen mit Entwicklung des „Steinmüllergeländes“

Es ist erkennbar, dass selbst bei Durchführung der Planung die Immissionswerte deutlich unter 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts liegen. Die Werte von 70 db(A) bzw. 60 db(A) stellen keine bindenden Grenzwerte dar. Sie sind als „kritische Toleranzwerte“ zu verstehen, bei deren Annäherung oder Überschreitung es einer besonderen Prüfung bedarf, ob eine weitere Erhöhung noch hinnehmbar ist. Die durch die Planung ausgelösten Erhöhung der Verkehrsimmissionen um max. 3 db(A) wird hingenommen, da die prognostizierten Summenwerte deutlich unter den angesprochenen „kritischen Toleranzwerten“ liegen. Die prognostizierten Werte liegen auch unter den für Dorf- und Mischgebieten festgelegten Grenzwerten der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Werden diese Werte nicht überschritten, kann davon ausgegangen werden, dass regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Auch 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.

Dem Interesse nach „Wohnruhe“ stehen hier Ziele einer gesamtstädtischen Entwicklung entgegen. Ziel dieser Planung ist insgesamt, den Gesamtstandort „Gummersbacher Innenstadt“ weiter auszubauen und zu stärken und gleichzeitig vorhandene gewerbliche und industrielle Brachflächen einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen sowie das innerstädtische Straßennetz neu zu ordnen (s. auch Planungsanlass). Jegliche andere Art von Nutzung wäre auch mit einer Verkehrszunahme und weiteren Verkehrsimmissionen verbunden gewesen. Der Verzicht auf eine Wiedernutzung der industriellen Brachfläche würde dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Schonung des Außenbereichs (Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen) widersprechen.

Die Hinnahme der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 steht insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass bereits heute die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts überschritten werden. Für die Sicherung einer ungestörten Kommunikation innerhalb des Gebäudes (zumutbarer Innenpegel von bzw. nahe bei 40 db(A)) und zur Sicherung einer angemessenen Nachtruhe (Innenpegel von 30 db(A)) ist bereits heute eine „architektonische Selbsthilfe“ erforderlich. Auch die Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 für das Haus Buchenweg 6 um 1db(A) für den Tag- und 2db(A) für den Nachtwert wird hingenommen, da den oben bereits angeführten anderen städtebaulichen Belangen ein höheres Gewicht zugemessen wird und die Immissionspegel noch deutlich unter den Werten von 60 db(A) tags und 50 db(A) nachts liegen, die für Gebiete anzustreben sind, in denen auch Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Auch die Außenwohnbereiche werden nicht unzumutbar belastet. Während der Tagzeit ist ihre angemessene Nutzung nur gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Nur an den Häusern Kirchfeldstr. 69 und 72 wird partiell der Wert von 62 db(A) überschritten. Zu den Häusern gehören jedoch auch Außenwohnbereiche, die auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude liegen.

o Beurteilung hinsichtlich möglicher Luftschadstoffe

Die einschlägigen Grenzwerte überschreitende Belastungen durch Luftschadstoffe liegen für die Parameter „Partikel“ (PM<sub>10</sub>), „Stickstoffdioxid“ (NO<sub>2</sub>) und „Benzol“ nicht vor. Die Beurteilung wurde gutachterlich auf der Basis der 39. BImSchV und der Verkehrsprognose des Büros Runge+Küchler, Düsseldorf, Juni 2010 vorgenommen. Hierbei handelt es sich hinsichtlich der Verkehrsprognose um einen Zwischenstand. Die hier prognostizierten Verkehrsmengen weichen jedoch nur geringfügig von den für den Abwägungsvorgang unterstellten Annahmen (Verkehrsprognose August 2010) ab. Da die Grenzwerte der 39. BImSchV jedoch deutlich unterschritten werden, wurde auf eine Anpassung der Verkehrsmengen verzichtet.

Sonstige erhebliche Emissionen in Form von Gerüchen, Erschütterungen oder Licht sind auf Grund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

s. Umweltbericht Pkt. 5

- Altlasten

Auswirkungen der Planung ergeben sich bezogen auf Altlasten nicht. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 254 umfasst in seinem Geltungsbereich auch Flächen, die bis in die jüngere Vergangenheit baulich genutzt waren. Im Rahmen dieser Planung werden die durch Abriss entstandenen Flächen einer neuen Nutzung zugeführt.



Luftbild Sommer 2010

Der Bebauungsplan Nr. 254 bereitet für Teilflächen des Geltungsbereiches einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Das Landschaftsbild ist insgesamt nicht betroffen, da der Planbereich von Bebauung umgeben ist. In die das Landschaftsbild bestimmende bewaldete Hangkante östlich des Planbereiches wird durch diesen Bebauungsplan nicht eingegriffen. Die durch diesen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung liegt, hinsichtlich der zu erwartenden Gebäudehöhen, deutlich unter den das Plangebiet umgebenden Horizontlinien. Diese Bauleitplanung unterliegt der Eingriffsregelung des § 18 Bundesnaturschutzgesetz. Im Rahmen des durch die Rechtsprechung entwickelten Folgenbewältigungsprogramms geht es darum, dass auf die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft „konzeptionell geantwortet wird“. Bei der Bauleitplanung geht es zunächst darum, bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung dem „Integritätsinteresse“ von Natur und Landschaft abwägend Rechnung zu tragen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Grundsatz.

Für nachfolgende Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ausgelöst.

	<b>Ausgangszustand</b>	<b>Festsetzung</b>
Rospestr. / Steinmüllerallee / nördl. Fußweg	versiegelte Verkehrsflächen	öffentliche Verkehrsfläche
Grünflächen südwestlich des Gummersbaches	gehölzbestandene Fläche	öffentl. Grünfläche mit Erhaltungsbindung
Regenrückhaltebecken	Regenrückhaltebecken	Fl. f. die Abwasserbeseitigung
Böschung entlang der Bahnstrecke	Böschungfläche	Grünflächen mit Erhaltungsbindungen
Südpark	strukturarme Parkanlage	öffentliche Grünfläche
Grünfläche südl. des Kreisverkehrs	Rasenfläche	öffentliche Grünfläche

Der Bebauungsplan Nr. 254 begründet für diese Flächen auch keine starken Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild gegenüber dem derzeitigen Zustand.

Für die bebauten Grundstücksflächen (zwei Bürogebäude, ein Lagergebäude u. ein Stellwerksgebäude) werden durch die Festsetzungen ebenfalls keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild ausgelöst.

	<b>Ausgangszustand</b>	<b>Festsetzung</b>
ehemaliges Lagergebäude	bebautes Grundstück (hoher Versiegelungsgrad)	Gewerbegebiet
Bürogebäude (Regionalforstamt)	bebautes Grundstück (hoher Versiegelungsgrad)	Gewerbegebiet
Bürogebäude (Oberbergischer Kreis)	bebautes Grundstück (hoher Versiegelungsgrad)	Gewerbegebiet

Flächen auf denen durch den Bebauungsplan Nr. 254 Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet werden, sind nachfolgend dargestellt:



potentielle Eingriffsflächen

**A / B** Flächen gem. § 1a (3) Satz 5 BauGB



sich um Flächen einer ehemaligen industriellen Nutzung, die im Rahmen der vorbereiteten Maßnahmen (Abriss des Gebäudebestands), als Rohbodenflächen oder Schotterflächen hergerichtet wurden. Diese Flächen werden als Zwischenlager von Erdmassen und Abbruchmaterial oder als Flächen für Baustelleneinrichtungen genutzt und unterliegen einem ständigen Nutzungswandel. Durch die intensiven und kurzfristig wechselnden Nutzungen können sich keine dauerhaften ökologischen Wechselwirkungen ausbilden, die zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen könnten. In Teilbereichen handelt es sich um Flächen einer ehemaligen Erddeponie bzw. Zwischenlagerflächen für Erdmassen.

Positiv: Die betroffenen Flächen werden aufgearbeitet und im Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung teilweise als gärtnerisch genutzte Außenanlagen verwendet. Beseitigung von Bauschutt und Bodenversiegelungen durch ehemalige Baustelleneinrichtungen.

Wasser/Grundwasser:	Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (Ableitung des anfallenden Regenwassers in ein naturnahes Regenrückhaltebecken und damit Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf), naturnahe Gestaltung des Umfeldes.
Klima/Klimaschutz:	Geringfügige Veränderung des Mikroklimas.
Vegetation:	Negativ: Zerstörung vorhandener Vegetation im südöstlichen Planbereich. Positiv: Schaffung neuer Gehölzstrukturen.
Tierarten:	Negativ: Zerstörung vorhandener (Teil-)Lebensräume, Positiv: Schaffung neuer (Teil-)Lebensräume im Umfeld des Regenrückhaltebeckens
Landschaftsbild:	Positiv: Erhalt der oberen begrünten Kante der Bahnböschung, Beseitigung der ungestalteten Erdaufschüttungen

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Funktionsverluste sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen, die die Eingriffsfolgen kompensieren bzw. ausgleichen. Die Umsetzung der Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zeitnah im Rahmen eines Treuhandvertrages mit der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen sind als Festsetzungen nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden, und dienen als Kompensation für die durch die Planung ausgelösten Eingriffsfolgen.

1. Erhalt der Gehölzstrukturen entlang des Gummersbaches (Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB); Ziel: Erhalt der Biotopstrukturen; Sicherung des Bachverlaufs
2. Aufbau von Gehölzstrukturen entlang des Gummersbaches (Pflanzbindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB); Ziel: Entwicklung von Biotopstrukturen; Sicherung des Bachverlaufs im Zusammenhang mit 1, 3 u. 4.
3. Anpflanzung von Gehölzstrukturen am Westhang der Bahnstrecke (Pflanzbindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB); Ziel: Erhalt der Biotopstrukturen

4. Anpflanzung von Gehölzstrukturen am Südhang der Erddeponie (Pflanzbindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB); Ziel: Erweiterung der Flächen zu 1) und 2); Entwicklung eines weitestgehend unbeeinträchtigten Bereiches im Umfeld des Gummersbaches (die begrünten Flächen des Regenrückhaltebeckens unterstützen dieses Ziel)

Die wesentlichen ökologischen Auswirkungen ergeben sich durch den Verlust von Deponie-, Aufschüttungs- und Verfüllungsflächen. Hiervon sind ca. 2,58 ha (nur Eingriffsflächen, ohne A2) betroffen. Die Entwicklung von Baugrundstücken für Geschäfts-, Verwaltungs- u. Bürogebäude auf industriellen Brachflächen und Deponieflächen wird höher gewichtet als der Erhalt dieser Flächen.

Eine ökologische Bilanzierung nach einem „Öko-Bewertungsmodell“ wurde nicht vorgenommen, da die durch die Planung ausgelösten funktionalen Eingriffe in das ökologische Wirkgefüge nur unzureichend den funktionalen Wirkungen der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt werden können. Bisher gibt es kein wissenschaftlich bzw. rechtlich abgesichertes „Öko-Bewertungsmodell“, das die von einer Planung ausgelösten Funktionsstörungen im Wirkgefüge des Naturhaushalts vollständig darstellen und somit auch nicht wertgleich möglichen Ausgleichsmaßnahmen gegenüberstellen kann. Insbesondere trifft dies auf solche Planbereiche zu, die in ihren „ökologischen“ Bewertungen nur einen temporären Nutzungszustand (hier im wesentlichen Zwischenlager von Erdmassen und Abbruchmaterial oder Baustelleneinrichtungen) widerspiegeln können. Insgesamt hat der Planungsraum nur eine sehr geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Deshalb ist hier eine quantitative Gegenüberstellung und eine funktionale Gegenüberstellung vorgenommen worden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen sind die Eingriffsfolgen funktional ausgeglichen.

- Klimaschutz

Durch die Planung werden Belange des Klimaschutzes nicht nachteilig berührt. Durch die räumliche Konzentration von unterschiedlichen Nutzungen und deren Anbindung an den Personennahverkehr werden lange Verkehrswege und damit CO<sub>2</sub>-Emissionen verringert. Für das „Steinmüllergelände“ und somit auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, besteht die „Satzung der Stadt Gummersbach über eine zentrale Nahwärmeversorgung für das Steinmüllergelände“. Die Wärmeversorgung erfolgt überwiegend aus regenerativer Energie. Den Belangen des Klimaschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

- Infrastruktureinrichtungen

Die vorhandene technische Infrastruktur ist durch die Planung nicht betroffen.

- Denkmalschutz / Baukultur

Durch die Planung werden Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur nicht berührt.

- Wirtschaft

Durch die Planung werden Belange der Wirtschaft nicht negativ berührt.

- Sachgüter

Mit der getroffenen Gewerbegebietsfestsetzung wird in die Nutzung des ehemaligen Lagergebäudes bewusst eingegriffen. Das Gebäude soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

- Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Teilabschnitt der „Steinmüllerallee“ dient auch der Erschließung eines geplanten Einkaufszentrums. Der Standort dieses Einkaufszentrums beruht auf einem gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenen Entwicklungskonzeptes (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Die festgesetzten Verkehrsflächen sowie die zulässigen Nutzungsarten berücksichtigen die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums.

## 7. Bebauungsplaninhalt

### 7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen sind die westlich der Bahnstrecke liegenden Bauflächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Die allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung ist gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf die Nutzungsarten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude eingegrenzt worden. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt gewahrt (BVerWG 4 BN 39/04). Die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind in anderen festgesetzten Gewerbegebieten innerhalb des Stadtgebietes zulässig.

Diese Festsetzung begründet sich in der grundlegenden städtebaulichen Zielrichtung, durch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen, die heutige Innenstadt von Gummersbach zu stärken.

Entsprechend wurden die ausnahmsweise zulässigen Arten von baulichen Nutzungen, bis auf Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, ausgeschlossen. Durch diese Regelung soll die Möglichkeit der Zulässigkeit von größeren Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z. Bsp. Dialysezentren, Beratungseinrichtungen, ...) oder Vergnügungsstätten (z. Bsp. Diskothek, Bar, ...) als innenstadtergänzende Nutzungsformen ermöglicht werden, soweit die Voraussetzungen für eine Ausnahme bestehen.

Eine Teilfläche ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus und Stellplätze“ festgesetzt.

Im südlichen Planbereich wird für ein bebautes Grundstück ein Mischgebiet neu festgesetzt. Dieser Bereich ist Bestandteil des sich nach Süden anschließenden bebauten Siedlungsraumes.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Durch die Ausschöpfung der höchst zulässigen Grundflächen – u. Geschossflächenzahl gem. BauNVO wird eine hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Hierdurch wird das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden unterstützt. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosszahl von max. III bzw. IV dient der Sicherung einer max. zulässigen Vollgeschossausbildung, soweit es sich um Gebäude in „Geschossbauweise“ handelt. Bei der zulässigen Art der Nutzung kann davon ausgegangen werden.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden dient die Festsetzung von überbaubaren Flächen, die eine großflächige Bebauung der festgesetzten Gewerbegebiete ermöglichen. Der verrohrte Gummersbach unterquert teilweise die festgesetzten überbaubaren Flächen. Eine Überbauung wird bewusst in Kauf genommen, um an dieser Stelle eine Bebauung entsprechend der Rahmenplanung zu ermöglichen. Durch diese Bebauung wird eine räumliche Fassung der nördlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage (Stadtgarten) angestrebt.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da die beabsichtigte Nutzung sowohl in offener wie geschlossener Bauweise städtebaulich verträglich ist.

### **7.4 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der bestehende örtliche Hauptverkehrszug (Rospestraße) wird in seinem Bestand übernommen. Entsprechend den unter Pkt. 1 dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen wird ein neuer örtlicher Hauptverkehrszug sowie die Verlängerung der „Steinmüllerallee“ zur inneren Erschließung festgesetzt. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche als Abzweig des örtlichen Hauptverkehrszuges dient zur Erschließung des angrenzenden Gewerbegebietes. Durch die Festsetzung dieser Verkehrsfläche wird, in Kombination mit dem festgesetzten Zufahrtsverbot, die Leistungsfähigkeit des örtlichen Hauptverkehrszuges gesichert. Die ungeordnete Anbindung von Grundstücken ist somit ausgeschlossen.

Zur Sicherung einer inneren fußläufigen Erschließung des Plangebietes selbst und des angrenzenden Stadtraumes sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Hierdurch wird auch der westlich der Bahnstrecke liegende Stadtraum an den Bahnhof angebunden. Die Fortführung dieser Fußwegeverbindung wird durch die Bebauungspläne Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände / Einkaufszentrum“ und Nr. 248 „Gummersbach – Bahnhofsbereich“ planungsrechtlich abgesichert.

Die, durch die Unterquerung der Bahnstrecke bedingte „Tieflage“ des örtlichen Hauptverkehrszuges entstehenden Böschungsflächen, sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt und sind nicht Bestandteil der Verkehrsfläche. Zur eindeutigen Bestimmung der Verkehrsflächen dienen die Festsetzung der Straßenachsen und deren Höhenlage. Die Festsetzung der Höhenlage ist darüber hinaus für die Immissionsprognosen erforderlich. Alle festgesetzten Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

### **7.5 Zufahrtsverbot gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Die Festsetzung über den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (hier Zufahrtsverbot) berücksichtigt die besondere Bedeutung des geplanten örtlichen Hauptverkehrszuges. Durch die Festsetzung wird die Leistungsfähigkeit dieser Verkehrsverbindung nachhaltig gesichert.

### **7.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltung) gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Die zur Errichtung eines notwendigen Regenrückhaltebeckens notwendige Fläche ist als Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, hier Regenrückhaltebecken, festgesetzt.

### **7.7 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Das im Plangebiet liegende Parkgelände (Südpark) wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Entlang der Rospestraße und im Umfeld des Regenrückhaltebeckens werden Flächen, die auf Grund vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Böschungen nicht baulich genutzt werden können, als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Teilbereiche dieser Flächen dienen als ökologische Kompensationsflächen.

### 7.8 Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Durch die Festsetzung der Oberkante der Bahnböschung als private Grünfläche mit gleichzeitiger Erhaltungsbindung wird der Gehölzbestand langfristig gesichert.

### 7.9 Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Festsetzungen korrespondieren räumlich mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen. Die Festsetzungen hinsichtlich der Art und der Qualität der Bepflanzung sichern den ökologischen Wert der vorzunehmenden Bepflanzung. Sie dienen der Bewältigung der mit dem Bebauungsplan Nr. 254 verbundenen Eingriffsfolgen.

### 7.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung eines Teilabschnittes des verrohrten Gummersbaches wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Die Festsetzung der Höhenlage dieses Leitungsrechtes berücksichtigt die Tiefe der bestehenden Verrohrung. Eine Überbauung dieser Bachverrohrung ist für diese Teilabschnitte unschädlich.

Zur erforderlichen zweiten erschließungsmäßigen Anbindung des Regenrückhaltebeckens ist eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche festgesetzt worden.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 5,97 ha auf.

<b>Festsetzungen</b>	<b>ha (alt)</b>	<b>ha (neu)</b>
Bereiche gem. § 30 BauGB	0,01	--
Bereiche gem. § 34 BauGB	1,96	--
Bereiche gem. § 35 BauGB	4,00	--
Gewerbegebiete	0,00	2,58
Sondergebiete	0,00	0,37
Grünfläche(öffentlich)	0,03	1,33
Grünfläche(privat)	0,00	0,16
Fl. für die Ver- und Entsorgung	0,00	0,32
Verkehrsflächen (Straßen)	0,01	1,04
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0,00	0,15
Wasserfläche	0,00	0,02
<b>SUMME</b>	<b>5,97</b>	<b>5,97</b>

## 9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind für die Stadt Gummersbach nachfolgende Kosten verbunden:

- Bau der Erschließungsanlagen
- Bau des örtlichen Hauptverkehrszuges
- Herstellung der Bauflächen
- Kanalbaumaßnahmen
- sonstige Versorgungsanlagen
- Begrünungs- u. Kompensationsmaßnahmen



Die Kosten werden durch die Stadt Gummersbach (eingestellt in den Wirtschaftsplan des Treuhandvermögens), durch die Stadtwerke Gummersbach und durch das Land NRW im Rahmen der Städtebauförderung und entsprechend dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz getragen.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die für die Umsetzung der Planung benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gummersbach bzw. im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, einer 100%-tigen Tochterfirma der Stadt.

## 10. Abwägungsmaterialien

- Gutachten der Firma Runge + Kuchler (Verkehrsprognose)
- Gutachten der Firma ACCON Köln (Immissionsprognose / Verkehrslärm)
- Gutachten der Firma ACCON Köln (Immissionsprognose / Lufthygiene)
- Gutachten Dipl. Ing. Galunder (artenschutzrechtliche Vorprüfung)
- Gutachten der Firma Mull&Partner (orientierende Altlasten- u. Baugrunduntersuchung / Dreiecksgrundstück)
- Gutachten der Firma Mull&Partner (orientierende Altlasten- u. Baugrunduntersuchung / „Baufeld Süd“)
- Ökologische Bestandsaufnahme Herbst 2011 Stadt Gummersbach

Stadt Gummersbach  
 Fachbereich Stadtplanung  
 i.A.

Risken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.03.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ beizufügen.

Bürgermeister



Stadtverordneter