



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum

### Bauungsplan Nr. 254 „Gummersbach - Steinmüllergelände Südabschnitt“

---

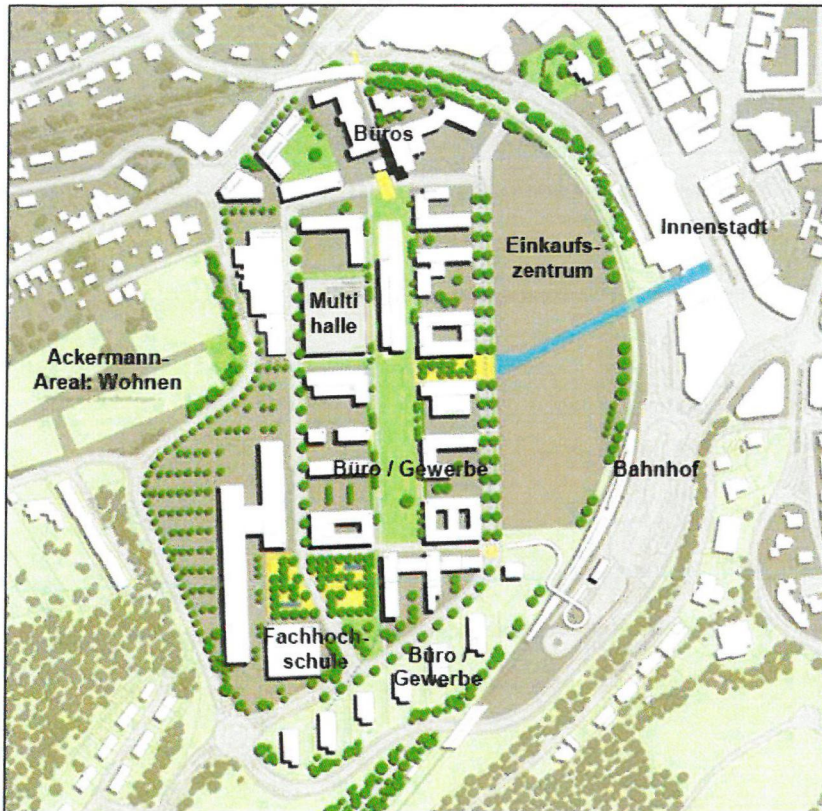
#### 1. Anlass

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

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

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

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



Rahmenplan Stand 2010

Wesentliche Zielsetzungen dieser Bauleitplanverfahren sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- 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 Busbahnhofs
- 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 Busbahnhofs, 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“ 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.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.02.2010 eine Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 248 „Gummersbach - Steinmüllergelände Süd“ beschlossen. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach - Steinmüllergelände Südabschnitt“ (dieses Bauleitplanverfahren) gefasst. Von einer erneuten frühzeitigen 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“ 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 beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ hat in der Zeit vom 15.06. bis 15.07.2011 (einschließlich) öffentlich ausgegangen. 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.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.03.2012 die Abwägung vorgenommen und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### 3. Ergebnis der Abwägung

Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach - Steinmüllergelände Südabschnitt“ waren auf Grund der Abwägung nicht erforderlich.

Das Bauleitplanverfahren berührt im Wesentlichen die nachfolgenden Belange:

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen
- Verkehr

- Immissionen / Emissionen
- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft
- Sachgüter.

Von der Planung sind nachfolgende Belange nicht wesentlich betroffen:

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

Die Auswirkungen der Planung stellen sich wie folgt dar:

- **Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Mit dieser Planung ist grundsätzlich die Aufgabe der heutigen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung des „Steinmüllergeländes“ verbunden. 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. Immissionen / 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.

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.

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.

- **Verkehr**

Durch die Entwicklung des „Steinmüllergeländes“ und des „Bahnhofsgebietes“ wird es zu einer Neuverteilung der innerörtlichen Verkehrsmengen sowie zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Rospestraße kommen.

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.



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 Planfälle ermittelt. Die relevanten Prognosefälle (typischer Werktag und Veranstaltungswerktag) der Analyse 2010 / Fortschreibung Oktober 2011 sind 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)**

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

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

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

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.

- **Immissionen / Emissionen**

Auf das Plangebiet wirken derzeit die Verkehrsimmissionen der bestehenden Rospestraße, der bestehenden Steinmüllerallee und der Bahnstrecke Dieringhausen – Marienheide ein.

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.

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.

Für die 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. Auch an den bestehenden Bürogebäuden innerhalb der Gewerbegebiete werden die Grenzwerte nicht überschritten.

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“.

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 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).

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 Rechtssprechung 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.

Bei Durchführung der Planung liegen 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. 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.

- 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.

- **Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft**

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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild eine Bestandsaufnahme erstellt. Diese bildet die Grundlage für die Darlegungen der Auswirkungen der Planung und der möglichen Kompensationsmaßnahmen.

Die vorgenommene Planungskonzeption berücksichtigt nachfolgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Erhalt des nicht verrohrten Abschnittes des Gummersbaches
- Erhalt von Teilbereichen der Bahnböschung
- Das anfallende Regenwasser wird einem naturnahen Regenrückhaltebecken zugeführt und anschließend dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Trotz Berücksichtigung von Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild verbunden.

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Funktionsverluste sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen, die die Eingriffsfolgen kompensieren bzw. ausgleichen. 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.

- Erhalt der Gehölzstrukturen entlang des Gummersbaches; Ziel: Erhalt der Biotopstrukturen; Sicherung des Bachverlaufs
- Aufbau von Gehölzstrukturen entlang des Gummersbaches; Ziel: Entwicklung von Biotopstrukturen; Sicherung des Bachverlaufs
- Anpflanzung von Gehölzstrukturen am Westhang der Bahnstrecke; Ziel: Erhalt der Biotopstrukturen
- Anpflanzung von Gehölzstrukturen am Südhang der Erddeponie; Ziel: Erweiterung der Flächen, 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. Durch die vorgesehenen Maßnahmen sind die Eingriffsfolgen funktional ausgeglichen.

- **Sachgüter**

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden nachfolgende Sachverhalte vorgetragen:

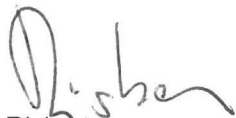


- Der Oberbergische Kreis hat aus bodenschutzrechtlicher Sicht ausgeführt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Für die weitere planerische und bauliche Nutzung der Fläche sind die dokumentierten örtlichen Gegebenheiten, wie Untergrundverhältnisse und Einbaubereiche zu berücksichtigen. Es wurde auf mögliches abfallrechtliches Material hingewiesen. Die beabsichtigte Nutzung ist nach den durchgeführten Abrissmaßnahmen und nach der erfolgten Bodenaufbereitung umsetzbar. Eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.  
Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind zu beachten. Wie oben dargelegt wurden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.
- Die Wehrbereichsverwaltung West hat ausgeführt, dass bei Bauhöhen bis 60m die von Ihr wahrzunehmenden Belange nicht berührt sind. Bauhöhen von über 60m sind nicht zu erwarten.
- Die DB Service Immobilien GmbH hat auf verschiedene Belange des Bahnbetriebes hingewiesen und ausgeführt, dass Teilbereiche der Flächen noch nicht von dem Fachplanungsvorbehalt freigestellt sind. Der Bebauungsplan Nr. 254 begrenzt die Bahnflächen auf ihrer Westseite. Im Rahmen des in der Zwischenzeit erfolgten Freistellungsverfahrens gem. AEG sind die bahntechnischen Belange berücksichtigt worden.
- Der Aggerverband hat auf den verrohrten Gummersbach hingewiesen. Die Berücksichtigung des verrohrten Gummersbaches findet durch die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche statt. Da die Verrohrung in einer großen Tiefenlage verläuft, wurde das „Leitungsrecht“ durch eine Höhenbegrenzung über Normalnull eingegrenzt. Eine Überbauung der Bachverrohrung wird bewusst in Kauf genommen.

Grundlegende Planalternativen haben nicht bestanden.

Der Bebauungsplan Nr. 254 „Gummersbach – Steinmüllergelände Südabschnitt“ wurde am 28.03.2012 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Gummersbach den 29.03.2012  
i.A.



Risker  
Fachbereich Stadtplanung