

Begründung

Bebauungsplan Nr. 284

„Gewerbepark Sonnenberg – Fa. ABUS“

und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 231 „Gewerbepark Sonnenberg – Mitte“, Nr. 232 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordost“ und Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordwest“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 „Gewerbepark Sonnenberg – Fa. ABUS“

der Stadt Gummersbach

Gliederung der Begründung

1. Planungsanlass		3
2. Verfahren		3
3. Lage des Plangebietes		3
4. Planungsrechtliche Situation		4
4.1 Regionalplan		4
4.2 Flächennutzungsplan		4
4.3 Bebauungspläne		4
4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung		5
5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation		5
5.1 Städtebauliches Umfeld		5
5.2 Nutzungen		5
5.3 Verkehr		6
	Personen- und Güterverkehr	
	Mobilität / Personennahverkehr	
5.4 Ver- und Entsorgung		6
5.5 Immissionen		6
5.6 Emissionen		7
5.7 Altlasten		7
5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft		7
	Allgemeine Angaben	
	Tiere / Pflanzen	
	Boden	
	Wasser	
	Luft	
	Klima	
	Landschaft	
5.9 Infrastruktureinrichtungen		8
5.10 Denkmalschutz / Baukultur		8
5.11 Sachgüter		9
6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen		9
6.1 Ziel und Zweck der Planung		9
6.2 Bodenschutzklausel		9
6.3 Umwidmungssperre		9
6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete		9
6.5 Auswirkungen		10
	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	
	Verkehr	
	Ver- und Entsorgung	
	Immissionen	
	Emissionen	
	Altlasten	
	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	
	Infrastruktureinrichtungen	
	Denkmalschutz / Baukultur	
	Wirtschaft	

Sachgüter
 Sonstige von der Gemeinde beschlossene
 Entwicklungskonzepte

7. Bebauungsplaninhalt	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung	18
7.3 Bauweise, überbaubare Flächen	17
7.4 Verkehrsflächen	18
7.5 Flächen für die Abfall- u. Abwasserbeseitigung	18
7.6 Öffentliche/private Grünflächen	18
7.7 Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
7.8 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
7.9 Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB	18
8. Flächenbilanz	19
9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung	19
10. Aufzuhebende Bebauungspläne	20
11. Abwägungsmaterialien	20

1. Planungsanlass

Planungsanlass ist die planungsrechtliche Neuordnung des Grundstückes der Firma ABUS innerhalb des Gewerbeparks „Sonnenberg“. Für den Grundstücksbereich der Firma ABUS besteht derzeit Planungsrecht in Form von drei Bebauungsplänen da die Firma ABUS ihren Firmenstandort in den letzten Jahren kontinuierlich vergrößert hat. Derzeit beabsichtigt die Firma ABUS die Errichtung eines größeren Bürokomplexes. Für einen ersten Bauabschnitt liegt ein entsprechender Bauantrag vor.

Wesentliche Zielsetzungen dieses Bebauungsplanverfahrens sind:

- Zusammenführung der Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne für den Grundstücksbereich der Firma ABUS in einen einheitlichen Bebauungsplan
- Umwandlung einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche
- Neufestsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes.

2. Verfahren

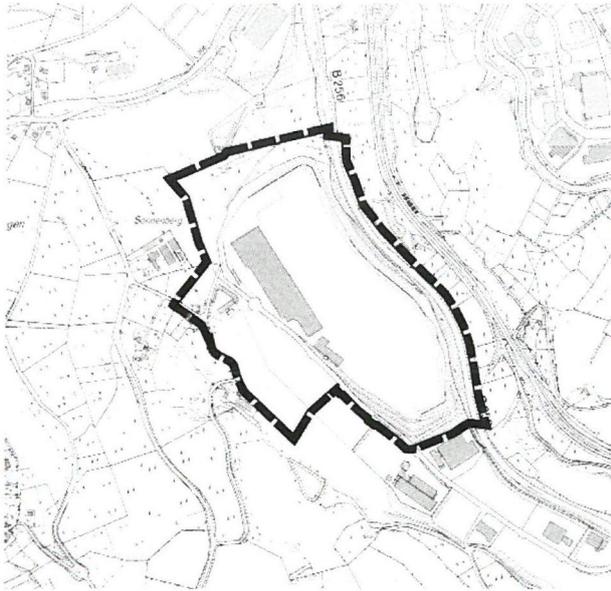
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 20.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284 „Gewerbepark Sonnenberg – Fa. ABUS“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 231, Nr. 232 und Nr. 233 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 beschlossen. In gleicher Sitzung 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 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 28.05.2014 den Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 284 und für die damit verbundenen Aufhebungsverfahren beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 284 "Gewerbepark Sonnenberg - Firma ABUS" und die damit verbundene Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 231, Nr. 232 und Nr. 233 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 hat in der Zeit vom 18.06. bis 18.07.2014 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehängen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.07.2013 über die Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.09.2014 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 „Gewerbepark Sonnenberg – Fa. ABUS“ und die Geltungsbereiche der damit verbundenen Bebauungsaufhebungen liegen innerhalb des Gewerbeparks „Gummersbach – Sonnenberg“ im nördlichen Stadtgebiet.



4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält folgende Darstellungen:

- Gewerbliche Baufläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Grünflächen

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 besteht verbindliche Bauleitplanung durch nachfolgende Bebauungspläne:

- Nr. 231 „Gewerbepark Sonnenberg – Mitte“
- Nr. 232 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordost“
- Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordwest“.

Im Wesentlichen setzen diese Bebauungspläne Gewerbegebiete mit Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie zur Zulässigkeit von Nutzungen fest. Darüber hinaus sind die angrenzenden Grünflächen sowie die Verkehrsflächen Gegenstand der planerischen Festsetzungen

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 „Gewerbepark Sonnenberg – Fa. ABUS“ Schutzausweisungen festsetzt. Im Rahmen der Aufstellung der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne wurden die Schutzausweisungen aufgehoben.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 „Gewerbepark Sonnenberg – Fa. ABUS“ wird durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbeparks „Sonnenberg“ sowie durch die noch nicht baulich genutzten, jedoch hergerichteten weiteren Baugrundstücke geprägt. Nach Norden schließt sich ein naturnaher Grünbereich an. Östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Waldbereiche an. Im Westen verläuft die B 256 „Westtangente“ als überörtlicher Hauptverkehrszug. Weiter westlich grenzen Waldbereiche an.

5.2 Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 „Gewerbepark Sonnenberg – Fa. ABUS“ wird durch die Firma ABUS Kransysteme baulich genutzt. Bei der Firma ABUS handelt es sich um einen der führenden europäischen Hallenkranhersteller. Derzeit befinden sich auf dem Betriebsgelände ein Produktions- und Verwaltungsgebäude, ein Heizwerk sowie eine eigenständige Stellplatzanlage. Das Betriebsgelände ist für eine weitere bauliche Entwicklung vorbereitet. Im westlichen Teil des Plangebietes ist mit dem Bau eines Ausbildungs- und Trainingszentrums, als erster Bauabschnitt eines Verwaltungsgebäudes begonnen worden.



Quelle. Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH
Blick von Westen

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Von Süd nach Nord verläuft durch den Planbereich die Archimedesstraße als Erschließung des Gewerbeparks „Sonnenberg“. Über die Archimedesstr. ist der Gewerbepark an die B 256 angebunden. Die Archimedesstr. trennt heute das Betriebsgrundstück der Firma ABUS in einen West- und einen Ostteil auf.

- Mobilität / Personennahverkehr

Der Planbereich hat keine 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 Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist im Trennsystem zu entwässern. Er ist der Kläranlage Rospe zugeordnet. Teilbereiche werden heute über private Regenwasserversickerungen entsorgt.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der Westtangente / B 256 ein. Auf Grund der Entfernungen von ≥ 50 m zum festgesetzten Industriegebiet und von ≥ 115 m zum festgesetzten Gewerbegebiet liegen keine Beeinträchtigungen vor. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete werden deutlich unterschritten. Für Industriegebiete liegen auf Grund des geringen Schutzanspruches keine Orientierungswerte vor.

Für die Emissionen der Regionalbahnstrecke Gummersbach – Marienheide kann unterstellt werden, dass sie auf Grund der Entfernung von ≥ 115 m und der geringen Zugfrequenz von derzeit vier Fahrten / Stunde, die gesunden Arbeitsverhältnisse in dem festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiet nicht beeinträchtigen.

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen der durch die Bebauungspläne Nr. 230, 231 u. 232 ermöglichten industriellen und gewerblichen Nutzungen ein.

Auf das Plangebiet wirken ferner die Geruchsemissionen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes ein. Nach den vorliegenden Bauakten bestehen für emittierende Nutzungen nachfolgende Genehmigungen:

Errichtung eines Hühnerstalls (2441/1965)	6000 Stück
Errichtung eines Schweinestalls (620/1969)	keine Angaben
Genehmigung zur Änderung und Erweiterung der Legehennenhaltung (Genehmigung gem. BImSchG)	9600 Hennenplätze (tatsächlicher Bestand insgesamt 13.056) durch Reduzierung der Genehmigung 2441/1965

Immissionen in Form von Stäuben, Erschütterungen oder Licht liegen nicht vor.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen zurzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus. Im Rahmen der für die Firma ABUS erteilten Baugenehmigungen wurde die Einhaltung des Immissionssschutzes, auf der Grundlage der in den bestehenden Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen, nachgewiesen.

5.7 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat bis auf den Nordbereich keine erkennbare erhebliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Das Plangebiet ist durch die in den letzten Jahren vorgenommenen Erschließungsarbeiten vollständig überformt.

- Tiere / Pflanzen

Es liegen 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. 36 / 5. Änderung (vereinfacht) 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.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist entbehrlich, da der Bebauungsplan gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht flächenmäßig kein neues Baugebiet festsetzt. Der Geltungsbereich ist heute bereits genutzt.

Aus vergleichbaren artenschutzrechtlichen Vorprüfungen (Bebauungsplan Nr. 274 „Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung ist erkennbar, dass von den planungsrelevanten Tierarten (entsprechend der Liste des LANUV 2012a für das Messtischblatt 4911) sowie der Untersuchung zum BP 274 potentiell die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*, der Feldschwirl *Locustella naevia*, der Feldsperling *Passer montanus* und der auftreten können. Für die Zwergfledermaus fehlen die Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd im Plangebiet, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist. In mögliche Habitatstrukturen die erwähnten Vogelarten (nördlicher Planbereich) wird nicht eingegriffen. Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Krebse, Vögel und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 284 um einen bereits beplanten Bereich handelt, und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden. Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt.

Im Plangebiet sind könnten darüber hinaus ausschließlich solche Pflanzen betroffen sein, die nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen als geschützten Pflanzen im Oberbergischen Kreis nicht vorhanden sind.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich zwei gem. § 62 LG NRW geschützte Biotope, in die durch die Planung nicht eingegriffen wird.

Im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 231 „Gewerbepark Sonnenberg – Mitte“, Nr. 232 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordost“ und Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordwest“ wurden umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Diese Pflanzbindungen wurden in den letzten Jahren umgesetzt. In diese Flächen wird durch dieses Bauleitplanverfahren nicht eingegriffen.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung vollständig anthropogen verändert.

- Wasser

Innerhalb des nördlichen Plangebietes befindet sich ein Quellbereich.

- Luft

Angaben zu allgemeinen lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima

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.

- Landschaft

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss fast vollständig überformt und hat landschaftlich nur eine geringe Bedeutung.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Straßen, unterirdische Entwässerungseinrichtungen als wesentliche Infrastruktureinrichtungen.

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 der Firma ABUS. 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

Wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 284 „Gewerbepark Sonnenberg – Fa. ABUS“ sind:

- Zusammenführung der Festsetzung der bestehenden Bebauungspläne für den Grundstücksbereich der Firma ABUS in einen einheitlichen Bebauungsplan
- Umwandlung einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche
- Neufestsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes.

Neben den oben für dieses Bauleitplanverfahren speziellen Zielsetzungen ist es generelles Ziel der Stadt Gummersbach die „kommunalen“ Gewerbegebieten für das produzierende bzw. für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar zu halten. Diesem Ziel dient unter anderem der generelle Einzelhandelsausschluss in diesem Bebauungsplanverfahren.

Die Nutzung der Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe ist problematisch, weil sich dadurch die Bodenpreise in den Gewerbegebieten tendenziell erhöhen und die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe damit verschlechterten. Dies gilt insbesondere für verkehrsgünstige, peripheren Lagen. Durch die dargestellte Zielsetzung eines Einzelhandelsausschlusses wird der Bebauungsplan den Belangen der Wirtschaft gerecht, deren Bedarf an günstigen Betriebsgrundstücken hierdurch berücksichtigt wird. Diesem Ziel dient auch der Ausschluss von weiteren allgemein und ausnahmsweise in Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Nutzungen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 284 „Gewerbepark Sonnenberg – Fa. ABUS“ und die damit verbundene Aufhebung verschiedener Bebauungspläne berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Durch den BP Nr. 284 werden die bisher festgesetzten Gewerbegebiete nur geringfügig erweitert.

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 gegenüber den bisher festgesetzten planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen keine veränderten Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Es ist weiter eine gewerbliche Nutzung der bereits hergerichteten Bauflächen beabsichtigt. Es ist nach heutigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die gesamten als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen durch die Firma ABUS Kransysteme genutzt werden. Auf Grund der in der Zukunft möglicherweise veränderten Rahmenbedingungen, ist der BP Nr. 284 als Angebotsbebauungsplan ausgestaltet um eine Variabilität der Nutzungen, auch bei geänderten Eigentumsverhältnissen, zu ermöglichen. Die Ausgestaltung des BP Nr. 284 als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ ist ebenfalls nicht zielführend, da die Zeitpunkte möglicher Nutzungsoptionen durch die Firma ABUS nicht feststehen. Unmittelbare Auswirkungen durch die beabsichtigte bauliche Nutzung ergeben sich hinsichtlich des Immissionsschutzes (s. Emissionen).

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich nachfolgende schützenswerte Nutzungen:

- Sommerweg 15 schützenswerte Nutzung: Wohnen
- Sommerweg 20 schützenswerte Nutzung: Wohnen
- Sommerweg 1 schützenswerte Nutzung: Wohnnutzung einer Nebenerwerbsstelle
- Sommerweg 1 schützenswerte Nutzung: landwirtschaftlicher Betrieb

Die ehemaligen Wohngebäude Sommerweg Nr. 18 und 19 wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Die Wohnnutzung in dem „Gehöft Sonnenberg“ (Sommerweg 17) ist zurzeit aufgegeben. Das Gehöft befindet sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, die als Treuhänderin für die Stadt Gummersbach die Realisierung des Gewerbeparks Sonnenberg durchführt. Derzeit ist eine Wiederaufnahme der Wohnnutzung nicht beabsichtigt. Eine potentielle Wohnnutzung im Sinne des § 35 Abs.1 BauGB ist jedoch zu berücksichtigen.

Diese Nutzungen sind heute planungsrechtlich im Sinne des §35 BauGB zu beurteilen und haben einen Schutzanspruch gegenüber der beabsichtigten Ausweisung der GE- bzw. GI-Flächen. Entsprechend dem Anlass der Planung ist es jedoch erklärtes Ziel, an diesem Standort zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen zu kommen. Der sich durch die Planung ergebende Konflikt zwischen der Notwendigkeit einer Festsetzung von gewerblich bzw. industriell zu nutzenden Baugebieten auf der einen Seite und dem Schutzanspruch der Wohnnutzungen auf der anderen Seite, ist unter Abwägung mit dem Mittel der Bauleitplanung zu bewältigen.

Für die Gebäude Sommerweg Nr. 15 und 20, sowie für die weiteren sich im Umfeld befindlichen schützenswerten Nutzungen erfolgt die Berücksichtigung der Belange nach gesunden Wohnverhältnissen durch Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 bzw. durch Gliederung der Baugebiete entsprechend der Anlage 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW) vom 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“.

Die von der genehmigten Hühner- und Schweinehaltung (Sommerweg 1) ausgehenden Emissionen wurden durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen (Abstand) berücksichtigt. Durch die näher dargelegte Abwägung ist der Betrieb in seinem Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Die konkreten planerischen Maßnahmen, die getroffen wurden, sind unter Pkt. 6.5.4 Immissionen und 6.5.5 Emissionen beschrieben.

Die optische Wirkung der entstehenden baulichen Anlagen wird die Landschaft und folglich auch die visuellen Gegebenheiten der umliegenden Wohnnutzungen beeinflussen, soweit eine Sichtbeziehung zum Plangebiet besteht.

- Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Archimedesstraße, die die zu erwartenden Verkehrsmengen aufnehmen kann. In Anlehnung an die RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wurde folgendes Straßenprofil gewählt:

- 2.00m Multifunktionsstreifen (Längsparkplätze, Straßenbegleitgrün)
 - 6.50m Fahrbahn
 - 2.00m Gehweg (unterirdisch: Medien der Versorgungsträger)
- 10.50m

Die Anbindung an die B 256, als überörtliche Hauptverkehrsstraße erfolgt durch den Kreisverkehr südlich des Plangebiets. Damit sind die Bedürfnisse des Individualverkehrs, sowohl für den Personen-, als auch für den Güterverkehr, ausreichend berücksichtigt.

Wie unter Pkt 1 erläutert wird ein Abschnitt der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in eine privaten Verkehrsfläche geändert. Hierdurch ergeben sich hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Erschließung keine Veränderungen.

- 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.

Die gewerblichen Bauflächen sind nur teilweise an das bestehende Oberflächenwasserentsorgungsnetz des sonstigen Gewerbebereichs Sonnenberg angeschlossen. Das auf den gewerblichen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird in einer am nördlichen Rand des Gewerbebereichs angelegten Regenwasserversickerungsanlage zugeführt. Ein Teilbereich wird über private Versickerungsanlagen entwässert. Für einen Teilabschnitt ist wie bisher eine Versickerungsanlage im westlichen Planbereich vorgesehen. Dies soll ebenfalls privat betrieben werden.

Die Versickerungen entsprechen dem natürlichen Einzugsgebiet des Oberflächenwassers und sind im Sinne des ursprünglichen Wasserhaushaltes. Die Anlagen sind, bzw. werden für unverschmutztes Oberflächenwasser ausgelegt.

Sollte durch die Art der Besiedlung eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers erforderlich werden, ist die Errichtung eines Regenklärbeckens vorgesehen, welches flächenmäßig auch innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche errichtet werden kann. Diese Regelung ist mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde einvernehmlich abgestimmt.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über das bestehende Kanalnetz schadlos möglich.

- Immissionen

Die Geruchsmissionen, die heute durch die vorhandene Hühnerfarm am Sommerweg (außerhalb des Plangebiets) hervorgerufen werden, belasten auch die heutigen Wohnnutzungen im näheren Umfeld. Auch die „heranrückenden“ GI- und GE-Nutzungen des Gewerbeparks können durch die Geruchsmissionen belastet werden. In diesem Zusammenhang sind auch der Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes zu würdigen. Mögliche Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes durch ein Heranrücken industrieller oder gewerblicher Nutzungen sind in die mit der Planung verbundene Konfliktbewältigung einzustellen.

Bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 232 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordost“ wurde diese Konfliktsituation intensiv untersucht.

Grundlage für die planerische Konfliktbewältigung bildete ursprünglich die von der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, am 15.04.2008 erarbeitete Untersuchung zum Gewerbepark Sonnenberg – Immissionsschutz, Berechnung gemäß Abstandsregelung (VDI 3471/3472), Projekt 08.43. Eine vertiefende gutachterliche Untersuchung, auf der Grundlage der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL), hat zu dem Ergebnis geführt, dass auf Grund der detaillierten Untersuchungsparameter (Meteorologie, Topographie, Hedonik, ...), ein Schutzabstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Industrie- bzw. Gewerbegebiet von 145 m ausreicht.

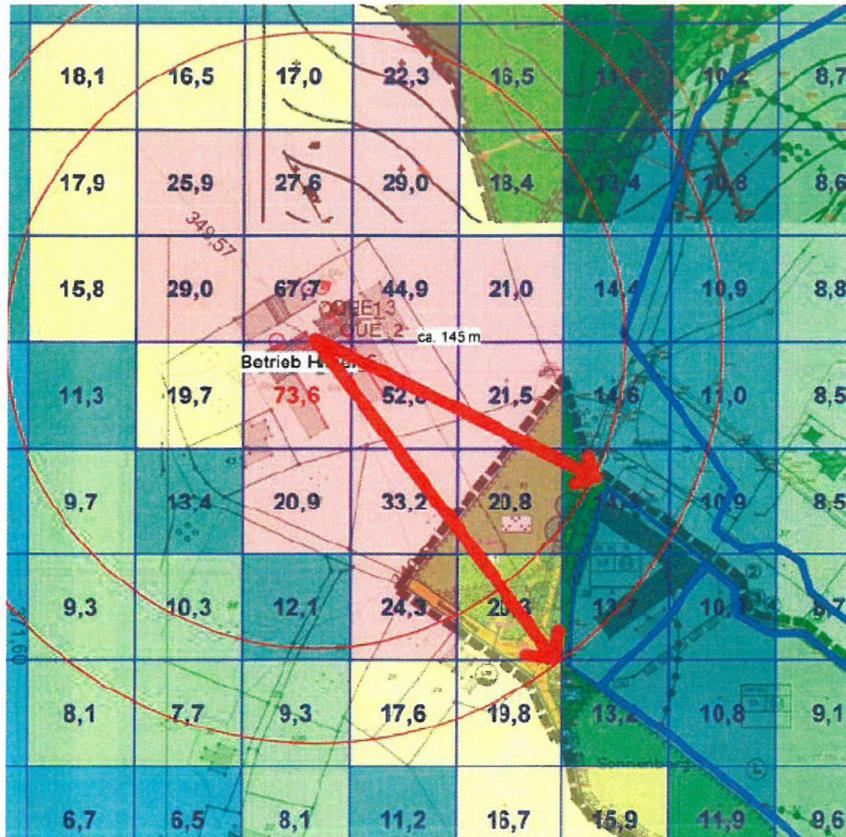
Das Untersuchungsergebnis stellte einen Orientierungsrahmen für die Abwägung dar, da es sich bei der GIRL um keine verbindliche Rechtsnorm handelt. Die GIRL ist nicht das (allein entscheidende) Kriterium, sondern lediglich als Kriterium zur Beurteilung von Geruchsmissionen anzusehen. Namentlich darf sich die Beurteilung von Geruchsmissionen nicht in jedem Fall allein an den in der GIRL festgelegten Grenzwerten für die Geruchshäufigkeit orientieren. Vielmehr muss eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls erfolgen, bei der insbesondere auch kritisch in den Blick zu nehmen ist, ob die Regelfallprüfung gem. GIRL den Besonderheiten des konkreten Einzelfalls Rechnung trägt.

Es ist nicht erkennbar, dass Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wegen außergewöhnlicher Verhältnisse hinsichtlich Art (z.B. Ekel- und Übelkeit auslösende Gerüche) und Intensität der Geruchseinwirkungen trotz Einhaltung der Immissionswerte eine erhebliche Belästigung der geplanten Industrie- und Gewerbegebiete zu erwarten ist. Es handelt sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb um einen Betrieb mit einer vergleichsweise geringen Anzahl von gehaltenen Legehennen. Der Betrieb unterscheidet sich auf Grund der Genehmigungen und vor Ort nicht von typischen Betrieben seiner Art. Besonderheiten sind nicht erkennbar. Eine Sonderprüfung entsprechend Nr. 5 der GIRL ist auf Grund fehlender atypischer Verhältnisse nicht erforderlich.

Der Runderlass „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass) des Landes NRW aus dem Jahr 2007 enthält keine Empfehlungen zu Abständen zwischen Massentierhaltungen und Wohngebieten, die als Abwägungsanhalt herangezogen werden könnten.

Die gutachterliche Bewertung auf der Grundlage der GIRL berücksichtigte den damaligen Genehmigungsstand des landwirtschaftlichen Betriebes mit 13.056 Legehennen und 500 Mastschweinen. Dieser Tierbestand liegt deutlich höher als das durch den Betreiber genannte betriebliche Entwicklungsziel von 8.000 bis 10.000 Legehennen. Hierdurch ist der Betrieb nicht nur in seinem Bestand, sondern auch ausreichend in seinen Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Entscheidende Veränderungen haben sich in der Zwischenzeit nicht ergeben.

Da die Schutzabstände von der Quelle aus gemessen nicht in gleichmäßigen konzentrischen Kreisen verlaufen, sind für einzelne Gradwerte - gemessen ab Nord = 0° - die Schutzabstände spezifisch zu ermitteln. Diese Ermittlung hat die Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 233 Gewerbepark Nord-West durchgeführt.



Kartenausschnitt aus der Geruchsausbreitungsrechnung Betrieb Hilger, Benennung Abstandsradien Gewerbepark Sonnenberg „Nordwest“, Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, 24.04.2009

Tatsächlich liegen diese Entfernungswerte außerhalb der festgesetzten gewerblichen Bauflächen. Folglich besteht für die geplanten gewerblichen Bauflächen diesbezüglich kein Regelungsbedarf. Die Einhaltung eines Schutzabstandes von 145 m zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet berücksichtigt neben dem Interesse des Betriebsinhabers auch die nachfolgenden sonstigen Belange:

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch einen Abstand von 145 m sind auch die durch die Planung ermöglichten Arbeitsplätze innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete vor erheblichen Belästigungen durch Gerüche aus der Tierhaltung geschützt.

- Belange der Wirtschaft in Form der Bereitstellung von Gewerbegrundstücken

Die Berücksichtigung eines größeren Schutzabstandes (> 145 m) würde die Ausnutzung des sich in Realisierung befindlichen Gewerbeparks stark einschränken. Dies stände im Gegensatz zu dem unter Pkt. 1 genannten Planungsanlass.

- Belange des Grundstückseigentümers

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstückes im Rahmen seiner gewerblichen Ansiedlung. Die Firma ABUS Kransysteme ist als Grundstückseigentümer auf Grund der Produktionsabläufe auf eine lineare Ausrichtung ihrer geplanten Gebäude (bis ca. 540 m Länge) angewiesen. Diese können im Stadtgebiet von Gummersbach nur an diesem Standort realisiert werden. Weitere Flächenausweisungen auf der Ebene des Regionalplanes oder des Flächennutzungsplanes, die eine solche Ansiedlung ermöglichen würden, bestehen innerhalb des Stadtgebietes nicht.

Bei dem durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen gewählten Abstands von 145 m zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet sind nicht nur die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes in seinem Bestand und in seiner Entwicklungsfähigkeit ausreichend berücksichtigt, sondern auch die oben genannten sonstigen Belange. Diese Feststellung steht auch vor dem Hintergrund, dass der landwirtschaftliche Betrieb im Rahmen seiner Genehmigung und seiner zukünftigen Entwicklung das Wohngebäude Sommerweg Nr. 15 mit einem Abstand von ca. 150 m berücksichtigen muss.

Zur vorbeugenden Konfliktvermeidung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ausgeschlossen worden.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen steht weiter unter den strengen Prüfungsmaßstäben des „Ausnahmevorbehalts“. Hier insbesondere unter dem besonderen Gesichtspunkt der Notwendigkeit. Die Beibehaltung dieser ausnahmsweise zulässigen Art der Nutzung dient der Berücksichtigung von besonderen wirtschaftlichen Erfordernissen, die sich aus der konkret zu beantragenden gewerblichen bzw. industriellen Nutzung des Baugebietes ergeben. Die Prüfung des Ausnahmevorbehaltes umfasst auch die Prüfung der auf das Gebiet einwirkenden Immissionen und deren Berücksichtigung bei der Beantragung dieser Ausnahme. Die hier getroffene Differenzierung zwischen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen auf der einen Seite und dem Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf der anderen Seite ergibt sich aus dem strengeren Prüfungsmaßstab der Notwendigkeit. Die Feinsteuerung hinsichtlich Standort, Ausbildung, Dauer der Wohnnutzung bleibt der konkreten Antragsprüfung vorbehalten.

- Emissionen

Bei der Planung handelt es sich um die Festsetzung von industriellen und gewerblichen Baugebieten. Diese beabsichtigten Nutzungen können Immissionen auslösen, die die vorhandenen Wohnnutzungen (einzelne Wohnhäuser am Sommerweg) beeinträchtigen könnten.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen, bedingt durch die geplante Gewerbe- und Industrieansiedlung, wurde eine Bewertung des Gewerbebereichs in seiner Gesamtheit vorgenommen. Die zulässigen Immissionskontingente werden durch die Festsetzung maximal zulässiger Schallemissionskontingente für -tags und nachts- für die Bauflächen im BP 232 festgesetzt. Das Fachbüro ACCON Köln GmbH wurde mit der Ermittlung dieser Werte beauftragt, die in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen eingearbeitet wurden. Das vorliegende Gutachten bestätigt, dass der Immissionsschutz planerisch gewährleistet werden kann.

Die Überprüfung der Einhaltung dieser Werte erfolgt im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei der baugenehmigungsrechtlichen Einzelzulassung von Vorhaben. Mit der Einhaltung dieser Werte wird sichergestellt, dass für die nächstgelegenen Wohnnutzungen zu dem Plangebiet angemessene Lärmpegel im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes gewährleistet sind.

Zur Berücksichtigung der sonstigen Immissionen wurden alle Bauflächen hinsichtlich der zulässigen gewerblichen baulichen Anlagen gegliedert. Die Gliederung erfolgte gemäß Abstandsliste 2007 vom 6.6.2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW)

Damit wird sichergestellt, dass die Immissionen die vorhandenen Wohnnutzungen nicht beeinträchtigen.

Zur Ermittlung der erforderlichen Abstände wurden folgende Immissionsorte als Ausgangspunkt der einzelnen Abstände (Radien) festgelegt:

Lage im Stadtgebiet	Genauere Lage der schutzwürdigen Nutzung	Einstufung der Nutzung im Sinne des § 1 BauNVO 1990	Bemerkungen
Ortslage Herreshagen	Schlader Weg 2	WA Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus
Ortslage Herreshagen	Sommerweg	Dorfgebiet /Mischgebiet	Einzel-Wohnhäuser
Ortslage Windhagen	Geplante Wohnbaufläche gemäß der 62. FNP-Änderung	WA- Allgemeines Wohngebiet – geplant!	Das Gebiet ist noch nicht vollständig über einen Bebauungsplan planungsrechtlich definiert. Der südliche Planbereich ist über den Bplan Nr. 181 überplant und befindet sich in Besiedlung.
Ortslage Wasserfuhr	Dammwiese 25	WA - Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus

Um jeden einzelnen Immissionspunkt wurden Radien mit 100, 200, 300 und 500m gezogen. Hierdurch werden die Abstandsklassen gemäß Abstandserlass ermittelt.

In den so ermittelten Bereichen dürfen nur Betriebe, die in der jeweiligen Abstandsklasse nach der o.g. Abstandsliste 2007 zulässig sind oder andersartige Betriebe mit gleichen oder geringeren Emissionen hinsichtlich luftverunreinigender Stoffe – einschließlich Gerüche – oder wegen den von ihnen ausgehenden Erschütterungen, zugelassen werden.

Durch den oben beschriebenen Planungsansatz wird sichergestellt, dass keine unzumutbaren Auswirkungen für die schützenswerten Nutzungen entstehen werden.

Die Einbeziehung des zukünftigen „Wohnbaugebietes Windhagen“ (62. FNP- Änderung) berücksichtigt die zukünftige Stadtentwicklung. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine Verträglichkeit zwischen den Planungszielen dieses Bauleitplanverfahrens und den mittelfristigen Zielen der Stadtentwicklung gewährleistet ist.

Auf der Archimedesstraße wird mit zunehmender Weiterentwicklung des Gewerbegebietes bis zum Endstadium der Fahrzeugverkehr anwachsen und damit auch die hierdurch verursachten Schallimmissionen. Im Sinne des gebotenen vorbeugenden Immissionsschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 die zu erwartenden Verkehrsmengen abgeschätzt. Im Rahmen der Untersuchung wie das Gewerbegebiet an die B 256 verkehrstechnisch angeschlossen werden kann, wurden durch das Ingenieurbüro Brilon-Bonzio-Weiser, Bochum ein Verkehrsaufkommen von ca. 5.000 Kfz/d angenommen. Eine Abschätzung hat ergeben, dass Anforderungen gem. der 16. BImSchV nicht vorliegen. Als bestehende Verkehrsfläche unterliegt die Archimedesstraße nicht mehr den Anforderungen der 16. BImSchV. Neue Baugebiete rücken an die bestehende Straße nicht heran.

- Altlasten

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

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ergeben sich durch dieses Bauleitplanverfahren nicht. Durch den Bebauungsplan Nr. 284 „Gewerbepark

Sonnenberg – Fa. ABUS“ werden keine neuen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild vorgenommen, die nicht schon auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne zulässig sind. Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes zulässig waren, wird kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Geringfügige Flächenverschiebungen ergeben sich aus der konkreten Grundstückssituation der hergerichteten Bauflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 284 übernimmt lagemäßig die bisher festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Da diese Bindungen im Zuge der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 231, Nr. 232 u. Nr. 233 umgesetzt worden sind, werden diese Flächen nun mit Erhaltungsbindungen festgesetzt.

- 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

In Sachgüter wird nicht eingegriffen.

- Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für das Plangebiet bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte.

7. Bebauungsplaninhalt

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

Entsprechend den unter Pkt. 1 und 6.1 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen sind die Baugebiete als Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgesetzt.

Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Für eine Teilfläche des geplanten Gewerbeparks werden Gewerbegebiete festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Zielsetzung an dieser Stelle gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Die gemäß § 8 (2) aus Nr.2 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung

- Geschäftsgebäude u.
- Anlagen für sportliche Zwecke

werden als nicht zulässig festgesetzt.

Die gemäß § 8 (3) aus Nr.1, Nr. 2 u. Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 8 (2) aus Nr.2 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung

- Büro- und Verwaltungsgebäude

sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsgebäuden steht weiter unter den strengen Prüfungsmaßstäben des „Ausnahmevorbehalts“. Hier insbesondere unter dem besonderen Gesichtspunkt der Notwendigkeit. Die Beibehaltung dieser nun ausnahmsweise zulässigen Art der Nutzung dient der Berücksichtigung von besonderen wirtschaftlichen Erfordernissen, die sich aus der konkret zu beantragenden gewerblichen Nutzung des Baugebietes ergeben. Insbesondere ist hier die Zugehörigkeit eines Büro- und Verwaltungsgebäuden zu einem produzierenden bzw. für gewerbegebietstypischen Betrieb in den Fordergrund zu stellen.

Für die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art - wird festgesetzt:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

Verkaufstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind als Ausnahme zulässig, wenn diese Verkaufsstellen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit diesen Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

Die oben dargestellten Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung des Gewerbegebietes für das produzierende Gewerbe gemäß Planungsanlass (siehe Pkt. 6.1). Die Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Lärmemissionskontingents L_{EK} nach DIN 45691 Ausgabe 12/2006, sowie zur Gliederung der Art der baulichen Nutzung entsprechend dem „Abstandserlass NRW“, dienen zur Sicherung des erforderlichen Immissionsschutzes.

Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO)

Für eine Teilfläche des geplanten Gewerbeparks werden Industriegebiete festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Zielsetzung an dieser Stelle industrielle Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Die gemäß § 9 (3) aus Nr.1 u. Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Für die nach § 9 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art - wird festgesetzt:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind als Ausnahme zulässig, wenn diese Verkaufsstellen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit diesen Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

Die oben dargestellten Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung des Industriegebietes für das produzierende Gewerbe gemäß Planungsanlass (siehe Pkt. 6.1). Die Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Lärmemissionskontingents L_{EK} nach DIN 45691 Ausgabe 12/2006, sowie zur Gliederung der Art der baulichen Nutzung entsprechend dem „Abstandserlass NRW“, dienen zur Sicherung des erforderlichen Immissionsschutzes.

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

Aufgrund der topographischen Situation mit Fernwirkung und somit Einflussnahme auf das Landschaftsbild, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen bzw. der zulässigen Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

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

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden dient die Festsetzung von großflächigen überbaubaren Flächen, die eine großflächige Bebauung der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete ermöglichen.

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

Die bestehende Archimedesstraße wird teilweise als öffentliche und teilweise als private Verkehrsfläche festgesetzt.

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

Die Festsetzung dient der ordnungsgemäßen Beseitigung von anfallenden Niederschlagswässern.

7.6 Öffentliche / private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen binden das Baugebiet in den Freiraum ein bzw. begrenzen es zu den vorhandenen Verkehrsflächennutzungen. Die Festsetzung „öffentlich“ erfolgt zur Sicherung der Verfügbarkeit für die Allgemeinheit. Grünflächen im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 231.

Die festgesetzte private Grünfläche stellt den grünraumplanerischen Übergang zwischen den nördlichen Bauflächen und den sich anschließenden öffentlichen Grünflächen dar. Die hier voraussichtlich aus der Herstellung von Bauflächen entstehenden Böschungsfächen sollen in Privatbesitz bleiben.

7.7 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 Festsetzung sichert die in der Vergangenheit umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

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

Zur Sicherung eines Teilabschnittes des Kanal- und Leitungsnetzes wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

7.9 Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB

Der westliche Planbereich wird wie in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der ausgeübten Bodennutzung. Diese wird zur Sicherung der noch bestehende Ausgleichsmaßnahme mit einer entsprechenden Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB überlagert.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 25,01 ha auf.

Festsetzungen	ha (neu)
Gewerbegebiet	19,56
Öffentl. Verkehrsfläche	2,88
private Verkehrsfläche	0,24
öffentl. Grünfläche	3,44
private Grünflächen	0,14
Fläche für die Landwirtschaft	0,97
Ver- und Entsorgungsfläche	0,66
SUMME	25,01

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind für die Stadt Gummersbach keine Kosten verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Der als private Verkehrsfläche festgesetzte Abschnitt der Archimedesstraße wird nach erfolgter straßenrechtlicher Einziehung an die Firma ABUS veräußert. Notwendige Anpassungen (Straßenumbau, Wegeverbindungen, techn. Infrastruktur, ...) werden durch die Firma ABUS getätigt.

10. Aufzuhebende Bebauungspläne

Die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 231 „Gewerbepark Sonnenberg – Mitte“
- Nr. 232 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordost“
- Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordwest“

werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 Gewerbepark Sonnenberg –Fa. ABUS“ aufgehoben.

11. Abwägungsmaterialien

- Gutachten der ACCON Köln GmbH, Bericht-Nr. ACB 1007-405491-247 „Gutachterliche Stellungnahme zum vorbeugenden Immissionsschutz in der Umgebung und im Plangebiet "Gewerbegebiet Sonnenberg" Bereich Mitte und Nord in Gummersbach, Köln 18.10.2007, ergänzt und aktualisiert am 08.02.2008.
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Herreshagen-Sonnenberg, Brilon-Bonzio-Weiser Ing.-Gesellschaft für Verkehrswesen mbH - Bochum, Schlussbericht Juli 2001
- Ergänzende verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Herreshagen-Sonnenberg, Brilon-Bonzio-Weiser Ing.-Gesellschaft für Verkehrswesen mbH - Bochum, Schlussbericht August 2002
- Dr. H. Frankenfeld, Nümbrecht, Geologisches Gutachten vom 22.09.1999, ergänzt am 24.09.1999
- Gewerbegebiet Sonnenberg – Immissionsschutz, Berechnung gemäß Abstandsregelung (VDI 3471/3472) Projekt 08.43, Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, 15.04.2008
- Geruchsgutachten „Gewerbegebiet Sonnenberg“ Belastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb Hilger; Ausbreitungs-Rechnung/ Immissions-Prognose , Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Braunschweig, Bericht 0843/2-090317-1 vom 17.03.2009
- Abschätzung der Verkehrsimmissionen, Firma ACCON Köln GmbH, vom 06.04.2009
- Nachweis der Flächengröße für die festgesetzte Versickerungsfläche

Stadt Gummersbach
Fachbereich Stadtplanung

i.A.


Backhaus

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 284 „Gewerbepark Sonnenberg – Fa. ABUS“ und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 231 „Gewerbepark Sonnenberg – Mitte“, Nr. 232 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordost“ und Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg – Nordwest“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 „Gewerbepark Sonnenberg – Fa. ABUS“ beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter

72172114