

**Stadt Gummersbach**

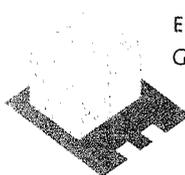
# **B e g r ü n d u n g**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 230  
„Gewerbepark  
Sonnenberg - I“**

Verfahrensstand:  
**Satzungsbeschluss**

erstellt durch:



**EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH MBH**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung</b> .....	3
<b>2 Verfahren</b> .....	3
<b>3 Lage des Plangebietes</b> .....	4
<b>4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation</b> .....	5
4.1 Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) .....	5
4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) .....	5
4.3 Geltendes Planungsrecht .....	5
<b>5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand</b> .....	5
5.1 Bestandssituation / Nutzungen / Rahmenbedingungen .....	5
5.2 Verkehr .....	6
5.3 Ver- / Entsorgung .....	6
5.4 Immissionen / Emissionen .....	6
5.5 Altlasten / Bergbau .....	6
5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Forstwirtschaftliche Belange .....	6
5.7 Infrastruktureinrichtungen .....	7
5.8 Denkmalschutz / Baukultur .....	7
<b>6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen der Planung</b> .....	7
6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption .....	7
6.2 Bodenschutzklausel gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB .....	8
6.3 Umwidmungssperre gemäß §1a (2) Satz 2 BauGB .....	8
6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete .....	8
6.5 Auswirkungen der Planung .....	8
6.5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen .....	8
6.5.2 Verkehr .....	9
6.5.3 Ver- / Entsorgung .....	9
6.5.4 Immissionen .....	9
6.5.5 Altlasten / Bergbau .....	9
6.5.6 Naturhaushalt / Landschaft / Forstwirtschaft .....	10
6.5.7 Infrastruktureinrichtungen .....	10
6.5.8 Denkmalschutz / Baukultur .....	12
6.5.9 Wirtschaft .....	12
<b>7 Bebauungsplaninhalt</b> .....	13
7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	13
7.1.1 Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) .....	13
7.1.2 Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO) .....	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	14
7.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse .....	14
7.5 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	15
7.6 Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	15
7.7 Vorkehrungen im Sinne des Immissionsschutzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB) .....	15
7.8 Anzupflanzende Einzelbäume (gemäß § 9 Nr. 25 a BauGB) .....	15
7.9 Flächen für Wald (gemäß § 9 Nr. 18b BauGB) .....	15
<b>8 Umweltbericht</b> .....	15
<b>9 Flächenbilanz (Umfang in ha)</b> .....	16
<b>10 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung</b> .....	16
Maßnahmen .....	16
<b>11 Aufzuhebende Bebauungspläne</b> .....	17
<b>12 gesonderte Abwägungsmaterialien</b> .....	17

## **1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung**

Gemäß §1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB ist die Gemeinde gehalten, gewerbliche Bauflächen unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bereitzustellen. Um den Bedarf an gewerblichen Grundstücken mittel- bis langfristig für die Kreisstadt Gummersbach Stadtgebiet abzudecken, soll sukzessive der Gewerbepark Sonnenberg entwickelt werden.

Die 73. FNP-Änderung (Gewerbegebiet Herreshagen – Sonnenberg) ist seit dem 11.12.2004 rechtswirksam. Durch diese 73. FNP – Änderung wurde ein gewerbliches Flächenpotential bauleitplanerisch vorbereitet, welches sukzessive durch die Aufstellung von Bebauungsplänen weiter konkretisiert werden soll.

Zwischenzeitlich konnte in einem separaten Bauleitplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Herreshagen – Firma Schuster“) im Bereich der Einmündung der B 256 in die L 306 ein erster Bauabschnitt des gesamten Flächenpotentials erschlossen werden.

Als zweiter Bauabschnitt soll nun der Süd-Ost Bereich des in der 73. FNP-Änderung dargestellten gewerblichen Baufläche überplant werden, diese Teilfläche entspricht dem Geltungsbereich des BP Nr. 230 „Gewerbepark Sonnenberg – I“.

Durch den Bebauungsplan Nr. 230 „Gewerbepark Sonnenberg - I“ können ca. 1,6 ha Bruttobaufläche für die Errichtung von Industriebetrieben und ca. 6,9 ha für Gewerbebetriebe bereitgestellt werden. Hierdurch wird der mittelfristige Bedarf an gewerblichen Bauflächen abgedeckt werden. Da sich die für die Umsetzung der Planung benötigten Flächen im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH befinden, ist die Realisierung der Planung grundsätzlich gewährleistet.

## **2 Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 11.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Projektplan mit Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand im Zeitraum vom 28.06.2006 bis 12.07.2006 (einschließlich) statt. Die Behörden und Nachbargemeinden wurden hierüber mit Schreiben vom 20.06.2006 informiert. Am 24.07.2006 hat zusätzlich ein gesonderter Behördentermin mit verschiedenen Behörden stattgefunden.

Am 13.12.2006 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in gleicher Sitzung den Offenlagebeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 230 „Gewerbepark Sonnenberg I“ hat in der Zeit vom 28.03. bis 30.04.2007 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2007 von der Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.06.2007 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis, den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sowie den Satzungsbeschluss empfohlen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.06.2007 eine Änderung des Bebauungsplanes nach der Offenlage beschlossen. Die Bezirksregierung hatte vorgeschlagen, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus redaktionellen Gründen neu zu formulieren. Auswirkungen auf den Inhalt der Festsetzungen ergeben sich daraus nicht. Da

von dieser Änderung weder die Öffentlichkeit noch die Behörden betroffen sind, war ein Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.  
Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

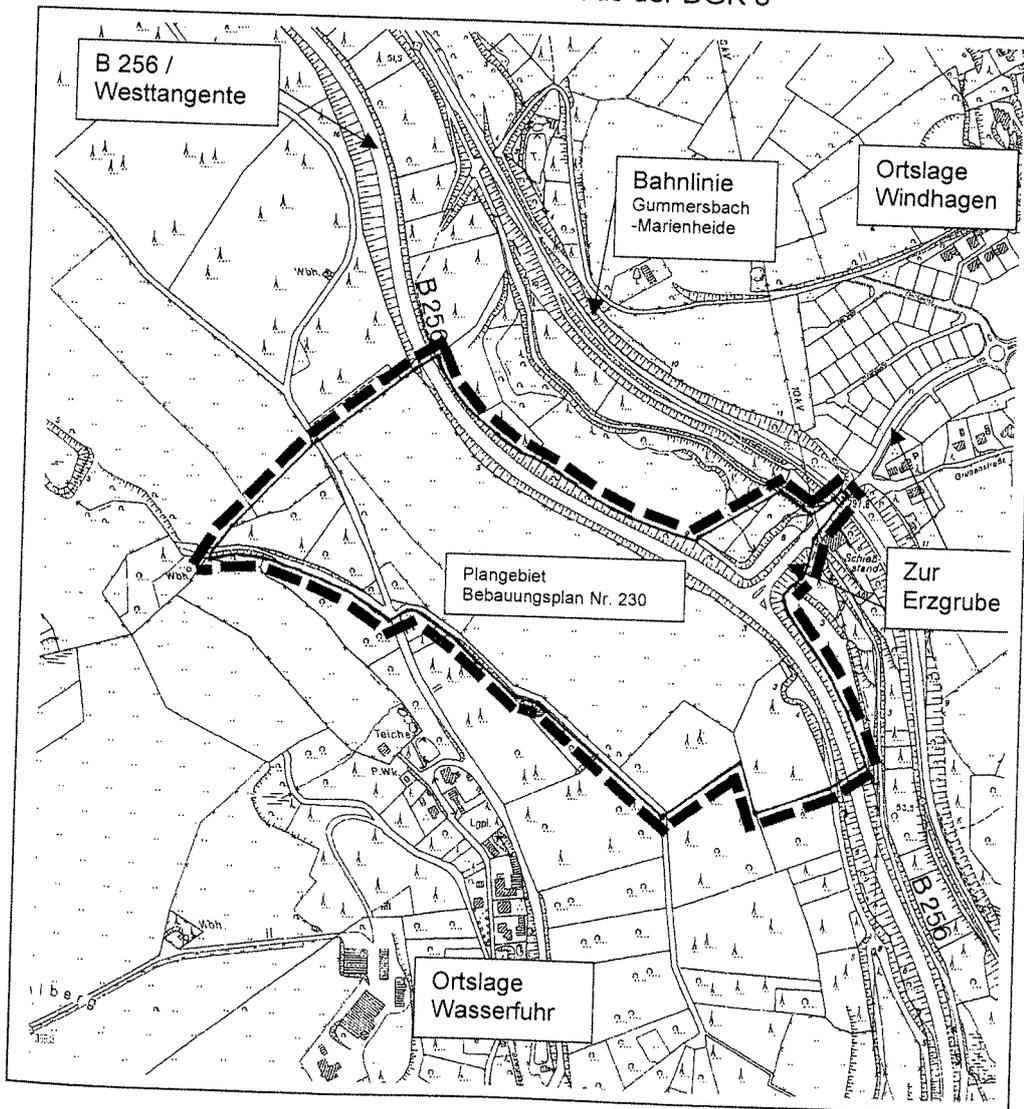
### 3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im geografischen Dreieck der Ortslagen Wasserfuhr, Herreshagen und Windhagen. Im größeren Zusammenhang betrachtet, liegt das Plangebiet im nördlichen Stadtgebiet von Gummersbach. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen: Die Gewerbegebiete Windhagen Ost und West, welche in den Jahren 1980 bis 2004 erschlossen wurden und bis auf einige Flächen im GE West vollständig besiedelt sind.

Das Plangebiet des BP 230 wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: B 256 (Westtangente) bzw. angrenzende baulich nicht genutzte Bereiche
- Im Süden: Waldbestand
- Im Westen: Waldbestand
- Im Norden: Waldbestand bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen

Übersichtsplan, verkleinerter Ausschnitt aus der DGK 5



## **4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Im aktuellen Gebietsentwicklungsplan vom 21.05.2001 ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt.

### **4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt in seiner 73. Änderung für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- Gewerbliche Baufläche
- Flächen für den überörtlichen Verkehr
- Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für die Landwirtschaft mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Nachrichtlich: Hochspannungsleitung ab 10 KV
- Haupt- und Verbindungssammler ( für Schmutzwasser )

### **4.3 Geltendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 230 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Planungsrechtlich beurteilt sich heute der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 gemäß § 35 BauGB (Außenbereich).

Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das gesamte Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz. In Abstimmung mit der oberen Landschaftsbehörde bei der Bezirksregierung Köln wurde bei Aufstellung der o.g. 73. FNP-Änderung die Aufhebung des Landschaftsschutzes im Bereich der geplanten Gewerbegebietsflächen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes vereinbart. Die Bezirksregierung Köln hat die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

## **5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand**

### **5.1 Bestandssituation / Nutzungen / Rahmenbedingungen**

Der östlich bzw. nordöstlich der B256 gelegene Planbereich stellt sich heute überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. In Randbereichen existieren vereinzelt Baum- und Strauchgruppen. Innerhalb dieser Flächen verläuft der Jenemicker Bach, als kleinerer Siefen. Die Westtangente (B 256) sowie die hierauf einmündende Straße „Zur Erzgrube“ liegen ebenfalls in diesem Bereich des Plangebietes.

Der Gesamtbereich westlich der Westtangente, der als Gewerbefläche entwickelt werden soll, ist heute unbebaut. Der Großteil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Für diese Nutzung besteht ein Pachtvertrag. Teilbereiche stellen sich als Grünflächen mit Strauch- und Hochstammbewuchs dar, werden jedoch nicht unter wirtschaftlichen Aspekten genutzt. Eine im Südbereich gelegene Waldteilfläche (Fichtenbestand, z.Z. Kahlschlag) wird forstwirtschaftlich genutzt.

Durch die vorhandene B 256 ist die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Straßennetz grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet ist nicht direkt an das bestehende Busnetz angebunden.

Versorgungseinrichtungen für die geplanten gewerblichen Bauflächen bestehen derzeit nicht.

## 5.2 Verkehr

Die vorhandene Westtangente kann als überörtliche Verkehrsstraße (Bundesstraße 256) die Verkehrsmengen aus dem geplanten Gewerbe- und Industriegebiet aufnehmen. Hierfür ist ein angemessener Knotenpunkt auszubilden.

In größerer Entfernung befindet sich innerhalb der Ortslage Windhagen an der Hückeswagener Str. und in der Ortslage Wasserfuhr jeweils eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Entfernung beträgt jeweils ca. 850m.

## 5.3 Ver- / Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer ist durch das bestehende Trennsystem, als vorhandene äußere Erschließung, gegeben. Die Schmutzwässer können schadlos der Kläranlage Rospe zugeleitet werden; s. auch Pkt.12 des Umweltberichtes.

## 5.4 Immissionen / Emissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der Westtangente / B256 und der Regionalbahnstrecke Gummersbach - Marienheide ein.

## 5.5 Altlasten / Bergbau

Angaben zu möglichen Altlasten liegen nicht vor.

Das Mundloch eines historischen Grubenbaues ist im Südbereich des Plangebiets erkennbar. Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 -Bergbau und Energie in NRW- hat im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung das mögliche Vorhandensein von historischer Bergbautätigkeit bekundet.

## 5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Forstwirtschaftliche Belange

### Naturhaushalt / Ökologie

Derzeit ist das Plangebiet bis auf die vorhandenen Straßen baulich ungenutzt. Durch die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung der überwiegenden Flächen, hat der Planbereich nur bedingt eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Naturhaushalt ist in seiner Bedeutung und Leistungsfähigkeit bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung der 73. FNP-Änderung (Gewerbegebiet Herreshagen – Sonnenberg) durch das Planungsbüro Smeets+Damaschek, Ertstadt großräumig untersucht und bewertet worden. Eine Detailuntersuchung erfolgte durch die Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht.

Bei den Kartierungen im Rahmen der 73. FNP- Änderung wurden keine besonders geschützten Tierarten ermittelt. Die Ausprägung der betroffenen Biotoptypen lässt ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten (§ 4a Abs. 4 Satz 2 Landschaftsgesetz NRW) nicht erwarten.

Innerhalb des Plangebietes liegt nachfolgender Biotoptyp, der gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützt ist:

GB-4911-024: Fliessgewässer; Nass- und Feuchtgrünland

Außerhalb des Plangebietes liegen zwei weitere Biotoptypen gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW.

Größere Teilbereiche der zur Überplanung anstehenden Flächen unterliegen der forstwirtschaftlichen (Fichtenforst) bzw. landwirtschaftlichen Intensivnutzung als Weideland (sog. Fettweide). Sie bestehen aus:

- Wälder, Gebüsche und sonstige Gehölzstrukturen
- Wiesen, Weiden und Grünland-Übergangsbereiche

Das Plangebiet wird in erster Linie durch Grünland geprägt. Die Grünlandgesellschaften erfüllen aktuell nur geringe Biotop- und Artenschutzfunktionen. Die an das Offenland

angrenzenden Waldflächen sind im Wechsel mit dem Grünland typisch für die Kulturlandschaft dieses Landschaftsraumes. Die mit Gehölzen bewachsenen Straßenböschungen haben, aufgrund der Nähe zur viel befahrenen B256, für Hecken bewohnende Vögel nur bedingt Bedeutung als Lebensraum. s. auch Pkt.1 u. 2 des Umweltberichtes.

### **Forstwirtschaftliche Belange**

An der westlichen und süd-östlichen Plangebietsgrenze sind Waldflächen vorhanden. Durch den forstwirtschaftlichen Aufwuchs (Fichtenbestand) wird ein Abstand ausgelöst, in dem keine baulichen Anlagen anzusiedeln sind. Auf diesen Tatbestand ist die Planung der überbaubaren Flächen abzustellen.

### **5.7 Infrastruktureinrichtungen**

Über die technische Erschließung im Zusammenhang mit der B 256 und der Straße „Zur Erzgrube“ hinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **5.8 Denkmalschutz / Baukultur**

Gebäude oder bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. eine baukulturelle Bedeutung haben, sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption**

Ziel ist es, in dem 2. Bauabschnitt des „Gewerbeparks – Sonnenberg“ ein Flächenangebot für gewerbliche Ansiedlungen zu schaffen. Ebenfalls sollen in Teilbereichen Industrieflächen angeboten werden. Aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation besteht die Absicht, eine besonders ökonomische Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu erzielen.

Planungsalternativen wurden im Vorfeld der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Diese waren entscheidend für die Standortentscheidung.

Entscheidend für die gewählte Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist die günstige verkehrstechnische Erschließung und hier insbesondere die Anbindung an die B 256 / Westtangente. Über einen Kreisverkehr im Bereich des heutigen Knotenpunktes B 256 – Zur Erzgrube (früher Grubenstr.) erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Mit dem Landesbetrieb Straßen NRW wurde der Standort eines vierarmigen Kreisverkehrs ebendort verbindlich vereinbart.

Durch die Planstr. 1.0 sollen die zur Verfügung stehenden und geeigneten Flächenpotentiale erschlossen werden. Die maximale Flächengröße gewerblicher Bauflächen gewährleistet die optimale Nutzung der Erschließungsaufwendungen und erspart somit Erschließungsanlagen an sonstiger Stelle. Dies entspricht dem Grundsatz des „flächensparenden Bauens“ gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist für das Planungsziel notwendig.

Das städtebauliche Konzept sieht eine zentrale Erschließungstrasse (Planstr. 1.0) vor, die beidseitig gewerbliche bzw. industrielle Bauflächen erschließt. Es werden Baugrundstücke in einer Tiefe bis ca. 100 m ermöglicht. Die Breite der Grundstücke ist bedarfsbezogen für die jeweilige Ansiedlung festlegbar. Zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen wird die Festsetzung „3 Vollgeschosse“ gewählt. Hierdurch können 3-geschossige Bürotrakte entstehen, die Höhe von Hallenbauten ist dadurch großzügig geregelt.

In Zukunft soll über die Planstr. 1.0 auch die Erschließung der sich weiter nördlich befindlichen Flächen gemäß Darstellung in der 73. FNP - Änderung erfolgen. Entsprechend ist die Straße sowie das Ver- und Entsorgungsnetz dimensioniert.

Wie unter Pkt. 1 -Planungsanlass- bereits dargelegt, soll durch die städtebauliche Planung ein Angebot an gewerblichen und industriellen Bauflächen als Angebotsplanung geschaffen werden.

Die von dem Plangebiet auf das unmittelbare Umfeld ausgehenden negativen Auswirkungen sind planerisch wie unter Pkt. 6.5 dargelegt berücksichtigt.

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

Die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel erfolgt durch räumliche Konzentration der zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Gummersbach.

Innerhalb des Stadtgebietes befindet sich kein planungsrechtlich abgesicherter Standort, der die planungsrechtliche Zulässigkeit für die beabsichtigten Ansiedlungen, insbesondere für immissionsträchtige Betriebe, aufweist. Innerhalb des Stadtgebietes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen nur in dem beabsichtigten großräumigen Gewerbegebiete „Herreshagen / Sonnenberg“ geschaffen werden. Die Voraussetzungen sind durch die gewerbliche Bauflächendarstellung im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen worden. Eine weitere gewerbliche Entwicklung in einem anderen räumlichen Bereich ist auf Grund der nicht vorhandenen Darstellung eines entsprechend großen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches im Gebietsentwicklungsplan nicht realistisch. Aus den geschilderten Gründen wird der Planbereich in Anspruch genommen.

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

Die Inanspruchnahme von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht vermeidbar. Wie oben ausgeführt, stehen keine sonstigen Flächen zur Verfügung. Brachflächen innerhalb des Stadtgebietes stehen ebenfalls, bis auf das „ehemalige Steinmüllergelände“, nicht zur Verfügung. Die Brachflächen befinden sich ausschließlich im Privateigentum und sind daher kurz- bis mittelfristig für eine gezielte Ansiedlung nicht verfügbar. Für das „ehemalige Steinmüllergelände“ besteht eine andere Nutzungsabsicht in Form von Dienstleistungseinrichtungen, als Fachhochschulstandort und zur räumlichen und funktionalen Erweiterung der Innenstadt. Bedingt durch die umgebenden Wohnnutzungen ist diese Brachfläche für die Ansiedlung immissionsträchtiger Vorhaben nicht geeignet.

## **6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete**

Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung nicht vor. FFH- sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Angaben zu Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet liegen ebenfalls nicht vor.

## **6.5 Auswirkungen der Planung**

### **6.5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Das städtebauliche Umfeld ist von der Planung nicht direkt betroffen. Sowohl die Erschließung als auch die zu erwartende bauliche Nutzung beeinträchtigt die im weiteren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen nur indirekt. 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.

Negative Einflüsse aus der entstehenden Nutzung sind nicht zu erwarten, da die Zulässigkeit von gewerblichen bzw. industriellen baulichen Anlagen mittels zulässiger IFSP-Pegel für Tag und Nacht und eine räumliche Zonierung der zulässigen betrieblichen Anlagen nach dem Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände,

RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft VB5 – 8804.25.1 (VNr. 1/98) v. 2.4.1998 ) festgesetzt bzw. planerisch umgesetzt wurden; s. auch Pkt. 6.5.4.

### 6.5.2 Verkehr

Die Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt über eine Erschließungsstraße (Planstr. 1.0), welche die zu erwartenden Verkehrsmengen aufzunehmen hat. In Anlehnung an die EAE 85/95 (Empfehlungen für den Ausbau von Erschließungsstraßen) wurde folgendes Straßenprofil gewählt:

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

Die Anbindung an die B 256, als überörtliche Hauptverkehrsstraße, erfolgt durch den Ausbau eines Kreisverkehrs. Damit sind die Bedürfnisse des Individualverkehrs, sowohl für den Personen-, als auch für den Güterverkehr, ausreichend berücksichtigt. Das Plangebiet ist zumindest in dem Stadium des 1. Bauabschnitts nicht für die Anbindung an eine Buslinie geeignet. Dies kann sich ändern sobald in einem nächsten Bauabschnitt eine geeignete Wendemöglichkeit geschaffen wird bzw. eine verkehrstechnische Verbindung mit der L 306 hergestellt werden sollte. Eine Anbindung an das bestehende Busnetz ist in dem Bereich der Ortslage Wasserfuhr und Windhagen gegeben, die fußläufige Entfernung beträgt jeweils ca. 850m.

### 6.5.3 Ver-/ Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Trinkwasser sowie Telekom erfolgt von der Ortslage Herreshagen aus. Die Leitungen können von den Versorgungsunternehmen bis in das Plangebiet herangeführt werden. Zur ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser ist die Errichtung eines Sammelbehälters außerhalb des Plangebiets im Bereich der Einmündung des Sommerweges in die L 306 vorgesehen.

An oberirdischen technischen Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind eine Anlage zur Regenrückhaltung (Niederschlagwasser) sowie ein Regenklärbecken vorgesehen. Geplant ist die Errichtung eines oberirdischen Beckens im süd-östlichen Bereich des Plangebiets. Hier soll das Oberflächenwasser in einem Erdbecken angestaut werden.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist in dem Abwasserbeseitigungsplan der Stadt Gummersbach eingestellt und kann über einen Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz (Hauptsammler-West) erfolgen.

### 6.5.4 Immissionen

Bei der Planung handelt es überwiegend sich um eine Neuausweisung einer gewerblichen und industriellen Nutzung. Diese beabsichtigten Nutzungen können Immissionen auslösen, die die vorhandenen Wohnnutzungen beeinträchtigen könnten.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen bedingt durch die Gewerbe- und Industrieansiedlung, wurde eine Bewertung des Gewerbeparks in seiner Gesamtheit vorgenommen. Die zulässigen ermittelten und zulässigen Immissionskontingente wurden durch die Festsetzung eines maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel -tags und nachts- für Teilflächen der Bauflächen im BP 230 festgesetzt. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Werte erfolgt im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei der 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 Abstandserlass NRW vom 2.4.1998 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft VB5 – 8804.25.1 (VNr. 1/98). 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 Windhagen	Haus Hasenweg 24	WA- Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus
Ortslage Wasserfuhr	Haus Damwiese 28	WR- Reines Wohngebiet	Wohnhaus
Einzelgebäude östlich der Ortslage Wasserfuhr	Alleinstehendes Wochenendhaus, unmittelbar am süd-westlichen Plangebietsrand gelegen, Gemarkung Strombach, Flur 3, Flurstück 92	Keine eindeutige Zuordnung möglich*	Baurechtliche Genehmigung für ein Wochenendhaus

\* da es sich um ein solitäres Einzelgebäude außerhalb einer Gebietskategorie des § 1 BauNVO 1990 handelt und eine eingeschränkte Wohnnutzung baurechtlich (Wochenendhaus) vorliegt, wurde hier die Schutzbedürftigkeit einer Wohnnutzung in einem Mischgebiet bzw. Dorfgebiet (Mi / MD) zugrunde gelegt.

Auf der Planstr. 1.0 wird mit zunehmender Weiterentwicklung des Gewerbegebiets bis zum Endstadium der Fahrzeugverkehr anwachsen und damit auch die hierdurch verursachten Schallimmissionen, im Sinne des gebotenen vorbeugenden Immissionsschutzes für das am westlichen Rand befindliche Wochenendhaus, wurden die zu erwartenden Immissionen aus dem Verkehrsaufkommen 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. Gemäß RLS 90 ist daraus ein stündliches Verkehrsaufkommen abzuleiten, welches bei einem überdurchschnittlich angenommenen LKW-Anteil von 30% Schallimmissionspegel von tags 55 db(A) und nachts 48 db(A) verursacht. Diese Werte liegen unter den Richtwerten (64/54 db(A)) der 16. BImSchV für Mischgebiete. Das Wochenendhaus ist wie in obiger Tabelle erläutert als „Mischgebiet“ einzustufen; s. auch Pkt.11 des Umweltberichtes.

### 6.5.5 Altlasten / Bergbau

Die vermutete historische bergbauliche Tätigkeit im Plangebiet konnte durch das zuständige Bergamt (Bezirksregierung Arnsberg –Abteilung Bergbau und Energie in NRW-) nicht konkretisiert werden. Daher wird das gesamte Plangebiet hinsichtlich möglicher historischer Bergbautätigkeit gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

### 6.5.6 Naturhaushalt / Landschaft / Forstwirtschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 „Gewerbegebiet Sonnenberg-I“ basiert auf der seit dem 11.12.2004 rechtswirksamen 73. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet Herreshagen - Sonnenberg). Durch den Bebauungsplan Nr. 230 werden erstmals Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild ausgelöst. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, resultierend aus dem gesamten Gewerbegebiet gemäß FNP-Darstellung, können im Geltungsbereich der 73. FNP-Änderung ausgeglichen werden. Hierzu wurde im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ein funktionales Ausgleichskonzept entwickelt (Landschaftsplanungsbüro Smeets+Damaschek, Erfstadt in 2003). Die benötigten Flächen wurden in der 73. Änderung des FNP dargestellt.

Durch die 73. Flächennutzungsplanänderung (Gewerbegebiet Herreshagen - Sonnenberg) werden die Bebauungspläne im Geltungsbereich dieser 73. FNP-Änderung bauleitplanerisch vorbereitet. Der Umweltbericht zur 73. FNP-Änderung beschreibt die

Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Ferner werden die umweltschützenden Maßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen) angeführt und die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben.

Als 1. Bauabschnitt wurde im Nord-Osten des Gesamtgebiets des Plangebiets der 73. Flächennutzungsplanänderung (Gewerbegebiet Herreshagen Sonnenberg) durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Baurecht für die Ansiedlung der Firma Schuster geschaffen. Dieses Vorhaben wurde auf einer Fläche errichtet, die bisher als Deponiefläche genutzt wurde, Folglich wurden keine wesentlichen Veränderungen ausgelöst. Für das geplante Regenrückhaltebecken wurde ein Ausgleich in unmittelbarer Nähe gefunden. Die ökologischen Eingriffe und deren Ausgleich sind in dem ökolog. Fachbeitrag bzw. dem Umweltbericht des Planungsbüros Schumacher dokumentiert. Aus organisatorischen Gründen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens VEP 13 „Herreshagen- Firma Schuster“ alle Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst bzw. in unmittelbarer Umgebung durchgeführt. Das Ausgleichs-Gesamtkonzept wurde für diesen 1. Bauabschnitt nicht in Anspruch genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 Gewerbegebiet-Sonnenberg-I“ stellt somit den 2. Bauabschnitt des Gesamtgebiets des Plangebiets der 73. Flächennutzungsplan-änderung (Gewerbegebiet Herreshagen Sonnenberg) dar.

Der Geltungsbereich des BP 230 betrifft überwiegend Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide). Gegenüber dem vom Landschaftplanungsbüro Smeets+Damaschek untersuchten Bereich wurde der Geltungsbereich des BP 230 flächenmäßig verändert:

- Flächenerweiterung nach Osten. Östlich der B 256 wurden landwirtschaftliche in den Geltungsbereich einbezogen. Es wird durch die Überplanung jedoch hierdurch keine Änderung der bisherigen Nutzung bedingt. Die Festsetzung der landwirtschaftlichen Fläche und der Straßenfläche der Straße „Zur Erzgrube“ erfolgte aus organisatorischen Gründen der Tiefbauplanung.
- Flächenerweiterung nach Süden. Hier wurden bisherige Waldflächen erneut als Wald und teilweise als Versorgungsfläche (5600qm) überplant.

Um eine qualifizierte und aktuelle Bewertung des Ausgangszustandes zu erhalten, wurde das Planungsbüro G. Kursawe / Grüner Winkel, Nümbrecht mit einer aktuellen Bestandserhebung beauftragt.

Insgesamt bezieht sich der tatsächliche Eingriff (im Sinne des § 1a BauGB) auf eine Fläche von 9,15 ha. Die Fläche der B 256 (planfestgestellt - Eigentum des Landesbetriebes Straßen. NRW) und die östlich der B 256 liegenden Flächen wurden nicht berücksichtigt, da diese Flächen nicht abweichend von der tatsächlichen Nutzung überplant werden. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich des BP 230 erfolgte aus organisatorischen Gründen. Der als Ver- und Entsorgungsfläche festgesetzte Bereich am südlichen Rand des Geltungsbereichs, sowie die angrenzende Waldfläche stellen nach Durchführung der Planung keinen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Die Umwandlung der Fichtenfläche in einen Laubmischwald gleicht den „ökologischen Verlust“ im Bereich der Ver- und Entsorgungsfläche aus.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 werden überwiegend Wälder, Gebüsche u. sonstige Gehölzstrukturen sowie Wiesen, Weiden u. Grünland-Übergangsbereiche in Anspruch genommen. Der diesem Eingriff zuzuordnende Ausgleich sollte entsprechende Biotopstrukturen neu schaffen bzw. aufwerten, um hier einen funktionsähnlichen Ausgleich zu ermöglichen.

Als eingriffsmindernde Maßnahmen wurden zwei Pflanzgebote im Plangebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung des Pflanzgebotes 1 wird die Anlage einer Wildhecke und durch das Pflanzgebot 2 die Anpflanzung von Laubbäumen im Straßenraum verbindlich geregelt.

Durch beide Begrünnungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Überplanung der vorhandenen Gehölze kompensiert. Die Pflanzgebote gewährleisten nachhaltig die Entstehung von neuen zusammenhängenden Gehölzstrukturen und gleichzeitig die optische grünplanerische Einbindung der gewerblichen Bauflächen.

Ausgleichsflächen für die überplanten Freilandbereiche (Fettwiesen /-weiden) stehen im Plangebiet selbst nicht zur Verfügung. Hierfür wird auf einen Teilbereich der Gesamt-Ausgleichsfläche des Ausgleichskonzeptes der 73. FNP-Änderung zurückgegriffen. Im unmittelbaren Umfeld (funktionaler Zusammenhang) stehen Flächen zur Verfügung, die eine mit der Eingriffsfläche vergleichbare Biotopstruktur aufweisen, jedoch aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (intensive Beweidung, Düngereintrag) in ihrem Wert für den Naturhaushalt eingeschränkt sind und als Teil-Freilandbereich im Freilandgefüge hinsichtlich ihres Fortbestehens nicht gesichert sind.

Hier wird durch ergänzende Bepflanzung, vertraglichen Regelungen der landwirtschaftlichen Nutzung (Einschränkungen der Mahd- bzw. Weidenutzung) der momentane Biotopwert nachhaltig verbessert und langfristig gesteigert. Als Maßnahmenfläche hierfür wird eine Fläche mit einer Größe von 2,71 ha durch zwei Baumgruppen ergänzt und insbesondere hinsichtlich der Nutzung langfristig extensiviert. Damit wird die bestehende Freilandfunktion verbessert und langfristig gesichert. Hierdurch wird der Verlust an Freilandflächen im Geltungsbereich des BP 230 kompensiert; s. auch Pkt. 1u. 2 des Umweltberichtes.

Zur Wahrung der forstwirtschaftlichen Belange ist die Baugrenze in einem ausreichenden Abstand zum vorhandenen Waldrand (überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes) festzusetzen. Hierdurch wird gewährleistet, dass bei Windbruch fallende Bäume keinen bzw. geringe Schäden anrichten.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Flächen ist der Tatbestand des dauernden Aufenthalts von Menschen nicht gegeben. Daher wurde mit dem Forstamt Waldbröl für den Bereich nördlich des Wochenendhauses ein Abstand von 25 m zwischen Baumbestand und Baugrenze für ausreichend erachtet und so festgesetzt. Im Übrigen wird ein 35 m Abstand eingehalten.

Im Südbereich des Geltungsbereichs wird eine Waldumwandlung auf einer Fläche von ca. 7000qm in einen gestuften Waldrand (Pflanzgebot 2) durchgeführt. Deshalb ist hier kein Sicherheitsabstand von 35m einzuhalten.

Als Ausgleich für die Überplanung von ca. 16.000 qm forstwirtschaftlicher Flächen, sind außerhalb des Plangebietes Erstaufforstungen im Verhältnis 1:1 durchzuführen. Zwischen der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH und dem Forstamt Waldbröl besteht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Führung eines Waldersatzflächen-Kontos. Hierdurch sind die Ansprüche des Forstamtes Waldbröl hinsichtlich erforderlicher Ersatzaufforstungen prinzipiell abgegolten. Die Durchführung der 16.000qm Ersatzaufforstungen erfolgt im Rahmen und zu Bedingungen des bestehenden Waldersatzflächen-Kontos.

### **6.5.7 Infrastruktureinrichtungen**

Neben den unter Pkt. 6.5.3 genannten Ver- und Entsorgungsanlagen- bzw. Leitungen sind keine großflächigen Infrastruktureinrichtungen geplant bzw. notwendig. Technische Einrichtungen im Zusammenhang mit den Medien Gas, Strom und Telekom sind relativ flächensensitiv und können weitestgehend im Straßenraum angeordnet werden. Eine Flächenausweisung im Bebauungsplan ist hierfür nicht erforderlich.

### **6.5.8 Denkmalschutz / Baukultur**

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Objekte oder Flächen vorhanden, die eine Unterschutzstellung im Sinne des Denkmalschutzes bzw. der Baukultur bedingen.

### 6.5.9 Wirtschaft

Durch die Ausweisung von insgesamt ca. 8,6 ha gewerblicher bzw. industrieller Baufläche, werden der Wirtschaft kurz bis mittelfristig Ansiedlungsflächen bereitgestellt. Hierdurch wird dem Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 230 gemäß -Pkt. 1 Planungsanlass- entsprochen.

Die einzelnen Nutzungen, die ganz oder ausnahmsweise nicht zugelassen wurden, sind an anderer Stelle im Stadtgebiet von Gummersbach oder auf dem ehemaligen Steinmüllergelände zulässig. Die Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen entspricht der Planungshoheit der Gemeinde ihre Entwicklung nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu steuern.

## 7 Bebauungsplaninhalt

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

#### 7.1.1 Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des geplanten Gewerbeparks GE 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

**nicht zulässig.**

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

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- sind **nur ausnahmsweise zulässig.**

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

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art - wird festgesetzt:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandel in Großhandelsbetrieben.

Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt.

Die oben dargestellten Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung des geplanten Gewerbegebietes für das produzierende Gewerbe.

Die Festsetzungen hinsichtlich des „Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“ sowie zur Gliederung der Art der baulichen Nutzung entsprechend dem „Abstandserlass NRW“, dienen zur Sicherung des erforderlichen Immissionsschutzes.

### **7.1.2 Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO)**

Für eine Teilfläche des geplanten Gewerbeparks am nördlichen Plangebietsrand wird eine Industriegebietsfläche 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 zulässig**.

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

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art - wird festgesetzt:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandel in Großhandelsbetrieben.

Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt.

Die oben dargestellten Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung des geplanten Industriegebietes für das produzierende Gewerbe.

Die Festsetzungen hinsichtlich des „Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“, sowie zur Gliederung der Art der baulichen Nutzung entsprechend dem „Abstandserlass NRW“, dienen zur Sicherung des erforderlichen Immissionsschutzes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung von Grundflächenzahl (0,8) und Geschoßflächenzahl (2,4) für alle Baugebiete einheitlich festgesetzt. Hierdurch wird eine gleichmäßige bauliche Dichte ermöglicht.

### **7.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Aufgrund der topographischen Situation mit Fernwirkung und somit Einflussnahme auf das Landschaftsbild, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen begrenzt. Gleichzeitig wird der Errichtung von Hallenbauten (üblicherweise 1-geschossig) hinsichtlich deren Höhenentwicklung ein großer Planungsspielraum zugestanden.

#### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

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

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt um die Erschließung der Bauflächen zu ermöglichen (Planstr. 1.0). Die Dimensionierung orientiert sich an der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen).

#### **7.6 Grünflächen (gemäß § 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. Die Festsetzung als Pflanzgebot 1 weist der Fläche eine bestimmte Bepflanzung gemäß den textlichen Festsetzungen zu, die im Rahmen des ökologischen Ausgleichs anzusetzen ist

#### **7.7 Vorkehrungen im Sinne des Immissionsschutzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die getroffene Festsetzung des IFSP dient der Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes für die umliegenden Wohnnutzungen. Hierdurch werden gesunde Wohnbedingungen gewährleistet.

#### **7.8 Anzupflanzende Einzelbäume (gemäß § 9 Nr. 25 a BauGB)**

Es werden anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt, um städtebaulich-gestalterische Wirkungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu erzielen (Bildung von Straßenraum). Durch die Festsetzung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden die geplanten Standorte gegenüber dem Anspruch einer Grundstücksbebauung auf Grundstückszufahrten gesichert.

#### **7.9 Flächen für Wald (gemäß § 9 Nr. 18b BauGB)**

Durch die Festsetzung Wald in Kombination mit dem Pflanzgebot (PG2) wird die Bepflanzung als gestufter Mischlaubwald ohne Hochstämme gemäß den textlichen Festsetzungen sichergestellt, wodurch notwendige Waldschutzabstände zur geplanten Bebauung überflüssig werden.

### **8 Umweltbericht**

Die umweltrelevanten Tatbestände und Veränderungen aufgrund der Planung sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert. Dieser ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

## 9 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 13,3 ha auf.

Festsetzung der Nutzung	B I S H E R	NEU Fläche in ha
Außenbereich / §35 BauGB	13,30	
Industriegebiet		1,60
Gewerbegebiet		6,95
öffentliche Verkehrsfläche		0,60
öffentliche Verkehrsfläche -planfestgestellt		1,91
Fläche für die Landwirtschaft		0,54
Fläche für die Forstwirtschaft		0,70
Öffentliche Grünfläche		0,44
Flächen für die Entsorgung		0,56
<b>Gesamtfläche in ha:</b>	<b>13,30</b>	<b>13,30</b>

## Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

### Maßnahmen

Im Plangebiet sind neben den privaten Bauvorhaben folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Herstellung der Straßenverkehrsflächen incl. Ver- und Entsorgungsleitungen und Beleuchtung
- Erstellung der Abwasserkanäle
- Erstellung eines Regenrückhaltebeckens und einer Regenkläranlage
- Bepflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum
- Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen / Pflanzgebot 1
- Umbau einer Waldfläche in einen gestuften Mischlaubwald (ohne Hochstämme) im Bereich von 0-35m bis zur überbaubaren Fläche (Baugrenze) / Pflanzgebot 2

Im übrigen Teil des Plangebiets sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durchführung von Waldersatzaufforstungen, gemäß bestehendem Waldersatzflächenkonto

## **Kosten, Finanzierung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 230 entstehen durch die Planung und Erstellung der Erschließungsanlagen und den oben genannten Maßnahmen keine Kosten für die Stadt Gummersbach. Es ist beabsichtigt, für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 230 "Gewerbepark Sonnenberg Süd" einen Erschließungsvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH abzuschließen.

## **Flächenordnung**

Die Flächen, welche als GI / GE bzw. als Planstr. 1.0 überplant werden, befinden sich bis auf die Wegeparzelle im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Die Wegeparzelle Flur 3 / Flurstück 37 befindet sich im Eigentum der Stadt Gummersbach.

Mit sind die geplanten Industrie-/ Gewerbegebietsflächen, als auch die Flächen für die Errichtung der Planstr. 1.0 eigentumsrechtlich abgesichert. Der Kreisverkehrsplatz kann weitestgehend innerhalb der für die B256 planfestgestellten Flächen des Landesbetriebs errichtet werden. Darüber hinaus benötigte Flächenanteile werden dem Landesbetriebs Straßen. NRW von der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH zur Verfügung gestellt.

Die östlich der B 256 festgesetzte Fläche für Landwirtschaft befindet sich zum Datum dieses Planungsstandes in Fremdeigentum. Der Erwerb ist für die Erschließung der gewerblichen Flächen bzw. die Herstellung von Verkehrsflächen nicht erforderlich.

## **Aufzuhebende Bebauungspläne**

keine

## **gesonderte Abwägungsmaterialien**

- Gutachten der ACCON Köln GmbH, Bericht-Nr. ACB 0805-405038-247 „Gutachterliche Stellungnahme zum vorbeugenden Immissionsschutz im geplanten Gewerbegebiet „Herreshagen-Sonnenberg“ in Gummersbach vom 22.11.2005.
- Ergänzung des o.g. Gutachtens: „schärfere Ausweisung Wasserfuhr“, ACCON Köln GmbH, 01.12.2006
- Abschätzung der ACCON Köln GmbH hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen am Wochenendhaus, Köln 09.02.2007
- 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
- Ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 230, Planungsgruppe Grüner Winkel, G. Kursawe, Nümbrecht, 14.02.2007

-s. nächste Seite-

h

m

ind:

uss

Gummersbach

EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH MBH



*[Handwritten signature]*  
Hefner

*[Handwritten signature]*  
i. A. Rethagen

ach

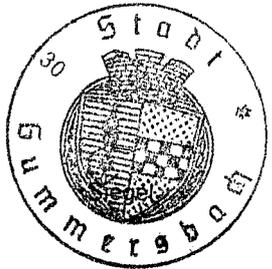


zum



Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.06.2007 beschlossen, die vorstehende Änderung dem Bebauungsplan Nr. 230 „Gewerbepark Sonnenberg I“ beizufügen.

*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister



*[Handwritten signature]*  
Stadtverordneter

stand:  
chluss