

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“

und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a“ und des Bebauungsplanes Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ im Geltungsbereich des BP 318

1. Anlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 318 beabsichtigt die Kaiser 90 Immobilien GmbH als Investorin die Umnutzung eines ehemaligen Büro- und Lagergebäudes, östlich der Kaiserstraße (Flurstück 1902), zur Schaffung neuen Wohnraums mit Ergänzung einer Bebauung westlich der Kaiserstraße (Flurstück 1887).

Zur Umsetzung der Planung sollen die bestehenden gewerblichen Gebäudeteile zum Großteil rückgebaut werden. Ein Teil der baulichen Anlagen soll hingegen erhalten und umgenutzt werden. Hierdurch bleibt die ehemalige industriell-gewerbliche Prägung und die Historie des Standortes bei der geplanten Neuausrichtung der Nutzung erhalten.

Die Neubebauung orientiert sich an der Stellung der ehemaligen Straßenrandbebauung und ist, für das Grundstück östlich der Kaiserstraße naheliegend, als geradliniger Baukörper vorgesehen. Hierdurch entsteht eine bauliche Situation, die für das Wohnen einen abgewandten, ruhigen und privaten rückwärtigen Bereich als Freifläche schafft.

In östlicher Richtung wird das zur Verfügung stehende Grundstück durch das natürliche hängige Gelände räumlich begrenzt. Der Geländesprung bildet einen Abschluss als eine grüne Raumkante oder „grüne Wand“, an der oberhalb der Denkmalweg, bzw. eine Zufahrt zum Gelände verläuft.

Auf der westlichen Seite der Kaiserstraße soll die Errichtung eines Baukörpers, straßenbegleitend, als Pendant realisiert werden. Hier sind Nutzungen wie z. B. ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), Apotheke, Pflegedienst, Bordingshaus, Hotel, Kanzlei, Büro, Miet- und Eigentumswohnungen, Mikroappartements, Servicewohnen, Studentisches Wohnen, Alten WG oder Pflegeeinrichtung denkbar. Die Realisierung der Bebauung westlich der Kaiserstraße ist nachgeschaltet als zweiter Bauabschnitt geplant.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ beraten und den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 13.12.2023 wurde auch Offenlagebeschluss gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ hat vom 09.09.2024 bis 09.10.2024 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.2024 und vom 10.09.2024 beteiligt. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung in seiner Sitzung am 30.01.2025 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

In seiner Sitzung am 06.02.2024 hat der Rat der Stadt über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten, ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss gefasst.

3. Ergebnis der Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Umweltbelange, die den Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ und die damit verbundene Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a und den Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ im Geltungsbereich des BP 318 unmöglich gemacht hätten, lagen nicht vor. Ebenso lagen keine Erkenntnisse aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vor, die grundsätzlich gegen eine Plandurchführung sprachen. Nachfolgend sind die einzelnen Umweltbelange und ihre Berücksichtigung dargestellt:

Bau- und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Es liegen keine festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen vor. Es wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I und II durchgeführt um die Auswirkungen des Teilabrisses der ehemaligen Tapetenfabrik beurteilen zu können. Der nördliche Gebäudeteil der ehemaligen Tapetenfabrik soll weitgehend erhalten bleiben. Der südliche Gebäudeteil wird weitgehend abgerissen und neu errichtet.

Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine eigenständige artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe I durchgeführt, um festzustellen, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Auf Grund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung der Stufe I wurde erweiternd eine Artenschutzprüfung der Stufe II durchgeführt.

Wegen des hohen Quartierpotenzials für Fledermäuse wurden an zwei Abenden Ausflugbeobachtungen vorgenommen. Aufgrund von aufgezeichneten Sozialrufen ist von einem Quartier von Zwergfledermäusen am Gebäude auszugehen. Weitere Spuren von Fledermäusen konnten nicht nachgewiesen werden. Im Laufe der Begehungen wurden allgemein häufige Vogelarten wie Kohlmeise, Eichelhäher, Sumpfmeise und Amsel beobachtet. Um das Risiko für etwaig vorkommende planungsrelevante Arten abschließend zu beurteilen, wurden im Jahr 2024 weitere acht Begehungen zur Erfassung möglicherweise betroffener Tierarten durchgeführt. Insgesamt wurden bei den Begehungen 26 Vogelarten erfasst. Von diesen wird der überwiegende Teil als "Allerweltsarten" geführt. Drei Arten sind als planungsrelevante Arten eingestuft. Hierzu gehört der Rotmilan (einmaliges Auftreten), der Turmfalke sowie der Waldkauz. Letztere nutzen das südliche, noch bestehende Restgebäude. Im Zuge der Ausflugbeobachtung wurde weiterhin eine Zwergfledermaus registriert, die im Verbindungsgebäude ihren Unterschlupf verließ.

Um den Verlust auszugleichen, werden Ersatzkästen empfohlen. Für den Turmfalken sind drei Kästen im Umfeld des Vorhabens anzubringen. Für den Waldkauz werden ebenfalls drei Ersatzkästen empfohlen. Um potenzielle Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die Abbrucharbeiten und die Baufeldräumung zwischen Ende November und Ende Februar durchgeführt werden. Notwendige Rodungen und Baumfällungen müssen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeiten zwischen dem 01.10. und dem 28.02. stattfinden. Eine ökologische Baubegleitung wird ebenfalls empfohlen, um sicherzustellen, dass während der Arbeiten keine geschützten Arten beeinträchtigt werden. Die Darstellungen zu Schutzmaßnahmen für Fledermäuse folgen den Hinweisen im FIS des LANUV (2021). Besonders geeignet zur Förderung von Fledermäusen ist die Bereitstellung verschiedener Quartiersangebote, die den Jahreszyklus der Fledermäuse spiegeln (Neuschaffung Sommer-/Winterquartieren Siedlungsbereich und Wald). Bei der Auswahl von Fledermauskästen und Vogelnisthilfen sollten grundsätzlich wartungsfrei Modelle ausgewählt werden. Alternativ zu Nistkästen und Quartiere können bauliche Maßnahmen vorgesehen werden.

Pflanzen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Dies bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung entfällt. Entgegenstehende Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen“ sind nicht erkennbar.

Fläche

Zur Umsetzung des Planungszieles werden nachfolgende Flächen in Anspruch genommen:

innerhalb des Plangebietes: 1,4 ha

Boden

Das Plangebiet ist durch die ehemalige und bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Das Grundstück östlich der Kaiserstraße war, wie die angrenzenden Flächen weitgehend bebaut und versiegelt. Mittlerweile sind die Gebäudeteile auf der östlichen Seite der Kaiserstraße, die für eine Umnutzung nicht in Frage kommen, größtenteils abgerissen worden. Die sonstigen betrieblichen Freiflächen wurden weitestgehend entsiegelt und die Fahrbahnen und Zufahrten zurückgebaut. Zur Beurteilung der Bodensituation ist ein Gutachten erstellt worden.

Zusammenfassend zeigt das untersuchte Gelände eine geringfügige Beeinträchtigung durch die vormalige Nutzung. Im Zeitraum des Bestehens der Tapetenfabrik wurde im Zuge der sich wandelnden Flächennutzung anteilig Ofenschlacke aus dem Kesselhaus als Tragschicht in den Lager- und Fahrflächen eingebaut. Der unmittelbar unter der Tragschicht anstehende natürliche Boden zeigt lediglich geringe Beeinträchtigungen durch die betriebliche Nutzung.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist der Rohrgraben bis mind. 1,40 m auszuheben. Das anfallende Material ist fachgerecht zu entsorgen. Für den gesamten Aushub ist einer Bauüberwachung geplant, die Abweichungen von den Vorerkenntnissen den Aushub und die Separierung von auffälligen, bisher nicht bekannten Bodenpartien steuert.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes verläuft der verrohrte Gummersbach. Im Zuge der Planung soll der Verlauf geändert und der Gummersbach verlegt werden. Zur Verlegung des Baches und dessen Machbarkeit wurde bereits eine Begutachtung erstellt.

Bei der Sanierung des Gummersbachs ist das Verschlechterungsverbot zu berücksichtigen. Durch die Beseitigung von Hindernissen und Einbauten im Kanal wird im Zuge der Sanierung eine hydraulische Verbesserung erreicht. Die Reparatur von Schäden bewirkt nicht nur die bauliche, sondern auch die statische Verbesserung des Bachkanals. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass aus Sicht des statischen Gutachtens in Teilen eine weiterführende (handnahe) Prüfung erforderlich wird. Eine Konkretisierung der Sanierungsplanung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Durch die ursprüngliche nahezu vollständige Versiegelung des Plangebietes ist die Regenwasserspende allgemein sehr gering.

Luft

Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ durch die Planung sind nicht erkennbar. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klima

Es liegen keine festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen vor. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaft

Nachteilige Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes sind durch das Planverfahren nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Besonderheiten hinsichtlich der biologischen Vielfalt im Sinne der Begriffsdefinition (BGBl. 1993 II, S. 1741) liegen nicht vor. Das Schutzgut „biologische Vielfalt“ ist durch die Planung nicht betroffen.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Schutzgut „FFH- Und Vogelschutzgebiete“ ist durch die Planung nicht betroffen. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Mensch und seine Gesundheit

Hinsichtlich des Verkehrslärms haben die durchgeführten Berechnungen der lärmtechnischen Untersuchung gezeigt, dass an den in Richtung Kaiserstraße orientierten Gebäudefassaden die höchsten Geräuschmissionen von bis zu 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts zu erwarten sind. Entlang der Kaiserstraße wird damit die Schwelle der Zumutbarkeit für Wohngebiete überschritten und die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein Urbanes Gebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 11 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind an den der Kaiserstraße zu gewandten Fassaden Anforderungen an den Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich VI, Maßnahmen zur Einhaltung des Außenlärmpegels von 62 dB(A) festzusetzen. Dadurch ist es möglich, gesunde Wohnverhältnisse in den Innenräumen zu schaffen. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung.

Bevölkerung

Es ist geplant, die Gebäudeteile der ehemaligen Tapetenfabrik einer Wohnbebauung zukommen zu lassen. In einem Mix aus unterschiedlichen Wohnformen soll auch Platz für sozialen Wohnungsbau geschaffen werden. Insgesamt lassen sich durch die Umnutzung auf dem bestehenden Areal ca. 92 Wohneinheiten schaffen. Die Umsetzung der Planung soll ergänzt werden, durch die Entwicklung von Flächen auf der westlichen Seite der Kaiserstraße. Hier ist es beabsichtigt, Raum für eine Nutzung, z. B. für ein Boarding-Haus, studentisches oder seniorengerechtes Wohnen, Serviced Apartments oder einen Beherbergungsbetrieb zu schaffen. Weiterhin sind Nutzungen wie z. B. Pflegeeinrichtungen, Kanzleien oder alternative Dienstleistungen denkbar. Durch den geschaffenen Wohnraum wird sich die Einwohnerzahl in Gummersbach möglicherweise erhöhen. Es liegen keine festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen vor. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Kulturgüter / Kulturelles Erbe / Sachgüter

Durch das geplante Bauvorhaben werden keine kulturhistorisch bedeutsamen Denkmale bzw. Fundstellen überplant. Sachgüter sind nicht betroffen. Es liegen keine festgestellten nachteiligen

Umweltauswirkungen vor. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Immissionen / Emissionen

Zur Beurteilung der Einwirkungen von Lärmimmissionen auf das Plangebiet wurde frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierin wurden die Verkehrsgeräusche der Kaiserstraße ermittelt und bewertet. Grundlage hierzu sind durchgeführte Verkehrszählung der Stadt Gummersbach. Als weitere Quelle wurden die betrieblichen Geräusche des nördlich benachbarten Stahl- und Metallbaubetriebes „Dörrenberg Edelstahl“ in die Begutachtung aufgenommen. Auf Grund von Lärmschutzmaßnahmen ist es möglich, gesunde Wohnverhältnisse in den Innenräumen zu schaffen. Die Firma „Dörrenberg Edelstahl“ wird nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich der Emissionen sind im Plangebiet nur gebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen. Die Lärmemissionen werden auf ein verträgliches Maß begrenzt und das Schutzgut Mensch wird nicht beeinträchtigt.

Abfall / Abfallerzeugung / Abwasser

Es liegen keine festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen vor. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es liegen keine festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen vor. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaftspläne und sonstige Pläne

Es liegen keine festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen vor. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach EU-Vorgaben durch Rechtsverordnung nicht festgesetzt sind

Es liegen keine festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen vor. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Das Planverfahren schafft die Grundlage, um den ehemaligen Standort der Tapetenfabrik P&S zu revitalisieren und mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets eine positive Entwicklung im Stadtnahen Bereich zu gewährleisten. Auch die westlich der Kaiserstraße in Anspruch genommenen Flächen sind weitgehend versiegelt und runden das Gebiet ab. Die Erschließung des Plangebiets schließt problemlos an vorhandene Strukturen an. Die geplante Bebauung erfolgt in einer angemessenen Dichte und entspricht somit den Vorgaben des §1a (2) Satz 1 BauGB.

Die entstehenden Umweltauswirkungen konnten durch Festsetzungen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bewältigt werden.

Stadt Gummersbach
i.A.

Kretschmer
Sachbearbeitung Stadtplanung