

STADT GUMMERSBACH

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 318

**„Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“
(beschleunigtes Verfahren)**

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB**

Stand: 20.01.2025

(Ausfertigung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallastraße 30
45141 Essen
mail@ash-planung.de
Telefon: 02 01 / 560 513 0-0
Telefax: 02 01 / 560 513 9-5
www.ash-planung.de

Inhalt

1. Planungsanlass	3
2. Verfahren	5
3. Lage und Abgrenzung des Vorhabengebietes	7
4. Planungsrechtliche Situation	8
4.1 Landesentwicklungsplanung (LEP) und Regionalplanung	8
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)	8
4.3 Bestehende Bebauungspläne	10
4.4 Landschaftsplan	10
5. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation	11
5.1 Stadträumliche Einbindung	11
5.2 Verkehr	11
5.3 Ver- und Entsorgung	11
5.4 Infrastruktur	11
5.5 Immissionen	11
5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	13
5.7 Böden / Fläche	15
5.8 Wasser	16
5.9 Klima / Luft	17
5.10 Denkmalschutz / Baukultur	17
5.11 Sachgüter	17
6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen	18
6.1 Grundzüge der städtebaulichen Planung	18
6.2 Bodenschutzklausel	20
6.3 Umwidmungssperre gem. § 1a (Abs. 2) Satz 2 BauGB	20
6.4 FFH-Vogelschutzgebiete	20
7. Auswirkungen der Planung	21
7.1 Auswirkungen auf Nutzungen	21
7.2 Verkehrliche Belange	21
7.3 Umweltbelange	21
7.4 Tiere/Pflanzen	22
7.5 Mensch und Gesundheit	23
7.6 Böden	24
7.7 Wasser/Luft	24

8.	Festsetzungen	25
8.1	Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
8.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)	26
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)	27
8.4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	27
8.5	Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Müllbehälterstandplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)	27
8.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	28
8.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	28
8.8	Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	28
8.9	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	28
8.8	Höhenlage der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)	29
8.9	Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)	29
8.10	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	30
8.11	Hinweise	30
9	Kosten und Finanzierung	33
10.	Planungs- und Standortalternativen	34
11.	Grundlagen und Quellen	35
11.1	Rechtsgrundlagen	35
11.2	Anlagen	35

1. Planungsanlass

Mit dem Beschluss zur 8. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach vom 09.02.2022 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ beschlossen¹. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Vorhabenträgerin, die Kaiser 90 Immobilien GmbH, Am Hohnekirchhof 5, 59494 Soest mit Schreiben vom 14.01.2022 zuvor die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Aufgrund der sich derzeit darstellenden politischen und wirtschaftlichen Lage und der Preisentwicklungen im Bausektor ist das geplante umfangreiche Vorhaben u. a. in Hinblick auf die zeitliche Entwicklungsperspektive wirtschaftlich in einer konzeptionell festgeschriebenen Form ohne Möglichkeit zur Anpassung und Berücksichtigung einer flexiblen Planungsausrichtung nicht mehr zu vertreten. Zumal da es beabsichtigt ist, im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Ausrichtung, eine ergänzende Entwicklung von Flächen westlich der Kaiserstraße zu ermöglichen.

Daher wurde mit den nun vorliegenden Unterlagen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung am 13.12.2023 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ gemäß § 2 BauGB unter Einbeziehung ergänzender Flächen westlich der Kaiserstraße gefasst.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB (Angebotsbebauungsplan) sollen die gleichen planerischen Ziele verfolgt werden, wie zuvor durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Jedoch kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB auf Veränderungen im Marktgeschehen und im Baugewerbe flexibler reagiert werden, ohne dass die wesentlichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplans in Frage gestellt werden müssen.

Initiatorin der Planung bleibt die zuvor genannte Vorhabenträgerin. Gegenstand der Planung ist weiterhin die Absicht, auf der Fläche der ehemaligen Tapetenfabrik an der Kaiserstraße 90 unter Einbeziehung und Umnutzung von Teilen der Bestandsbebauung ein modernes Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen zu schaffen. Die Initiatorin bzw. Investorin der Planung hat für die Flächen im Jahre 2021 die Verfügungsberechtigung als vorhergehende Vorhabenträgerin bereits erworben. 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. Die Flächen befinden sich in zentraler Lage in Gummersbach, nur 10 Gehminuten von der Innenstadt und 15 Gehminuten vom Bahnhof Gummersbach entfernt. Die Flächen grenzen unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung der Innenstadt am Steinberg an.

Das aktualisierte Konzept sieht vor, einen Teil der ungenutzten historischen Bausubstanz der ehemaligen Tapetenfabrik zu erhalten und zu Wohnraum umzunutzen sowie die brachliegenden Flächen zu revitalisieren. Die nicht zum Erhalt vorgesehenen baulichen Anlagen wurden bereits größtenteils zurückgebaut. Die wohnbauliche Entwicklung soll ergänzt werden durch

¹ vgl. Niederschrift über die 8. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach vom 17.02.2022 in der Halle 32, Steinmüllerallee 10, 51643 Gummersbach.

die Entwicklung z. B. eines Boarding-Hauses, welches vorzugsweise auf der westlichen Seite der Kaiserstraße entwickelt werden soll. Hinsichtlich der zu entwickelnden Wohnformen und zulässigen Nutzungen (Wohnungsformen und -größen, Zuschnitte von Grundrissen, weiteren wohnergänzenden Nutzungen etc.) soll der aufzustellende Bebauungsplan einen planungsrechtlichen Rahmen vorgeben, der die Möglichkeit flexibler Reaktionen auf aktuelle wirtschaftliche Nachfragesituationen gewährleistet. Vom Grundsatz her sollen auf diese Weise ca. 92 Wohneinheiten, ergänzt durch weitere Nutzungen nahe dem Zentrum der Stadt Gummersbach und der Technischen Hochschule Köln – Campus Gummersbach entwickelt werden. Das geplante Parkplatzkonzept auf dem vorhandenen Gelände und die gute ÖPNV-Anbindung im nahen Umfeld, schaffen für den Standort ein hohes Maß an Mobilität und Attraktivität.

Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung des Geltungsbereichs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die die Errichtung von Wohn- und Betriebsgebäuden sowie die Umnutzung vorhandener Bebauung ermöglichen. Die Bauleitplanung zielt darauf ab, die brach liegenden Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einer neuen Nutzung (Wohnen) zuzuführen. Zudem ist ein hier anvisiertes Planungsziel, eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung zu entwickeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu realisieren. Da die Planung durch eine Initiatorin veranlasst ist, ist mit einer zeitnahen Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu rechnen. Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten für die Qualität und Gestaltung der Planung werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gewährleistet.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“ (beschleunigtes Verfahren) gefasst. Anlass hierfür war der Antrag eines ersten Vorhabenträgers, der sich jedoch wieder von dem Projekt distanziert hat. In der Zwischenzeit wurde das Grundstück an die Vorhabenträgerin, die Firma Kaiser 90 Immobilien GmbH, Am Hohnekirchhof 5, 59494 Soest veräußert.

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Gummersbach wurden folgend Abstimmungsgespräche für ein geändertes und überarbeitetes Vorhaben geführt. Auf der Grundlage dieser Gespräche hat die Firma Kaiser 90 Immobilien GmbH einen erneuten Antrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gestellt.

Das Vorhaben lag in einem Bereich, der derzeit gem. § 34 BauGB i.V. mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ zu beurteilen ist. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Das geplante Vorhaben war auf dieser Grundlage nicht zulässig. Städtebaulich bestanden gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Da das Vorhaben durch den Vorhabenträger in einer geänderten Abgrenzung realisiert werden sollte, wurde am 09.02.2022 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aufgrund der zuvor beschriebenen geänderten Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel Planungsanlass) und einer erneuten geänderten Abgrenzung des Plangebietes wurde das planungsrechtliche Verfahren umgestellt und durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung am 13.12.2023 ein neuer Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gem. § 2 i. V. m. § 13a BauGB gefasst. Das Verfahren soll nun für den Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“ durchgeführt werden.

Der nun aufzustellende Bebauungsplan stellt weiterhin einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Die Wiedernutzbarmachung der Fläche der ehemaligen Tapetenfabrik zur Entwicklung von neuem Wohnraum und ergänzender Nutzungen ist an diesem Standort geeignet, da sie eine Fortführung vorhandener Siedlungsbereiche darstellt. Bei der geplanten Arrondierung dieses Bereichs durch die geplante Wohnanlage und ergänzender Nutzungen handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Aus diesem Grund bietet sich an dieser Stelle die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB („Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“) an. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Mit der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung eines nicht mehr marktgängigen Gewerbestandortes, der ehemaligen Tapetenfabrik Pickardt & Siebert GmbH, ermöglicht. Sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Damit ist die Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden Grenzwerte für die Festsetzung von Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt. Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Im vorliegenden Fall beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 4.900 m² weit unter 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

3. Lage und Abgrenzung des Vorhabengebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ befindet sich in Gummersbach, Gemarkung Gummersbach, Flur 006. Die Flurstücke 1902 und 517/123 östlich der Kaiserstraße, die Flurstücke 1484-1490, 1500, 1534, 1540 und Teile des Flurstückes 1826 der Kaiserstraße mit Randbereichen und das Flurstück 1887 westlich der Kaiserstraße sind Gegenstand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

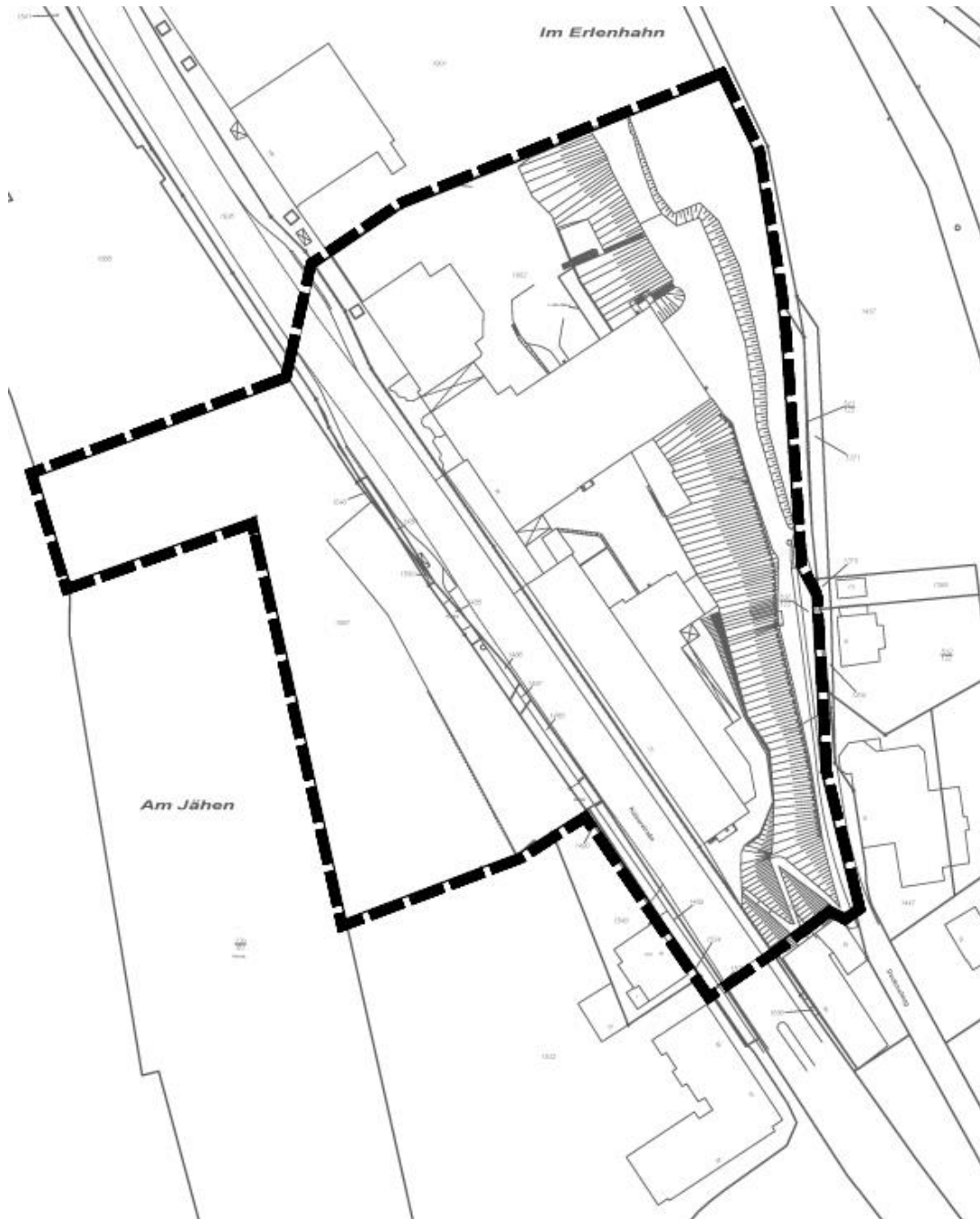


Abb. 1: Übersichtskarte (o. Maßstab) (© atelier stadt & haus)

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,57 ha und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch eine unterbrochene schwarze Linie eindeutig abgegrenzt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landesentwicklungsplanung (LEP) und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) (Stand der am 06. August 2019 in Kraft getretenen Änderung) ist die Stadt Gummersbach als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone eingestuft.

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke in NRW und für die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest. Er bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Kommunen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.



Abb. 2: Regionalplan Teilabschnitt Region Köln (© Bezirksregierung Köln Mai 2001)

Der wirksame Regionalplan Teilabschnitt Region Köln - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.05.2001 – kennzeichnet das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach, in der Fassung von September 1983, enthält für das Plangebiet östlich der Kaiserstraße die Darstellung gewerbliche Baufläche. Am östlichen Rand überlagern in einem schmalen (ca. 8,0 m breit), sich nach Süden verjüngenden Streifen Waldflächen das Plangebiet. Der Verlauf der Kaiserstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt. Westlich der Kaiserstraße werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dargestellt.

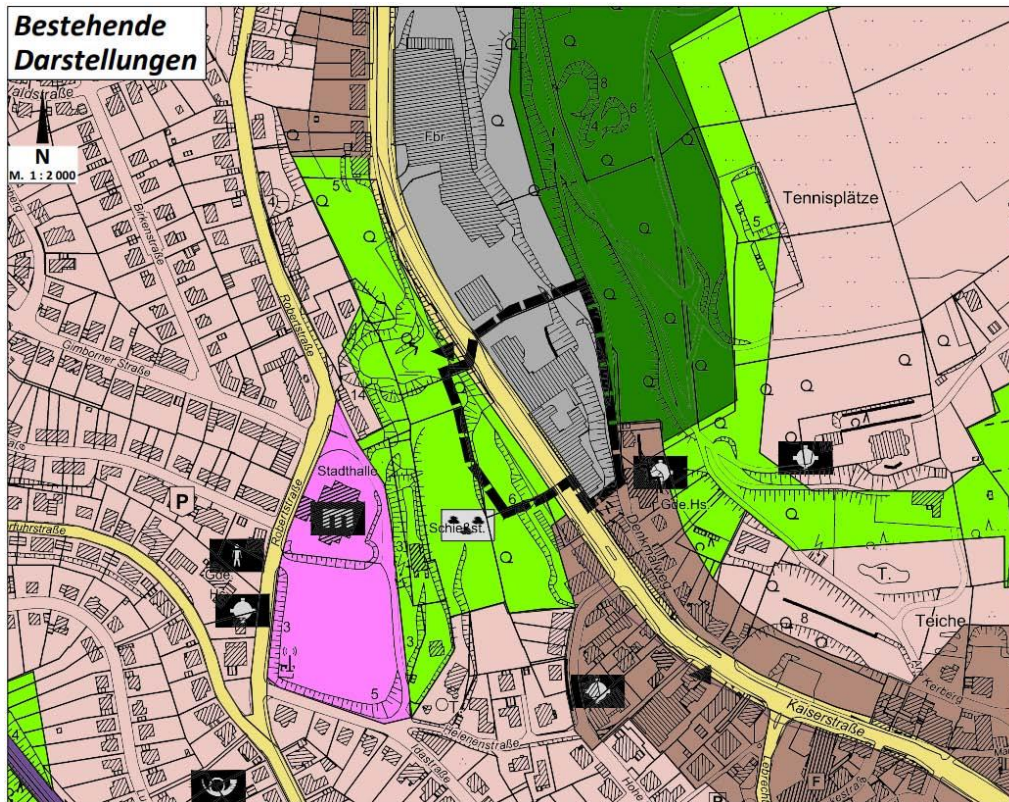


Abb. 3: Derzeitige Darstellungen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (o. Maßstab) (© Stadt Gummersbach)

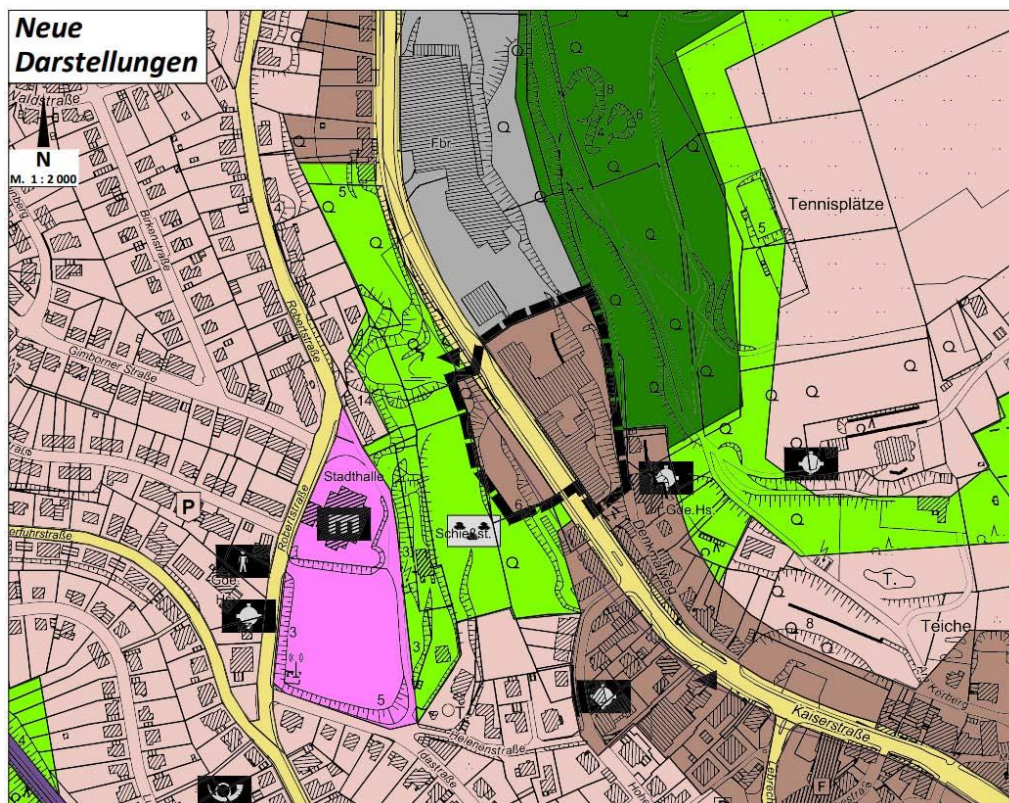


Abb. 4: Entwurf zur 11. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Gummersbach (o. Maßstab) (© Stadt Gummersbach)

Da die geplante Nutzung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB widerspricht, wird der Flächennutzungsplan unter Anwendung des § 13a BauGB im Zuge der 11. Berichtigung angepasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 318 wird im Bereich der als Urbanes Gebiet dargestellten Flächen in der berichtigten Fassung entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als gemischte Baufläche dargestellt.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das ehemalige Betriebsgelände der Tapetenfabrik Pickardt & Siebert GmbH ist im derzeitigen, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 + 1a der Stadt Gummersbach aus dem Jahr 1964 die Art der baulichen Nutzung entsprechend einem Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für den Bereich nördlich des ehemaligen Betriebsgeländes der Tapetenfabrik Pickardt & Siebert GmbH ist ebenfalls die Art der baulichen Nutzung entsprechend einem Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Für Teile des Plangebietes westlich der Kaiserstraße existiert seit Mai 2012 der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“. Dieser setzt für die Flächen des aufzustellenden Bebauungsplans lediglich die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 318 sollen die Bebauungspläne Nr. 1 + 1a und Nr. 258 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 318 aufgehoben werden.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Gummersbach.

5. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

5.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Randlage des innerstädtischen Siedlungsgebietes der Stadt Gummersbach.

Auf den Flächen östlich der Kaiserstraße befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Tapetenfabrik Pickardt & Siebert GmbH. Nördlich hieran schließen die Betriebsflächen eines Stahl-/Metallbaubetriebs an. Jüngst vergangene Bautätigkeiten dienten der Errichtung eines Bürogebäudes auf dem angrenzenden Betriebsgelände. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kaiserstraße befinden sich, südlich des Geltungsbereichs sowie oberhalb des östlich verlaufenden Denkmalwegs, mehrere Wohngebäude.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Kaiserstraße zu erreichen. Die Kaiserstraße stellt in südlicher Richtung die Verbindung zur Innenstadt der Stadt Gummersbach dar. In nördlicher Richtung führt die Kaiserstraße über die Bundesstraßen 256 und 237 in Richtung Remscheid / Wuppertal und in Richtung der BAB A 45, Anschlussstelle Meinerzhagen. Über die Westtangente (B 256) ist zudem die BAB 4 südlich von Gummersbach zu erreichen.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt derzeit durch das vorhandene technische Infrastrukturnetz. Für die Entwässerung liegt ein Mischwasserkanal in der Kaiserstraße, an den voraussichtlich angeschlossen werden kann².

5.4 Infrastruktur

Das Plangebiet grenzt in nördlicher Richtung an die Gummersbacher Innenstadt, die fußläufig in knapp 10 Minuten erreichbar ist. Hier finden sich sämtliche und wesentliche Infrastruktureinrichtungen.

5.5 Immissionen

Zur Beurteilung der Einwirkungen von Lärmimmissionen auf das Plangebiet wurde frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung³ erstellt. Hierin wurden die Verkehrsgerausche der Kaiserstraße ermittelt und bewertet. Grundlage hierzu sind durchgeführte Verkehrszählungen

² vgl. hierzu Kapitel 6.1 Grundzüge der städtebaulichen Planung

³ **Accon Köln GmbH (Oktober 2023)**, Gutachterliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“

der Stadt Gummersbach⁴. Als weitere Quelle wurden die betrieblichen Geräusche des nördlich benachbarten Stahl- und Metallbaubetriebes „Dörrenberg Edelstahl“ in die Begutachtung aufgenommen. Die Ergebnisse können dem Kapitel 6.5 Auswirkungen der Planung entnommen werden.

Verkehrsgeräusche

Aus dem maßgeblichen stündlichen Verkehrsaufkommen und dem berücksichtigten prozentualen Lkw-Anteil werden die Emissionspegel L_{m,E} berechnet, die unter standardisierten Bedingungen die Geräuschsituation in 25 m Abstand zu einem Fahrstreifen beschreiben. Dabei erfolgen die Berechnungen getrennt nach Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr).

Die Modellberechnung zeigt eine Belastung von 71 dB(A) am Tag und 63 dB(A) in der Nacht. Mit einer beabsichtigten Festsetzung der geplanten Baugebiete als Urbane Gebiete werden die Beurteilungspegel⁵ am Tag und zur Nachtzeit um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Gewerbelärm

Bezüglich der gewerblichen Nutzungen sind die Richtwerte der TA-Lärm maßgebend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 318 soll die Art der baulichen Nutzung entsprechend als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung für die Wohngebäude westlich des Plangebiets an der Robertstraße ist im Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“ entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt⁶.

Gemäß Angaben der Stadt Gummersbach ist für den benachbarten Stahl- und Metallbaubetrieb „Dörrenberg Edelstahl“ anzunehmen, dass laut Betriebsbeschreibung in den Genehmigungsunterlagen Waren, wie Stahl, Guss und andere Metallerzeugnisse angeliefert, kommissioniert, ggf. nachgearbeitet sowie kontrolliert und bis zum Versand gelagert werden. Die Lagerung erfolgt auf Paletten oder in Kisten als Kompaktlager, aber auch in Stahlregalen. Die genehmigten Betriebszeiten sind werktags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Es entstehen während der Betriebszeit auf dem Werksgelände Arbeitsgeräusche durch Staplerfahrten bei Be- und Entladungen. Die Nachbearbeitung erfolgt innerhalb der Hallen.

Da der Betrieb nur im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) genehmigt ist, wurde in der Beurteilung der Betriebsabläufe ausschließlich die Tageszeit berücksichtigt.

Die Geräuschimmissionen, die durch die gewerbliche Nutzung zu erwarten sind, dürfen die Richtwerte gemäß TA-Lärm an den unmittelbar angrenzenden, derzeit schon bestehenden, Wohnnutzungen (westlich der Kaiserstraße) nicht überschreiten. Gemäß der Abstimmung mit der Stadt Gummersbach sollen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen der bestehenden gewerblichen Nutzung die maximal zulässigen Werte für ein Gewerbegebiet herangezogen werden. Die Emissionsparameter der Flächenquelle (Betriebsgelände metallverarbeitender Betrieb) wurden iterativ so berechnet, dass die Richtwerte an der bestehenden, unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung ausgeschöpft werden.

⁴ **Stadt Gummersbach (September 2023)** Verkehrszählungen Freitag, 8. September 2023, 13:00 h- Freitag, 15. September 2023, 08:00 h

⁵ Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein Urbanes Gebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts

⁶ Allgemeine Wohngebiete (WA): tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A); Mischgebiete (MU): tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A)

Aufgrund der Berechnungen zeigt sich im Plangebiet, dass die Richtwerte der TA-Lärm für ein urbanes Gebiet tags von 63 dB(A), bei einer Bemessung der freien Schallausbreitung im nördlichen Plangebiet, gerade eben eingehalten werden können (62 dB(A)).

5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturraum Oberagger- und Wiehlbergland (NR-339). Folgende naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen grenzen unmittelbar östlich an das Plangebiet an:

- Landschaftsschutzgebiet LSG-481 0-0002, Objektbezeichnung: LSG-Marienheide-Lieberhausen;
- Biotopverbund (VB), Objektkennung: VB-K-4911-009, Objektbezeichnung: Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach;
- Kataster schutzwürdiger Biotope (BK), Kennung: BK-4911-098 Bezeichnung: Naturnahe Waldgebiete nördlich Gummersbach.

Neben dem bereits durchgeführten Teilabriss und geplanten Neu- und Umbau der ehemaligen Tapetenfabrik Firma Pickhardt + Siebert (östlich der Kaiserstraße) plant die Investorin ergänzend die teilweise Bebauung des Flurstücks 1887, Flur 006, Gemarkung Gummersbach westlich der Kaiserstraße.

Im Plangebiet selbst verteilt sich die tatsächliche Nutzung auf dem westlichen ca. 4.190 m² großen Flurstück Nr. 1887 auf ca. 3.275 m² Wald/Laubholz und ca. 915 m² gewerbliche Nutzung.

Die alten Produktionsgebäude befinden sich auf dem Flurstück 1902, Flur 006, östlich der Kaiserstraße. Auf dem Flurstück werden ca. 550 m² als Wald/Laubholz, ca. 8.265 m² als Industrie- und Gewerbefläche und ca. 280 m² als Verkehrsfläche genutzt⁷.

Neben den versiegelten Flächen auf dem westlich der Kaiserstraße liegenden Flurstück 1887 befindet sich dort ein Gehölzbestand, der durch die Planung betroffen ist. Die größeren Gehölze haben maximale Durchmesser von bis zu 80 cm. Einige der Bäume sind im Begriff abzustorben. In dem von einer Überplanung betroffenen Bereich wurden im Zuge von Begehungen⁸ keine Nester/Horste festgestellt. Baumhöhlen fanden sich ebenfalls nicht. Eine eindeutige Identifizierung von Baumhöhlen ist jedoch durch den Bewuchs mit Efeu an einigen der Bäume erschwert. Entlang des Gehweges an der Kaiserstraße befindet sich eine Baumreihe mit geringem Stammholz. Auch hier wurden keine Nester und Baumhöhlen festgestellt.

Im östlichen Plangebiet dominierten die Betriebsgebäude das Erscheinungsbild. Diese sind mittlerweile teilweise zurückgebaut. Von daher überwiegt im östlichen Plangebiet der Zustand einer Brach- und Bauschuttfläche. In nordöstlicher Richtung schließt das Waldgebiet um den Kerberg an. Ein schmaler Streifen der als Wald im FNP dargestellten Flächen überlagert das Plangebiet.

⁷ **LAND NRW (2024):** Liegenschaftskarte NRW – https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_alkis_grau – Abruf 22.04.2024

⁸ **Diplom Biologe Peter Brenner Köln (Juni 2024),** Artenschutzrechtliche Prüfung Stufen I und II Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehem. Tapetenfabrik“ und 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gummersbach („Gummersbach – ehem. Tapetenfabrik“)

Die zum Denkmalweg hin gelegenen Böschungen und Felshänge sind von Gehölzen mit geringem Baumholz und Gebüsch geprägt. Teile der Hänge sind mittels Mauern gesichert, denen Bruchsteinmauern vorgesetzt sind. Größere Gehölze mit Baumhöhlen sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Nach derzeitigen Planungen soll die Böschung nicht verändert werden. Damit würde der im Weiteren erwähnte „Stollen“ mit großer Wahrscheinlichkeit nicht durch die Arbeiten beeinträchtigt.

Am nördlichen Denkmalweg liegt eine weitere versiegelte Fläche. Im Osten grenzt das bereits angesprochene BK-4911-098, „Naturnahe Waldgebiete nördlich Gummersbach“ an.

Bei den Begehungen wurden keine Nester/Horste und Bäume mit starkem Baumholz in dem von Rodungen betroffenen Bereich erfasst. Baumhöhlen waren somit nicht direkt betroffen.

Nördlich des Plangebietes schließen Gewerbeflächen an. Weiter nördlich, in Höhe des Betriebsgebäudes des benachbarten Betriebes, der Dörrenberg Edelstahl GmbH, bestehen Hinweise zur Existenz eines Stollens sowie eines Mundlochs. Der Stollen ist ein wichtiges Winterquartier für verschiedene Fledermausarten. Der Zugang zum Stollen ist durch eine Mauer gesperrt. Nach Auskunft des Amtes für Planung, Entwicklung und Mobilität des Oberbergischen Kreises in Gummersbach (OBK 2024) ist der genaue Verlauf des Stollens und seiner Nebengänge nicht dokumentiert. Neben dem o. g. erwähnten Mundloch existiert ein weiterer Zugang auf dem Betriebsgelände der Dörrenberg Edelstahl GmbH. Es besteht die Möglichkeit, dass der Stollen oder Seitengänge in Richtung Süden bis zum Gelände der ehemaligen Tapetenfabrik verlaufen. Im Plangebiet wurden bisher jedoch keine Funde gemacht. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Störungen im Bereich eines angetroffenen Stollenverlaufs auftreten, erfolgt zur Festlegung von notwendigen Maßnahmen eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Oberbergischen Kreises. Eine ökologische Baubegleitung wird in diesem Fall veranlasst.

Tiere/Pflanzen

Um etwaige Beeinträchtigungen nach § 44 (1) BNatSchG für planungsrelevante, weitere geschützte oder Arten der Roten Liste durch den seinerzeit geplanten Teilabriss zu beurteilen, erfolgte die Beauftragung einer artenschutzfachlichen Prüfung (ASP I)⁹ durch den Bauherrn.

Generell bieten die Gebäude ein hohes Potenzial als Lebensstätte für Fledermäuse. Für die in der Region häufigste Fledermausart, die Zwergfledermaus, besteht besonders in den südlichen Gebäudeteilen¹⁰ auch die Möglichkeit, dass diese als Überwinterungsquartiere genutzt werden. Die weiteren Gebäude sind für Fledermäuse wenig geeignet.

Für gebäudenutzende Vogelarten, wie den in der Vorwarnliste von NRW (Grüneberg et al 2016) geführten Arten Haussperling und Mauersegler, ist ebenfalls ein Potenzial vorhanden. In Teilen könnten kleinere Halbhöhlenbrüter wie Rotkehlchen und Hausrotschwanz geeignete Brutstätten finden.

Wegen des hohen Quartierpotenzials für Fledermäuse wurden an zwei Abenden Ausflugsbeobachtungen vorgenommen. Aufgrund von aufgezeichneten Sozialrufen ist von einem Quartier von Zwergfledermäusen am Gebäude auszugehen. Weitere Spuren von Fledermäusen konnten nicht nachgewiesen werden.

⁹ **Diplom Biologe Peter Brenner Köln (November 2022)**, Artenschutzrechtliche Überprüfung Stufe 1 Teilabriss
Pickhardt & Siebert GmbH Kaiserstraße 90, Gummersbach

¹⁰ In der Untersuchung „Produktion 2“ genannt

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.

Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.7 Böden / Fläche

Das Plangebiet erstreckt sich östlich und westlich der Kaiserstraße entlang der Talsohle des Gummersbachs. Der Bachlauf quert das Grundstück der ehemaligen Tapetenfabrik auf der östlichen Seite der Kaiserstraße und ist vollständig verrohrt.

Unter einer geringmächtigen stark tonigen Verwitterungsdecke bestimmen die geologischen Einheiten des Devons mit mächtigen Kieseleschiefern das erweiterte Umfeld. Das Gestein ist in der östlichen Hanglage des Grundstückes als Steilhang aufgeschlossen.

Der Standort der ehemaligen Tapetenfabrik ist als Altlaststandort beim Umweltamt des oberbergischen Kreises unter dem Aktenzeichen (AZ) 67/23.01.12.76 gelistet. Die Abgrenzung bezieht sich auf den Geltungsbereich östlich der Kaiserstraße. Für den Bereich westlich der Kaiserstraße liegen keine Informationen zu einer Altlast oder Bodenverunreinigungen vor.

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 Gutachten¹¹ erstellt worden.

Nach den durchgeführten Schurfarbeiten (bis in einer Tiefe von 1,80 m) zeigt sich folgender generalisierter Schichtaufbau:

0,00 – 0,20 m Oberflächenversiegelung (Beton / Asphalt), weitestgehend zurückgebaut

0,20 – 0,50 m Schotter / Schlacke, in Kanalgräben bis 1,10 m Tiefe

0,50 – 1,80 m verwittertes Devon schluffig tonige Steinerde, hellbraun bis beige

> 1,80 m Fels Kieseleschiefer im Talgrund. In der Hanglage Fels z. T. direkt anstehend.

¹¹ **Das Baugrund Institut Dipl. Ing. Knierim GmbH (November 2023)**, Altlastenfachgutachterliche Beurteilung der aktuellen Belastungssituation der ehem. P & S Tapetenfabrik in Gummersbach

In dem angefallenen Material der durchgeführten Schürfe wurden neben natürlichen Auffüllungsarten wie Steinerde und Schotter anteilig teils Ofenschlacke, vermutlich aus dem ehemaligen Kraftwerk selbst, als Bodenauffüllung nachgewiesen. Die Schichtdicke der Schlacke lag im Mittel max. bei 0,20 m. Im Zuge von weiteren Untersuchungen wurden keine weiteren sensorischen Auffälligkeiten nachgewiesen. Nach den labortechnischen Untersuchungen ist das Auffüllungsmaterial geringfügig mit PAK¹² und Sulfat beeinträchtigt.

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.

5.8 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 Begutachtung¹³ erstellt.

Der Gummersbach entspringt in Windhagen und verläuft von Nord nach Süd, bis er im Ortsteil Rospe in den Rospebach mündet. Er hat eine Gesamtlänge von rd. 4.790 m und ist Teil des Gewässersystems Rospebach. Die Gewässerkennzahl lautet: 272 834. Der Rospebach ist ein Nebenfluss der Agger mit einer Gesamtlänge von 7,8 km und einem mittleren Sohlgefälle von 1,82 %. Der Gummersbach ist unterhalb des gesamten Grundstückes vertunnelt. Bei Gewässerstation 6,02 beginnt die Verrohrung am nördlichen Betriebsgelände. Bei Station 5,81 verlässt der Gummersbach das Grundstück und verläuft als Kanal weiter unterirdisch im öffentlichen Straßenverlauf der Kaiserstraße. Der Gummersbach liegt im betrachteten Abschnitt weder in einer Wasserschutzzone, noch in einem anderen Schutzgebiet (FFH, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet etc.). Oberhalb des betrachteten Abschnittes gibt es festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die Stadt Gummersbach betreibt in Höhe der Kreuzung Kaiserstraße / Am Kehrberg (Fluss-km 6,3) oberhalb des Plangebietes das Hochwasserrückhaltebecken HRB Schwarzer Weg.

Der Umgang mit dem im Plangebiet verlaufenden Gewässer kann dem Kapitel 7 Auswirkungen der Planung entnommen werden.

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

Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde bei den Geländeaufschlüssen kein Grundwasser bis zu einer Aufschlusstiefe von 1,8 m angetroffen. Mit freiem Grundwasser ist in den liegenden devonischen Gesteinen erst in Tiefen von > 10,0 m zu rechnen.

Im Plangebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen.

¹² PAK: Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

¹³ Ingenieurbüro Osterhammel GmbH (Januar 2023), Pickhardt + Siebert GmbH Sanierungskonzept verrohrter Gummersbach Erläuterungsbericht

5.9 Klima / Luft

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur 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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Naturdenkmäler.

5.11 Sachgüter

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke, die in der Verfügung der Initiatorin der Planung liegen. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

Versorgungszentrum (MVZ), Apotheke, Pflegedienst, Bordinghaus, Hotel, Kanzlei, Büro, Miet- und Eigentumswohnungen, Mikroappartements, Servicewohnen, Studentisches Wohnen, Alten WG oder eine Pflegeeinrichtung denkbar. Mit der Umsetzung der Maßnahme soll auf der östlichen Seite der Kaiserstraße begonnen werden.

Im östlichen Bereich ist nach derzeitigem Planungsstand eine Bebauung mit einem max. VI-geschossigen Erscheinungsbild vorgesehen. Mit dem Neubau, dem Erhalt und der Umnutzung soll Wohnraum in unterschiedlicher Form für ca. 92 Wohneinheiten (WE) in vier Vollgeschossen entstehen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass innerhalb des Gebäudeensembles (Neubau 1) zwei Geschosse als Garagengeschosse für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind. Die Zufahrt zu diesen Stellplatzflächen erfolgt für die untere Ebene von der südlichen Giebelseite der geplanten Bebauung (Neubau 1). Die zweite, obere Ebene wird von der Kaiserstraße, im nördlichen Abschnitt des Neubau 1 angedient. Mit der Unterbringung des Großteils des ruhenden Verkehrs innerhalb des Gebäudes können in den beiden Garagengeschossen voraussichtlich ca. 70 Stellplätze, zzgl. drei Stellplätze für Motorräder untergebracht werden. Ergänzt wird das Angebot in der Tiefgarage durch Stellplätze an der nördlichen Grenze des Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 1902. Hier sind weitere ca. 17 Stellplätze geplant. Insgesamt werden in diesem Bauabschnitt 87 Stellplätze geschaffen.

Im östlichen Bereich wird das Stellplatzangebot durch weitere 30 Stellplätze ergänzt, die auf dem Grundstück und am Denkmalweg (z. T. überwiegend im Bestand) verteilt angeordnet sind. Diese dienen der Nachfrage aus dem Umfeld und stellen ein ergänzendes Angebot von Stellplätzen in dem Quartier um den Denkmalweg dar. Mit diesem Angebot soll der Parkdruck vermindert und der teilweisen ungeordneten Parksituation entgegengewirkt werden.

Auf der östlichen Seite der Kaiserstraße, einschließlich des Parkraumangebotes am Denkmalweg können somit bis zu 117 Stellplätze angeboten werden.

Der Gebäudekörper westlich der Kaiserstraße weist im Erscheinungsbild eine IV-V-geschossige Bauweise auf. Auch hier ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Gebäudes in einem Garagengeschoss, welches teils unterhalb der Geländeoberfläche liegt, als Mittelgarage mit ca. 36 Stellplätzen vorgesehen. Eine konkrete Architektur des Gebäudes liegt im Detail noch nicht vor. Die Stellplätze im Gebäude werden ergänzt durch weitere 4 Stellplätze an der nördlichen und südlichen Giebelseite des Gebäudes, welche auch durch Besucherverkehr genutzt werden können. Insgesamt können in diesem Bauabschnitt voraussichtlich bis zu 40 Stellplätze angeboten werden.

Der konkrete Stellplatznachweis wird im städtebaulichen Vertrag, abgeleitet aus einer dann vorliegenden konkretisierten Planung geregelt. In der Abstimmung soll berücksichtigt werden, dass für das Plangebiet „weiche“ Standortfaktoren das zugrunde zulegende Angebot an Stellplatzflächen für die geplante Wohnnutzung begünstigen, da das Bauvorhaben an diesem Standort eine sehr gut erschlossene, stadtnahe Lage mit direktem Anschluss an den ÖPNV (Haltestelle *Gummersbach Tapetenfabrik*, direkt am Plangebiet) vorweist. Die Stadt Gummersbach plant zudem, die Kaiserstraße in diesem Bereich durch zusätzliche Radwege/ Radspuren auch für den Fahrradverkehr attraktiver zu gestalten. Die weitere Umsetzung umweltfreundlicher Mobilitätsstrategien, wie Carsharing sind in Abstimmung mit der Stadt Gummersbach zusätzlich beabsichtigt. Die Stellplatzverordnung NRW soll nicht angewandt werden.

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden baugebietsbezogen vor allem in den Kellerräumen, die den Wohnungen zugeordnet sind, nachgewiesen. Ein separater Nachweis von Besucherstellplätzen ist nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene technische Infrastruktur.

Derzeit ist es beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser der rückwärtigen Freiflächen auf den Flächen versickern zu lassen oder in den zu verlegenden Gummersbach einzuleiten. Das auf den Gebäuden und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in den Kanal in der Kaiserstraße eingeleitet werden. Für die westliche Fläche liegt derzeit noch kein konkretes Konzept vor, so dass davon auszugehen ist, dass anfallendes Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal in der Kaiserstraße eingeleitet wird.

6.2 Bodenschutzklausel

Gemäß Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Grundstück, das auch bisher weitgehend bebaut, bzw. vollständig anderweitig genutzt wurde und versiegelt war. Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren soll das Grundstück planungsrechtlich für eine neue Nutzung abgesichert werden. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ die Bodenschutzklausel.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a (Abs. 2) Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

6.4 FFH-Vogelschutzgebiete

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

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf Nutzungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ und der festgesetzten Nutzungsart „Urbanes Gebiet“ werden keine negativen Auswirkungen auf umliegende Nutzungen erwartet. Die nördlich angrenzenden Bereiche sind im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a als Gewerbegebiete festgesetzt. Für Teile des Plangebietes westlich der Kaiserstraße existiert seit Mai 2012 der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 258 „Gummersbach – Steinberg“. Dieser setzt für die Flächen des aufzustellenden Bebauungsplans und die umliegenden Flächen westlich der Kaiserstraße die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet fest. Die tatsächliche Nutzung im Umfeld wird vorwiegend durch Wohnnutzungen dominiert. Durch die Planung ergänzen weitere Gebäude, welche vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden die örtliche Situation. Entsprechend dem Charakter eines urbanen Gebietes sind die neuen Nutzungen durchsetzt mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen. Eine Unverträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen ist daher nicht absehbar.

7.2 Verkehrliche Belange

Die Planung hat keine Auswirkung auf den Verkehr. Mit der Planung ist keine kritische Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

7.3 Umweltbelange

Umweltprüfung / Umweltbericht, Eingriff in Natur und Landschaft

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.

Dennoch werden die von der Planung berührten abwägungserheblichen Belange von Umwelt, Natur und Landschaft in den folgenden Kapiteln behandelt, um sie sachgerecht in die Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan einbeziehen zu können. Die Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen erfolgt im vorliegenden Verfahren in gleicher Weise, als wenn das Regelverfahren und eine Umweltprüfung durchgeführt werden würde.

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. Der Wegfall der Ausgleichspflicht bedeutet nicht, dass das vorgeschaltete Vermeidungsgebot unberücksichtigt bleiben kann. Auch ist der planenden Gemeinde nicht verwehrt, bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung naturschutzbezogene Festsetzungen (z. B. Grünflächen, Pflanzgebote) zu treffen. Sie kann diese jedoch nicht als Festsetzungen zum Ausgleich i.S.v. § 135a BauGB ausgestalten.

7.4 Tiere/Pflanzen

Fazit -ASP Stufe I

Durch das Vorhaben werden Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Zwergfledermaus verloren gehen. Weiter ist die Tötung von Individuen der Art möglich.

Zudem könnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten und Arten der Roten Liste durch den Abriss verloren gehen. Stellvertretend für diese Arten wurde der Mauersegler in die Betrachtung aufgenommen.

Betroffenheit der Arten

Fledermäuse

Die Zwergfledermaus ist stark an Gebäude gebunden. Sommer-, Paarungs- und Winterquartiere sind regelmäßig an Gebäuden zu finden. Der Abriss der Gebäude bringt daher den potenziellen Verlust von Individuen, die Störung einer lokalen Population sowie den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit sich. Für die weiteren vier vorkommenden Fledermausarten sind artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen nicht zu erwarten¹⁴.

Vögel

Wie weiter oben bereits erwähnt wird hier der Mauersegler als Vertreter der gebäudenutzenden Vogelarten betrachtet. Bei dieser Art, wie auch weiteren evtl. am Haus brütenden Arten, steht der Verlust von Fortpflanzungsstätten im Vordergrund. Dadurch könnten lokale Populationen in Mitleidenschaft gezogen werden.

Weiterhin konnten die Vorkommen von Greifvögeln, dem Waldkauz sowie dem Kleinspecht und Schwarzspecht durch die Umsetzung der Planungen betroffen sein. Der Grund hierfür liegt in der unmittelbaren Nähe zu einem schutzwürdigen Biotop mit einer naturnahen Laubholzparzelle mit hohem Altholzanteil (Eichen-Buchenwald) sowie weiteren Gehölzbeständen westlich der Kaiserstraße, in denen diese Arten brüten könnten.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ist die Durchführung einer ASP II vorgenommen worden.

Fazit ASP Stufe II

Um das Risiko für etwaig vorkommende planungsrelevante Arten zu beurteilen, wurden im Jahr 2024 acht Begehungen zur Erfassung möglicherweise betroffener Tierarten durchgeführt. Am Abend des 09.06.24 erfolgte eine Ausflugsbeobachtung am derzeit noch bestehenden Gebäude.

Durch die Begehungen / Beobachtungen wurden 26 Vogelarten erfasst, wobei drei Arten als planungsrelevant eingestuft wurden: der Rotmilan, der Turmfalke und der Waldkauz. Zusätzlich wurde eine Zwergfledermaus registriert. Der Teilabriss des Gebäudes hat zu Lücken, Nischen und Öffnungen im Mauerwerk geführt, was den Zugang für planungsrelevante Vogelarten ermöglichte.

Vermeidungsmaßnahmen

¹⁴ **Diplom Biologe Peter Brenner Köln (Juni 2024)**, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufen I und II Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehem. Tapetenfabrik“ und 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gummersbach („Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“)

Bei der Fortführung der Arbeiten könnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Waldkauzes und des Turmfalken verloren gehen. 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 Bau-feldräumung 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.

Da im nahen Umfeld ein wichtiges Winterquartier sowie Altbaumbestände mit zahlreichen Baumhöhlen vorhanden sind, sollte die Beleuchtung von Verkehrs- und Freiflächen den Empfehlungen der EUROBATS Publication Series folgen (No. 8 "Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten", im Internet verfügbar).

Die Maßnahmen sind als Hinweise in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen worden. Entsprechende weitergehende Regelungen werden in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vorgenommen.

7.5 Mensch und Gesundheit

Im Rahmen der Bauleitplanung zur Überplanung von geräuschemissionsvorbelasteten Bereichen werden in der aktuellen Rechtsprechung für Wohngebiete Zumutbarkeitsschwellen (die Schwelle, ab der eine Gesundheitsgefährdung zu erwarten ist) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts aufgeführt. Für Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete werden zum Teil auch höhere Immissionspegel von bis zu 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts als zulässig angesehen. Bei einer Überschreitung dieser Werte um nur wenige dB(A) muss abgewogen werden, ob die geplanten Nutzungen im Einzelfall noch vertretbar sind bzw. ob die geplanten Nutzungen ausreichend durch passiven Schallschutz, eine geeignete Anordnung der geplanten Gebäude, eine geeignete Grundrissanordnung und / oder Lärmschutzwände / -wälle geschützt werden können.

Hinsichtlich des Verkehrslärms haben die durchgeführten Berechnungen der lärmtechnischen Untersuchung gezeigt, dass an den in Richtung Kaiserstraße orientierten Gebäudefassaden die höchsten Geräuschemissionen 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. Die Immissionspegel der Zumutbarkeitsschwelle für ein Urbanes Gebiet, vergleichbar mit einem Misch- oder Kerngebiet, werden nicht erreicht. 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.

7.6 Böden

Die in den Untersuchungen vorgefundene Schlacke sollte im Zuge der Umsetzung der Maßnahme gezielt separat ausgebaut werden. In dem erstellten Gutachten wird weiterhin ausgeführt:

„Für die zukünftige Verwertung der Auffüllung und dem Bauschutt sind durch das Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) August 2023 aktuelle Deklarationsuntersuchungen erforderlich. Diese Untersuchungen können im Rahmen der Realisierung der Planung vorgenommen werden. Der natürliche Boden zeigt nur im Bereich von Rohrgräben oberflächennahe Beeinträchtigungen (bis zu einer Tiefe von ca. 1,1 m) durch PAK. 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.“

7.7 Wasser/Luft

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. Der Sanierungsplanung liegt folgendes Konzept zugrunde: Für den Gummersbach erfolgt im Bereich des Plangebietes eine Verlegung. Ausgehend von dem heutigen Verlauf bis an die nördliche Grenze des Plangebietes soll der Gummersbach unterirdisch im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage neu in Richtung Kaiserstraße geführt werden. Im Bereich der Kaiserstraße ist der unterirdische Verlauf innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen bis zu der weiter südlich gelegenen Stelle, wo der heutige Verlauf in das Plangebiet übergeht. Hier wird das neue Bachkanalrohr an das bestehende Kanalbauwerk angeschlossen.

Mit dem durchgeführten Rückbau baulicher Anlagen und der Entsiegelung von Flächen verbessert sich im Zuge der Planung die Wasserbilanz für das Plangebiet. Niederschlagswasser kann über nicht versiegelte Flächen vermehrt dem Boden zugeführt werden.

8. Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Darin sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (hier: ohne zentrenrelevante Sortimente, Ausnahmen s.u.), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
2. Tankstellen

werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Der Ausschluss erfolgt, da innerhalb des Plangebietes die allgemein zulässigen Nutzungen etabliert werden sollen. Ein Bedarf für die ausnahmsweise in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen ist nicht erkennbar und auch nicht mit den konkret verfolgten städtebaulichen Zielen vereinbar.

Die festgesetzten urbanen Gebiete MU1 + 2 sind trotz der Trennung durch die Kaiserstraße aufgrund ihrer Nähe zueinander und der gemeinsamen Entwicklung durch einen Investor als zusammenhängendes urbanes Gebiet zu betrachten. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird dies durch ein Zusammengehörigkeits-Symbol dargestellt.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Sortimente für die Gebiete MU 1 + 2, in dem im Plangebiet die Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten i.S.d. Nahversorgungskonzept der Stadt Gummersbach¹⁵ ausgeschlossen wird. Dieser Ausschluss dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Gummersbach.

Eine Ausnahme hiervon erfolgt nur für solche Einzelhandelsnutzungen (auch mit zentrenrelevanten Sortimenten), die sich aus den im Geltungsbereich künftig angesiedelten Nutzungen ergibt. Daher können hier auch Ausnahmen zugelassen werden. Dazu zählen z. B. die Sortimente Sanitätswaren, Hörgeräte, Optiker, Apotheken i.V.m. einem Ärztehaus/ med. Zentrum. Darüber hinaus sind auch klassische Kioskbetriebe ausnahmsweise zulässig.

¹⁵ Stadt Gummersbach (2017), Einzelhandel Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

Kioskbetriebe dienen vorrangig einer auf das direkte Umfeld bezogenen Versorgung mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfes mit einem geringen Einzugsbereich. Darunter können auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente fallen (z. B. Getränke, Nahrungsmittel, Süßigkeiten, Zeitschriften, Tabakwaren, Spielwaren). Auf Grund der regelmäßig geringen Verkaufsflächen solcher klassischen Kioskbetriebe, verbunden mit einer durchaus breiten, aber nicht sehr tiefen Angebotsstruktur (viele Artikel bei geringer Auswahl innerhalb eines Produkts) gehen mit solchen Einzelhandelsnutzungen i.d.R. keine städtebaulich relevanten Auswirkungen einher. Dies trifft auch auf eine im Verhältnis zur klassischen Einzelhandelsnutzungen geringen Flächenproduktivität (Umsatz je m² Verkaufsfläche (VKFläche)) zu. Insgesamt sind die durch das Einzelhandelskonzept geschützten Nahversorgungsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche von der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Kioskbetrieben nicht negativ betroffen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Grundflächenzahl

In dem Urbanen Gebiet wird der gem. § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert von 0,8 mit dem festgesetzten Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 unterschritten. Mit dieser Festsetzung kann einerseits die Hochbauplanung auf den Grundstücken umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil unter der Berücksichtigung der Nutzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen baulichen Nebenanlagen in einer Größenordnung von mindestens 20 %, der zudem durch Begrünungsfestsetzungen aufgewertet wird. Somit ist insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksflächen gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im Baugebiet entsprechend des beabsichtigten Hochbauprojektes mit jeweils vier (westlich und östlich der Kaiserstraße) festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Gebäude zusätzlich Geschosse als Garagengeschosse genutzt werden. Daher wird das Erscheinungsbild der Gebäude von der festgesetzten Anzahl der Geschosse unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Höhe der Gebäude abweichen. Im Bebauungsplan ist daher durch textliche Festsetzung geregelt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitätsanforderung sind, für die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete MU 1 + 2, Höhen für die baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Meter ü. NHN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung gewährleistet, dass das abgestimmte städtebauliche Konzept mit den entsprechenden Kubaturen und beabsichtigten Höhenentwicklungen gesichert und umgesetzt wird.

Entsprechend der Hochbauplanung wird eine maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan von 285,5 m, bzw. 280,0 m über NHN für die überbaubaren Grundstücksflächen östlich der Kaiserstraße festgesetzt. Für die überbaubare Grundstücksfläche auf der Westseite wird ebenfalls

eine Gebäudehöhe von 280,0 m ü. NHN definiert. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberster Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, der oberste Dachabschluss einschließlich Attika.

Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Einrichtungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese, mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten, einen Abstand von 1,0 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.

Mit dieser Festsetzung wird die Höhe der geplanten Gebäude absolut begrenzt. Für die Bemessung der Kubatur und die geplante Höhe der Gebäude stellt die bestehende Geländeoberfläche die Bezugshöhe dar.

Somit können Gebäude mit einer absoluten Höhe von ca. 19,0 m errichtet werden.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen der MU-Gebiete werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Realisierung von unterschiedlicher Gebäudetypen eine ausreichende Tiefe von 22,0, bzw. 25,0 m aufweisen. Durch die festgesetzte Bebauungstiefe ist die vorliegende Objektplanung innerhalb des eng begrenzten Plangebietes einschließlich geringer Spielräume, umsetzbar.

Durch die gewählte räumliche Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen werden eine klare Gliederung des geplanten baulichen Ensembles und die Festsetzungen für ein einheitliches Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudekörper erzielt. Mit der gewählten Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine flexible Gliederung der einzelnen Baukörper möglich, ohne das städtebauliche Gesamtbild zu beeinträchtigen. Die Versätze innerhalb der definierten Baugrenzen spiegeln zudem das konkrete städtebauliche Konzept wider.

Überschreitungen der Baugrenzen sind für Terrassen um bis zu 3,0 m und durch Balkone, Erker, Vordächer und Wintergärten um bis zu 2,50 m auf einer Breite von 2/3 der Fassadenbreite je Gebäude gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darüber hinaus zulässig. Für Notfalltreppen können die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Hierdurch bleibt gewährleistet, dass einerseits der Hauptbaukörper die durch die Baugrenzen vorgegebene festgesetzte Kubatur nicht überschreitet und andererseits qualitativ eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

8.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Sonstige Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der Baugebiete und somit auch innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

8.5 Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Müllbehälterstandplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind, wie notwendige

Sammelstellflächen für Müllbehälter in den urbanen Gebieten (MU 1 + 2) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Standplätze für Müllbehälter zulässig. Diese Festsetzungen verfolgen das städtebauliche Ziel, die notwendigen Stellplätze möglichst weitgehend in Tiefgaragen und oberirdische Stellplatzanlagen und Standorte für Müllbehälter geordnet und flächenmäßig gebündelt unterzubringen. Für die Stellplatzsituation können hierdurch das oberirdisch ungeordnete Abstellen der Fahrzeuge im Plangebiet sowie die Parksuchverkehre minimiert werden. Diese Maßnahmen tragen zur Wohn- und Aufenthaltsruhe bei und unterstützen die Entwicklung von begrünten Freiflächen in den urbanen Gebieten.

8.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Kaiserstraße und den Denkmalweg gesichert. Die Verkehrsfläche des Teilstücks der Kaiserstraße und des Denkmalwegs im Plangebiet werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

8.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die rückwärtigen Flächen der Bebauung auf der Westseite der Kaiserstraße werden als private Grünflächen festgesetzt. Dies sind Freiflächen, die nicht mehr direkt dem geplanten Gebäude als Außenraum zugeordnet werden, sondern in größerem Abstand dem westlich angrenzenden Grünzug zugeordnet werden können. Mit der Festsetzung wird somit der Erhalt der Grünzone mit ihrer Funktion als Korridor für Pflanzen und Tiere unterstützt.

8.8 Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Am östlichen Plangebietsrand überlappt die als Wald im forstrechtlichen Sinne gewidmete Fläche den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da mit der Planung ein Eingriff in die Waldstruktur nicht beabsichtigt ist, wird die Fläche entsprechend der bereits vorgenommenen Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach als Fläche für Wald im Bebauungsplan übernommen. Die mit der Festsetzung von Flächen für Wald verbundenen Auflagen (Waldabstand von 25 m) werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

8.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 318 wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Festsetzung für die Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 vorgenommen.

Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete sind an Außenteilen von schutzwürdigen Räumen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Absatz 4.4.5 an entsprechend schutzbedürftigen Räumen des Bauvorhabens gutachterlich nachzuweisen und der Schallschutz entsprechend Absatz 7 der DIN 4109-1:2018-01 wie folgt auszulegen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a =$ der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

Die vorstehende Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Werden schutzwürdige Räume durch schalltechnische Pufferkonstruktionen aus zwei mit Abstand verglasten Ebenen wie kleine Wintergärten geschützt, stellen diese Pufferräume selbst als Schutzkonstruktion keinen schutzwürdigen Raum im Sinne der DIN 4109 dar.

8.8 Höhenlage der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 4 BauO NRW wird als vorhandenes Gelände vor Beginn der Abbrucharbeiten in 2022 zum Zeitpunkt des Höhenaufmaßes durch das Vermessungsbüro Ochel ¹⁶in 2021 festgesetzt. Zwischen den dort angegebenen Höhen kann im Gelände oder bei noch geplanten Abbrüchen geradlinig interpoliert werden.

8.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen und sonstigen Flächen in den Baugebieten. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Plangebietes und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen der Planung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund

¹⁶ Öffentlich bestellter Verm.-Ing., Dipl.-Ing. Markus Ochel; Hindenburgstraße 13; 51643 Gummersbach; Tel.: 02261-24930; E-Mail: verm.ing_ochel@t-online.de

werden für den Bereich dieses Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW aufgestellt.

Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter, Schrottbehälter und ähnliche Behälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

8.10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Verrohrter Gummersbach

Der Gummersbach verläuft derzeit als Gewässer unterirdisch in einem Gewölbe, dessen Bestand solange zu berücksichtigen und dessen Erhalt solange zu gewährleisten ist, bis die Verlegung des Gummersbachs durchgeführt ist.

In dem MU 1-Gebiet sind für das Gewölbe und bauliche Anlagen im Umfeld des unterirdisch in einem Gewölbe verlaufenden Gummersbachs im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Standsicherheitsnachweise zu erbringen.

8.11 Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögel gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten im Plangebiet Gebäude zurückgebaut werden, sind diese vor Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde, Umweltamt des Oberbergischen Kreises (Tel.: 02261 88-6718) abzustimmen.

Für den möglichen Verlust der Sommerquartiere sind für vorkommende Fledermausarten insgesamt 10 Ersatzniststätten in der nächsten Umgebung an geeigneten Bäumen aufzuhängen. Die Kontrolle der Vegetationsbestände nach Vogelniststätten und die Suche der geeigneten Plätze für die Ersatzniststätten der Fledermäuse sowie die Dokumentation müssen durch fachkundiges Personal durchgeführt werden.

Der Verlust des Brutplatzes von Turmfalke und Waldkauz muss vor Beginn der weiteren Bauarbeiten durch Ersatzkästen in ausreichender Menge ausgeglichen werden. Entsprechend sind je Art 3 Kästen im Umfeld des Vorhabens anzubringen.

Hinweise zur Standortwahl für Ersatzkästen des Turmfalkens gibt das LANUV auf der Seite: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/102981>.

Als Ersatzquartier kann die Turmfalkennisthöhle Nr. 28 verwendet werden (<https://www.schweglershop.de/Turmfalkennisthoehle-Nr.-28/00251-8>).

Hinweise zur Standortwahl für Ersatzkästen des Waldkauzes gibt das LANUV auf der Seite: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/102977>.

Als Ersatzquartier kann die Eulenhöhle Nr. 5 von Schwegler verwendet werden (<https://www.schweglershop.de/Eulenhoehle-Nr.-5/00181-8>).

Da im nahen Umfeld ein wichtiges Winterquartier sowie Altbaumbestände mit zahlreichen Baumhöhlen vorhanden sind, ist die Beleuchtung von Verkehrs- und Freiflächen entsprechend den Empfehlungen der EUROBATS Publication Series vorzusehen (Nr. 8 "Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten", im Internet verfügbar).

Boden / Bodendenkmäler

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gummersbach als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02261 87-1308) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals

sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau

- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.
- Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m
 - keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
 - nichts gelagert wird
 - keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Wasser

Zum Schutz des Grundwassers und umliegender Gewässer sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen;
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl.

Starkregenereignisse

Notwendige Maßnahmen gegen schädliche Folgen von Starkregenereignissen sind im Rahmen eines Überflutungsnachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Stellplatzschlüssel

Die Festlegung eines Stellplatzschlüssels erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

9 Kosten und Finanzierung

Sämtliche Herstellungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ werden vom Initiator der Planung übernommen.

10. Planungs- und Standortalternativen

Durch die Planung wird die Nachverdichtung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils vorbereitet. Das Plangebiet selbst ist durch teils ehemalige bauliche Nutzungen geprägt. Die bauliche Wiedernutzung von Standorten im Siedlungszusammenhang ist der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Der gewählte Standort ist aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel außerdem gut für eine bauliche Wiedernutzung und Nachverdichtung geeignet.

11. Grundlagen und Quellen

11.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV NRW. S. 1172).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490).

11.2 Anlagen

Diplom Biologe Peter Brenner Köln (November 2022), Artenschutzrechtliche Überprüfung Stufe 1 Teilabriss Pickhardt & Siebert GmbH Kaiserstraße 90, Gummersbach

Diplom Biologe Peter Brenner Köln (Juni 2024), Artenschutzrechtliche Prüfung Stufen I und II Bebauungsplan Nr. 318 „Gummersbach – ehem. Tapetenfabrik“ und 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gummersbach („Gummersbach – ehem. Tapetenfabrik“)

Accon Köln GmbH (November 2023), Gutachterliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach - ehemalige Tapetenfabrik“

Stadt Gummersbach (September 2023) Verkehrszählungen Freitag, 8. September 2023,13:00 - Freitag, 15. September 2023,08:00

Ingenieurbüro Osterhammel GmbH (Januar 2023), Pickhardt + Siebert GmbH Sanierungskonzept verrohrter Gummersbach Erläuterungsbericht

Das Baugrund Institut Dipl. Ing. Knierim GmbH (November 2023), Altlastenfachgutachterliche Beurteilung der aktuellen Belastungssituation der ehem. P & S Tapetenfabrik in Gummersbach

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallestraße 30
45141 Essen
mail@ash-planung.de

Telefon: 02 01 / 560 513 9-0
Telefax: 02 01 / 560 513 9-5
www.ash-planung.de

Essen, den 20.01.2025

Stadt Gummersbach

i. A.

Ressort Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 06.02.2025 beschlossen, die vorstehende Begründung des Bebauungsplans Nr. 318 „Ehemalige-Tapetenfabrik“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter