

## Begründung

### A) Anlass

- Das Gewerbegebiet Windhagen West I ist fast vollständig besiedelt. Es bestehen im Plangebiet dieser vereinfachten Änderung Festsetzungen zur Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen von 6m bis 10,5m (BP 93/2. Änderung). Für das letzte unbebaute Grundstück, liegt eine Planung vor und gleichzeitig die Anfrage von der festgesetzten Fassadenhöhe von 9m abzuweichen. Für den Bürotrakt ist eine Höhe von 10,5m analog zu dem übernächsten Gewerbeobjekt vorgesehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, ist es erforderlich die festgesetzte Gebäudehöhe auf 10,5m zu erhöhen. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll diese Höhenbegrenzung für alle gewerblichen Bauflächen östlich der Bunsenstr. festzusetzen.
- Ferner existiert auf dem letzten unbebauten Grundstück eine Leitungstrasse, die die überbaubare Fläche begrenzt. Im Rahmen der vorgesehenen Verlegung der Wasserleitung soll die überbaubare Flächen neu geordnet werden.

### B) Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat deshalb in seiner Sitzung am 18.05.2004 die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Windhagen – Gewerbegebiet West I" beschlossen.

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Windhagen- Gewerbegebiet – West I“, hat in der Zeit vom 09.06. bis 09.07.2004 (einschließlich) offengelegen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27.05.2004 von der Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt wird in seiner Sitzung am 13.07.2004 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

### C) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich dieser 5. vereinfachten Änderung betrifft die Parzellen 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 614 sowie 679 der Flur 2 und die Parzelle 667 in der Flur 1, Gemarkung Gummersbach und liegt etwa zentral im Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 93. Siehe Übersichtsplan i. Mst. 1: 5000.

**D) Inhalt dieser Bebauungsplanänderung**

- Einheitliche Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe für die gewerblichen Bauflächen nördlich der Bunsenstr. auf 10,5m.
- Verschiebung einer Leitungstrasse und daraufbezogene Neuordnung der überbaubaren Flächen.

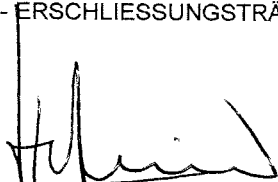
**E) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung**

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bleibt erhalten und wird nicht beschnitten. Das Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt. Die Anhebung der Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) auf einheitlich 10,5m liegt im Höhenrahmen der bisher zulässigen Fassadenhöhen zuzüglich der möglichen „geneigten Dächer“.

Kosten für den städtischen Haushalt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung nicht. Kostenträger ist der Erschließungsträger.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH m.b.H  
- ERSCHLIESSUNGSTRÄGER -




Hefner

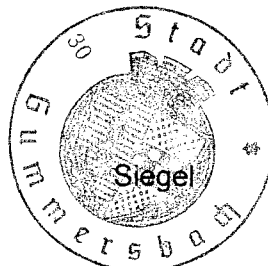


i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.07.2004 beschlossen, die vorstehenden Begründung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Windhagen – Gewerbegebiet West I" beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter