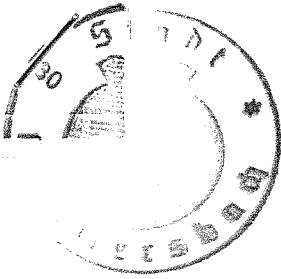


EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH
Gummersbach, den 10.02.2015 *we*

Stadt Gummersbach



Begründung

zum

**Bebauungsplan
Nr. 93 /4. Änderung
„Gewerbegebiet Windhagen West I“**

erstellt durch:



**EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH**

Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt im Stadtteil Windhagen und dort innerhalb des großflächigen Gewerbegebietes „West 1“, welches zusammen mit dem westlich angrenzenden Gebiet „West 2“ ein zusammenhängendes Areal für mehrere Gewerbebetriebe darstellt.

Gemäß §1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB ist die Gemeinde gehalten, gewerbliche Bauflächen unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bereitzustellen. Um den konkreten Bedarf an gewerblicher Baufläche für die Firma GIZEH kurzfristig abdecken zu können, soll ein entsprechendes Flächenangebot planungsrechtlich abgesichert werden. Die Firma Gizeh, welche Druckerzeugnisse und Papiere für den Raucherbedarf herstellt, will an dem heutigen Standort ihr Büroraumangebot vergrößern und die vorhandene Produktionshalle erweitern.

Durch den Bebauungsplan Nr. 93 „Gewerbegebiet Windhagen-West I“ / 4. Änderung können brutto ca. 0,35 ha gewerbliche Baufläche neu bereitgestellt werden, indem hierfür öffentliche Grünfläche aufgegeben wird.

Konkret soll die Fläche nördlich des heutigen Firmengebäudekomplexes überplant werden. Hierfür werden bisherige Freiflächen des Grundstücks GIZEH sowie zusätzlich eine öffentliche Grünfläche in Anspruch genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde aus verfahrenstechnischen Gründen so gewählt, dass er dem Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht, wodurch eine weitere Zerteilung der Änderungsbereiche des BP 93 vermieden wird.

Da sich die für die Umsetzung der Planung benötigten Flächen im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH befinden, ist die Realisierung der Planung grundsätzlich gewährleistet.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 93 / 4. Änderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist bei Bebauungsplänen nur möglich,

- wenn die Grundvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden
- wenn kein UVP -pflichtiges Vorhaben begründet wird
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB) oder
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm festgesetzt wird und eine überschlägige Prüfung, unter der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

...altungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93/4. Änderung „Windhagen Gewerbegebiet West I“ ist ein Teilbereich des überwiegend bereits erschlossenen Gewerbegebietes Windhagen-West. Die 4. Änderung bezieht sich auf die konkreten mittelfristigen Erweiterungsabsichten eines Gewerbebetriebes. Der Planbereich wird durch das geplante Vorhaben nachverdichtet. Hierfür soll insbesondere eine angrenzende bisherige Grünfläche einer Nutzung als Gewerbegebietsfläche zugeführt werden. Der Geltungsbereich des BP 93 /4.Änderung hat eine Größe von 36.100qm.

Der Bebauungsplan Nr. 93 / 4. Ä. setzt insgesamt 14.700 qm Gewerbegebiet fest. Somit ist eine Grundfläche von 11.760 qm (14.700 x 0,8) max. zulässig.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 / 4. sind folgende Planungsaspekte gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen
- Durch den Bebauungsplan Nr. 93 „Windhagen Gewerbegebiet West I/ 4. Änderung“ wird kein UVP –pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es wird eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 qm (2,0 ha) nicht überschritten.

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Windhagen Gewerbegebiet West I“ / 4. Änderung dient der Nachverdichtung von Flächen und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eine Grundfläche von 20.000 qm wird nicht überschritten.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 /4. Änderung beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den Offenlagebeschluss gefasst. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „ Gewerbegebiet Windhagen West I“ hat in der Zeit vom 05.03. bis 07.04.2014 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.02.2014 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Windhagen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bunsenstraße an.

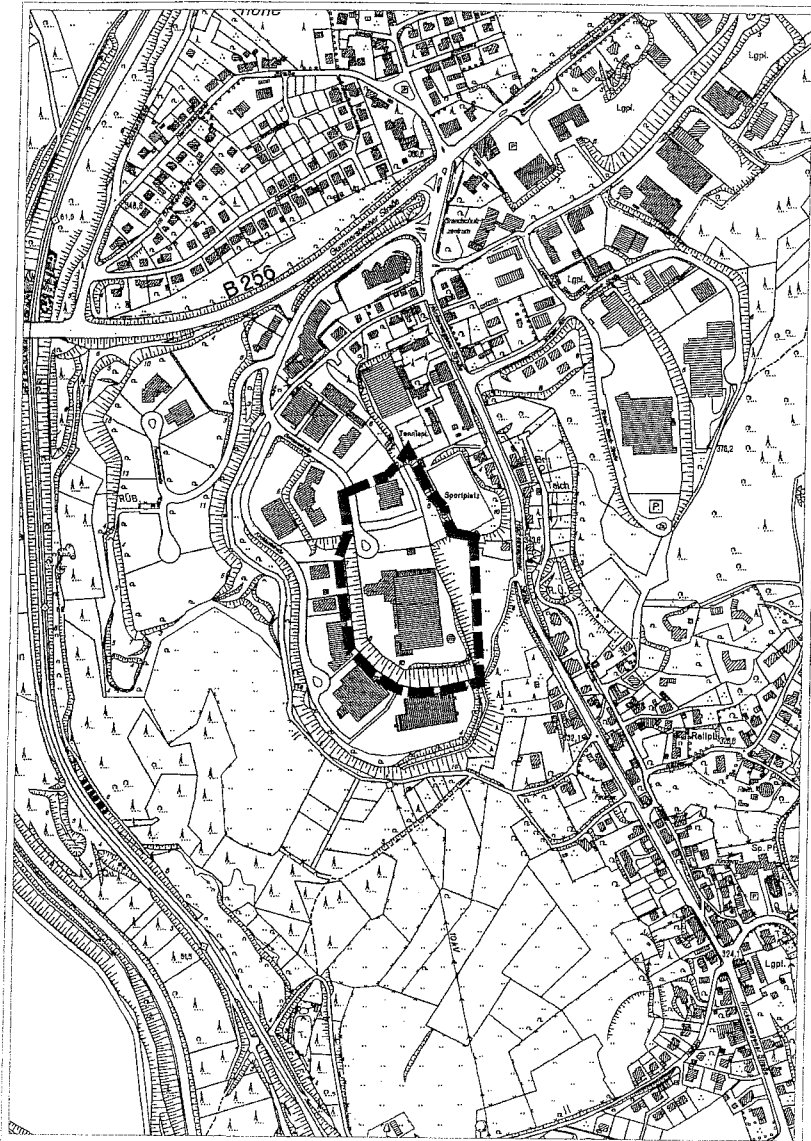
Im größeren Zusammenhang betrachtet, liegt das Plangebiet im nördlichen Stadtgebiet von Gummersbach. Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Rand des Gewerbegebietes Windhagen-West I.

Das Plangebiet des BP 93 /4. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Entwic

im Osten: öffentliche Grünflächen
im Süden: öffentliche Grünflächen
im Westen: gewerbliche Bauflächen
im Norden: gewerbliche Bauflächen

Übersichtsplan, verkleinerter Ausschnitt aus der DGK 5



4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation

4.1 Darstellung im Regionalplan

Im Regionalplan vom 21.05.2001 (einschl. 21. Änderung vom 30.03.2012) ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt.

Erstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- Gewerbefläche
- Öffentliche Grünfläche

4.3 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 93 / 4. Änderung ist inhaltlich identisch mit dem Bebauungsplan Nr. 93 Windhagen – Gewerbegebiet West I“ / 1. Änderung.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Planbereich Schutzausweisungen festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand

5.1 Bestandssituation / Nutzungen / Rahmenbedingungen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden heute überwiegend gewerblich genutzt, oder stellen sich als öffentliche Grünfläche dar.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als sehr schwach geneigte Geländeformation mit Höhen von ca. 366m bis 367m üNN dar. Die öffentlichen Grünflächen sind meist als Böschungsflächen oder als bepflanzter Erdwall ausgebildet

Durch die vorhandene Bunsenstraße ist die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Straßennetz grundsätzlich gesichert. Versorgungseinrichtungen für die geplanten gewerblichen Bauflächen sind im eigentlichen Plangebiet vorhanden.

5.2 Verkehr

Die vorhandene Bunsenstraße kann die Verkehrsmengen des Individualverkehrs aus der geplanten Bebauung problemlos aufnehmen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befinden sich an der Hückeswagener Straße, auf Höhe Haus 111/116. Diese wird von der Buslinie 336 angefahren.

5.3 Ver- / Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer ist durch das bestehende Mischsystem in der Bunsenstraße, als vorhandene äußere Erschließung, gegeben. Die Schmutzwässer können schadlos der Kläranlage Rospe zugeleitet werden.

Emissionen / Emissionen

Im Plangebiet gehen derzeit Emissionen aus, die durch die beiden angesiedelten gewerblichen Ansiedlungen verursacht werden. Die Nutzungen sind gemäß dem bisher hier geltenden BP 93 / 1. Änderung genehmigt worden.

5.5 Altlasten / Bergbau

Für das Plangebiet besteht kein Verdacht auf Altlastenvorkommen. Historische oberflächennahe bergbauliche Tätigkeit ist im weiteren Umfeld bekannt. Aufgrund der durchgeführten Geländemodellierung sind diese für die Bauflächen auszuschließen.

5.6 Naturhaushalt / Ökologie

Das Gesamtgewerbegebiet ist durch verschiedene Grünflächen gegliedert, die sich teilweise als straßenbegleitende Baumreihen mit Unterpflanzung oder auch als schmale freigeführte Grünschnitten darstellen. Die Höhenversätze in dem Gesamtgebiet, die sich topografisch als Böschungflächen darstellen, sind ebenso als Grünflächen ausgebildet.

Die öffentlichen Grünflächen haben sich seit der Anpflanzung im Jahr 1996 entsprechend entwickelt. Die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt ist als mittel hoch zu bewerten.

Innerhalb des Plangebiets sind für diesen Naturraum typische Böden vertreten. Da im Zuge der Erschließung die Bodenverhältnisse durch Abgrabung bzw. Auftrag wesentlich verändert wurden, entsprechen diese nicht mehr der natürlichen Topografie, wenngleich die Morphologie nicht wesentlich verändert wurde.

Es liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie („FFH-Arten“) vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevanten Arten“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 93 / 4. Änderung nicht betroffen. Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist entbehrlich, da der Bebauungsplan gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht flächenmäßig nur eine geringe Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Grundstücke ermöglicht.

Aus vergleichbaren artenschutzrechtlichen Vorprüfungen (Bebauungsplan Nr. 269, 254, 72 / 4. Ä) ist erkennbar, dass von den planungsrelevanten Tierarten (entsprechend der Liste des LANUV 2012 für das Messtischblatt 4911) potentiell die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* betroffen sein könnte. Für die Zwergfledermaus fehlen die Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd im Plangebiet, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist.

Vorkommen weiterer planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Krebse, Vögel und Insektenlarven kann im Plangebiet aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 93 / 4. Änderung um einen bereits beplanten Bereich handelt und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden. Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen sind geschützte Pflanzen im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen der Planung

6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption

Ziel ist es, Bauflächen zu erschließen, um diese einem Gewerbebetrieb als Erweiterungsfläche zur Verfügung zu stellen.

Die Erschließung (verkehrs-, entsorgungs- und versorgungstechnisch) ist bereits gegeben und ausreichend dimensioniert.

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

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.

Der Bebauungsplan Nr. 93 / 4. Änderung berücksichtigt die Bodenschutzklausel. Es ist ausdrücklich inhaltliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Nachverdichtung von Flächen vorzubereiten.

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

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht in Anspruch genommen.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

6.5 Auswirkungen der Planung

städttebauliches Umfeld / Nutzungen

in näheren und weiteren Umfeld sind gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Negative Auswirkungen gehen von dem Plangebiet nicht aus.

6.5.2 Verkehr

In das Plangebiet führt eine Erschließungsstraße (Bunsenstraße), durch welche das Plangebiet erschlossen ist. Das vorhandene Straßenprofil ist weiterhin ausreichend. Die im Plangebiet liegende Wendeanlage ist so dimensioniert, dass hier ein dreiachsiges Bemessungsfahrzeug (z.B. Feuerwehr / Müllwagen) wenden kann.

6.5.3 Ver- / Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser sowie Telekom ist grundsätzlich gesichert, da sich erweiterungsfähige Leitungsbestände in unmittelbarer Nähe befinden:

Gas:	Bestandsnetz in der Bunsenstraße
Strom:	Bestandsnetz in der Bunsenstraße
Trinkwasser:	Bestandsnetz in der Bunsenstraße
Löschwasser:	Bestandsnetz in der Bunsenstraße
Telekommunikation:	Bestandsnetz in der Bunsenstraße

Die Entsorgung des Plangebiets ist grundsätzlich gesichert, aufgrund der vorhandenen und erweiterungsfähigen Bestandssituation:

Schmutzwasser: sowie Oberflächen / Regenwasser:	Bestandsnetz in der Bunsenstraße
---	----------------------------------

6.5.4 Immissionen

Die Zulässigkeit von Nutzungen und damit deren Emissionsgrad, ist in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die Zulässigkeit von Betrieben mit ihrem Emissionsverhalten wird wie in der Urfassung mittels dem Erlass „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ gegliedert. Darüberhinausgehende Immissionsformen wie elektromagnetische Felder, Geruchs-, Lichtimmissionen oder Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten.

6.5.5 Infrastruktureinrichtungen

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

Denkmalschutz / Baukultur

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

6.5.7 Artenschutz / Naturhaushalt / Grüngestaltung

Die vorhandene Grünfläche, die durch die Neuausweisung als Gewerbegebietsfläche überplant wird, hat im engeren Sinne für den Naturhaushalt aufgrund des heute vorhandenen Vegetationsstatus eine mittlere Bedeutung. Die besagte Grünfläche ist Teilfläche des gesamten Böschungs- und Gliederungsgrüns in dem zusammenhängenden Gewerbegebiet Windhagen-West (I und II) und ist im weiteren Sinne daher auch relativ zu bewerten. Durch den Wegfall dieser Teilfläche ändert sich die ökologische Bedeutung der Gesamtbegrünung des Gewerbegebietes nur unwesentlich.

Der Bebauungsplan Nr. 93 / 4. Änderung bereitet geringfügige Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. BauGB 4 gelten Eingriffe die auf Grund eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Grüngestaltung wird von den großflächigen Erhaltungsbindungen für die mit Gehölzen bewachsenen Böschungsbereiche geprägt. Des Weiteren wird im nördlichen Grenzbereich der bisherigen Grünfläche die Gewerbegebietsfläche mit einem Pflanzgebot in einer Breite von 5.0m belegt. Hierdurch wird die bisherige Grünverbindung in Ost-West-Ausrichtung im Ansatz beibehalten.

7 Bebauungsplaninhalt

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

7.1.1 Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Die vorhandene Gewerbegebietsfläche soll erweitert werden.

Eine Ausweisung an anderer Stelle ist nicht sinnhaft, weil der bestehende Betrieb eine Erweiterung erfahren soll und die vorhandenen Bestandsstrukturen sinnvoll genutzt werden können.

7.2.1 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) und Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
GE-2	0,8	2,4

Es werden zwei unterschiedliche Höhen festgesetzt: 9.0m und 10.5m.

Die zuvor genannten Festsetzungen entsprechen den bisherigen Festsetzungen des BP 93 / 1. Änderung. Gründe für eine Änderung sind nicht gegeben.

7.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

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

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes sicherstellen. Die Dimensionierung orientiert sich an der RAST 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen).

7.6 Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen gliedern die entstandenen Gewerbegebietsflächen bzw. gestalten die entstandenen Böschungflächen.

8 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3,61 ha auf.

Festsetzung der Nutzung	BISHER Fläche in ha	NEU Fläche in ha	NEU Flächenanteil in %
Gewerbegebiet	1,96	2,31	64 %
Verkehrsflächen - Straßen	0,13	0,13	3,6 %
Öffentliche Grünfläche	1,52	1,17	32,4 %
Gesamtfläche in ha:	3,61	3,61	100 %

Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Im Plangebiet selbst sind neben den privaten Bauvorhaben folgende Maßnahmen durchzuführen:

- keine

Außerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- keine

Kosten, Finanzierung

Der städtische Haushalt wird nicht belastet, da die anfallenden Kosten durch die Erschließungsmaßnahme (Treuhandkonto) getragen werden.

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da alle betroffenen Grundstücksflächen sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH befinden.

11 Aufzuhebende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des BP 93 /4. Änderung befinden sich folgende Bebauungspläne:

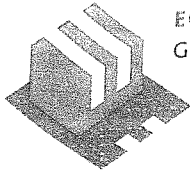
Bebauungsplan Nr. 93 Windhagen – Gewerbegebiet West “ in dessen Urfassung.

Der Bauungsplan Nr. 93 / 4. Änderung ersetzt als „jüngeres Recht“ den Bebauungsplan Nr. 93 / 1. Änderung.

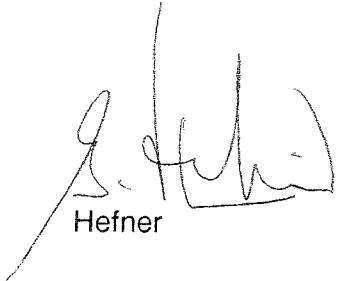
12 gesonderte Abwägungsmaterialien

keine

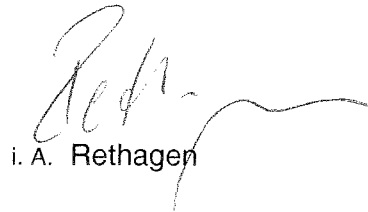
Gummersbach, 23.04.2014



EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH

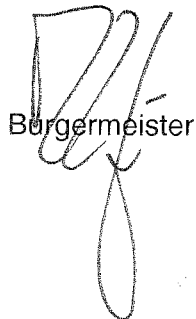


Hefner

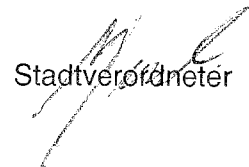
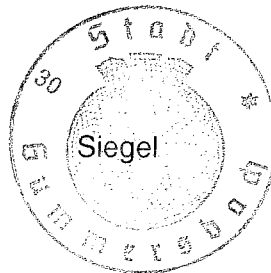


i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.04.2014 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 93 „Gewerbegebiet Windhagen West I / 4. Änderung“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter