

Stadt Gummersbach

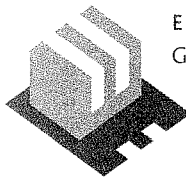
**Bebauungsplan Nr. 93  
„Windhagen Gewerbegebiet  
West I“ / 3. Änderung“**

**B e g r ü n d u n g**

Verfahrensstand:

**Satzungsbeschluss**

erstellt durch:



EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH MBH

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Begründung</b> .....	1
1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung .....	1
2 Verfahren .....	1
3 Lage des Plangebietes .....	1
4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation .....	3
<b>4.1 Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP)</b> .....	3
<b>4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)</b> .....	3
<b>4.3 Geltendes Planungsrecht</b> .....	4
5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand .....	4
<b>5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen</b> .....	4
<b>5.2 Verkehr</b> .....	4
<b>5.3 Ver- / Entsorgung</b> .....	4
<b>5.4 Emissionen / Immissionen</b> .....	4
<b>5.5 Altlasten</b> .....	4
<b>5.6 Naturhaushalt / Ökologie</b> .....	4
<b>5.7 Infrastruktureinrichtungen</b> .....	4
<b>5.8 Denkmalschutz / Baukultur</b> .....	5
6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen der Planung .....	5
<b>6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption</b> .....	5
<b>6.2 Bodenschutzklausel gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB</b> .....	5
<b>6.3 Umwidmungssperre gemäß §1a (2) Satz 2 BauGB</b> .....	5
<b>6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete</b> .....	5
<b>6.5 Auswirkungen der Planung</b> .....	5
<b>6.5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen</b> .....	5
<b>6.5.2 Verkehr</b> .....	5
<b>6.5.3 Ver-/ Entsorgung</b> .....	5
<b>6.5.4 Immissionen</b> .....	6
<b>6.5.5 Altlasten</b> .....	6
<b>6.5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft / Wald</b> .....	6
<b>6.5.7 Infrastruktureinrichtungen</b> .....	6
<b>6.5.8 Denkmalschutz / Baukultur</b> .....	6
<b>6.5.9 Wirtschaft</b> .....	6
<b>6.5.10 Sachgüter</b> .....	7
<b>6.5.11 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte oder städtebaulichen Planungen</b> .....	7
7 Bebauungsplaninhalt .....	7
<b>8.4 Verkehrsflächen</b> .....	7
8 Umweltbericht .....	7
9 Flächenbilanz (Umfang in ha) .....	7
10 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung .....	8
11 Abwägungsmaterialien .....	8

## 1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung

Das Gewerbegebiet Windhagen West I ist vollständig besiedelt. Im östlichen Randbereich des Plangebiets befinden sich die Betriebsstätten der Raumausstatter-Firma F.-J. Döpfer. Diese bestanden bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 und der eigentlichen Erschließung des Gewerbegebiets. Das Grundstück Döpfer wurde u.a. mit einer privaten Grünfläche überplant. Die überbaubare Fläche wurde hinsichtlich der vorhandenen Bebauung und dem neu festgesetzten privaten Grünbereich mittels Baugrenze festgesetzt.

Der aktuelle Erweiterungswunsch des Betriebes am heutigen Standort wird durch das derzeitige Bauplanungsrecht stark beschränkt. Die Erweiterungsabsicht der Firma Döpfer sieht insbesondere den Neubau einer Lagerhalle im östlichen Grundstücksbereich vor.

Um den Gewerbestandort der Firma Döpfer und die geplante bauliche Erweiterungsabsicht (Neubau einer Gewerbehalle) bauplanungsrechtlich zu sichern, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet werden.

## 2 Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.05.2006 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 28.06.2006 bis 12.07.2006 (einschließlich) statt. Die Behörden und Nachbargemeinden wurden hierüber mit Schreiben vom 20.06.2006 informiert.

Am 08.08.2006 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in gleicher Sitzung den Offenlagebeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 93 „Windhagen – Gewerbegebiet West I“ / 3. Änderung hat in der Zeit vom 08.11. bis 22.11.2006 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 07.11.2006 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.01.2007 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat ein Abwägungsergebnis sowie den Satzungsbeschluss empfohlen.

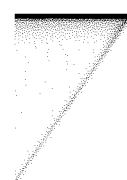
Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

## 3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 / 3. Änderung liegt etwa zentral im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 in seiner Urfassung.

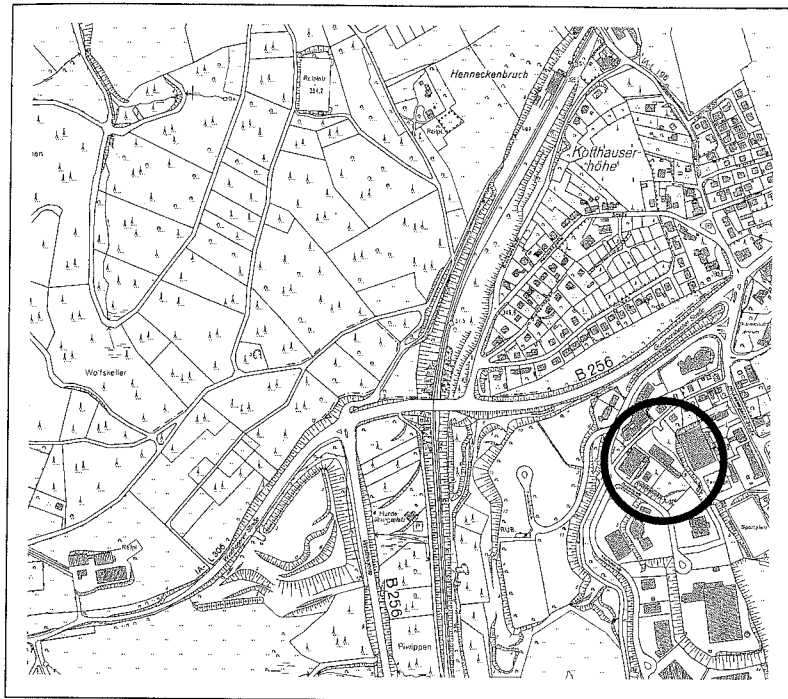
Unmittelbar an das Plangebiet grenzen an:

- im Norden: gewerbliche Baufläche (Autohaus Wurth)
- im Osten: private Grünflächen
- im Süden: gewerbliche Bauflächen



- im Westen: gewerbliche Bauflächen

## Übersichtsplan, verkleinerter Ausschnitt aus der DGK 5



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 / 3. Änderung liegt etwa zentral im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 in seiner Urfassung.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen an:

- im Norden: gewerbliche Baufläche (Autohaus Wurth)
- im Osten: private Grünflächen
- im Süden: gewerbliche Bauflächen
- im Westen: gewerbliche Bauflächen

## 4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation

### 4.1 Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP)

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

### 4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach enthält für das Plangebiet nachfolgende Darstellungen:

- gewerbliche Baufläche
  - Grünfläche
- sowie als Vermerk von Planungen oder Nutzungsregelungen
- Hochspannungsleitung 30KV

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 / 3. Änderung sind auf Grund der geringen Flächengröße als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

### **4.3 Geltendes Planungsrecht**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 93 in seiner Urfassung setzt folgende Nutzungen im Geltungsbereich des BP 93 / 3. Änderung fest:

- Gewerbegebiet
- private Grünfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg als nicht geometrische Festlegung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese jedoch Schutzausweisungen festsetzt.

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

### **5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Das Plangebiet liegt innerhalb des bereits besiedelten Gewerbegebiet Windhagen West I. Es wird heute überwiegend als Firmengelände der Fa. F.-J. Döpfer genutzt. Hierzu zählen ein Bürogebäude mit Lager sowie ein separates Lager im Südbereich des Grundstücks.

### **5.2 Verkehr**

Das Gelände der Fa. Döpfer ist über eine von der Hückeswagener Str. abzweigende Stichstraße bereits heute verkehrstechnisch erschlossen.

Das Plangebiet hat eine fußläufige Entfernung von ca. 350m bis zum nächsten Angebot des ÖPNV. Die Haltestelle „Industriegebiet“ an der Hückeswagener Strasse wird heute von den drei Buslinien 307, 320 und 336 bedient und stellt dadurch eine ausreichende Verbindung zum Zentralen Busbahnhof Gummersbach dar.

### **5.3 Ver- / Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits heute mit den Medien Wasser, Strom, Gas und Telekom versorgt. Diese Medien befinden sich in der Stichstraße der Hückeswagener Straße, welche im Norden des Plangebiets liegt. Eine Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer ist durch das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) grundsätzlich gegeben.

### **5.4 Emissionen / Immissionen**

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus. Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der heute genehmigten Nutzungen ein. Störende Auswirkungen, die über das innerhalb eines Gewerbegebietes zulässige Maß hinausgehen, sind nicht bekannt.

### **5.5 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **5.6 Naturhaushalt / Ökologie**

Das Grundstücksareal der Fa. Döpfer ist überwiegend bebaut bzw. als Hoffläche versiegelt. Die übrigen Flächen stellen sich heute als Wiesenfläche mit teilweise vorhandenem Baum- und Strauchbewuchs dar.

### **5.7 Infrastruktureinrichtungen**

Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5.8 Denkmalschutz / Baukultur**

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

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

## **6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption**

Wie unter 1 -Planungsanlass- bereits dargelegt, soll durch die städtebauliche Planung die überbaubare Fläche erweitert werden um dem Handwerksbetrieb eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen. Hierfür sollen bisher als private Grünfläche bauplanungsrechtlich festgesetzte Bereiche als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden.

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

Der geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden wird erreicht indem an einem bereits bestehenden Standort die benötigte bauliche Erweiterung ermöglicht wird. Folglich wird die bestehende Erschließung sinnvoll genutzt und andernorts eine Neuerschließung vermieden bzw. reduziert.

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

Die Planung nimmt keine landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch.

## **6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete**

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

## **6.5 Auswirkungen der Planung**

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

Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten. Die relativ kleinflächigen Nutzungsänderungen verursachen keine wirksame Veränderung der bisher im näheren und weiteren Umfeld vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten.

### **6.5.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Zur Optimierung der Grundstückszufahrt wird die vorhandene Stichstr. geringfügig verlängert. Die verkehrliche Situation der Hückeswagener Straße wird durch die Planung nicht beeinflusst.

### **6.5.3 Ver-/ Entsorgung**

Die Leitungsmedien Trinkwasser, Gas, Strom und Telekom sind im Plangebiet bereits vorhanden. Bauliche Maßnahmen sind hierzu nicht erforderlich.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abwässer ist in das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Gummersbach eingestellt und kann über einen Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz erfolgen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

#### 6.5.4 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten Immissionen ein. Durch die Planung werden keine nennenswerten Immissionen neu erzeugt. Durch die Festsetzung nicht zulässiger Betriebe in den textlichen Festsetzungen (Urfassung) wird die Ansiedlung immissionsträchtiger Betriebe geregelt. Sonstige Immissionen wie Stäube, Erschütterungen und Licht - Reflektionen sind nicht zu erwarten.

#### 6.5.5 Altlasten

Da keine Altlasten bekannt sind, können entsprechende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

#### 6.5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft / Wald

Eine Beurteilung der tatsächlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes stellt fest, dass durch die städtebauliche Planung der Naturhaushalt nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Der Planbereich hat keine nennenswerte Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die Größe der durch die Änderung des Planungsrechtes in Anspruch genommenen Fläche ist nachfolgend kurz tabellarisch dargestellt.

	Nutzungsänderung bezüglich Grünflächen	Flächenveränderung in qm
	Änderung Grün in GE	- 447
abzgl.	Änderung GE in Grünfläche	+ 77
		- 370

Die Wertigkeit der überplanten Grünfläche ist aus landschaftspflegerischer Sicht als gering zu bewerten, da es sich um Rasenflächen / Ziergehölze handelt.

Da im Plangebiet keine ausreichenden Ausgleichsmöglichkeiten zur Verfügung stehen wurde zunächst der Versuch unternommen auf den angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes Maßnahmen als Ersatz durchzuführen. Hier scheiterten jedoch die Bemühungen an den Eigentumsverhältnissen bzw. an der Ablehnung durch die Eigentümer der infrage kommenden Flächen.

Im weiteren Umfeld des tatsächlichen Eingriffs wurde schließlich südlich des Gewerbegebiets „Windhagen-West I“ eine Fläche gefunden, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird. Als Begrenzung dieser Fläche zum bestehenden Waldweg hin sollen hier vier Hochstämme auf einer Fläche von ca. 364 qm gepflanzt werden. Die Anpflanzung wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH und der Stadt gesichert.

Damit ist der durch die Planung bedingte Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 8a BNatSchG ausgeglichen.

#### 6.5.7 Infrastruktureinrichtungen

Auswirkungen auf Infrastruktureinrichtungen sind nicht zu erwarten.

#### 6.5.8 Denkmalschutz / Baukultur

Auswirkungen auf bauliche Anlagen im Sinne des Denkmalschutzes, bzw. mit einer besonderen baukulturellen Bedeutung sind nicht zu erwarten.

#### 6.5.9 Wirtschaft

Das Projekt ist von Bedeutung für die Standortsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs.



#### **6.5.10 Sachgüter**

Nennenswerte Auswirkungen auf Sachgüter sind nicht zu erwarten. Von den Änderungen sind nur die Sachgüter der Fa. Döpfer betroffen, die die Planungsänderungen befürwortet.

#### **6.5.11 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte oder städtebaulichen Planungen**

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB liegen für das Plangebiet nicht vor. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan Nr. 93 ( Urfassung ) im Bereich des Plangebiets dokumentieren das gemeindliche städtebauliche Ziel an dieser Stelle gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen und deren Standort langfristig zu gewährleisten.

### **7 Bebauungsplaninhalt**

#### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung wird nicht verändert.

#### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird nicht verändert.

#### **7.3 Überbaubare Fläche / Baugrenzen**

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen neu festgesetzt. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Neufestsetzung der Baugrenze ermöglicht eine günstige Bebaubarkeit der Grundstücksflächen im Sinne des Planungsanlasses.

#### **7.4 Verkehrsflächen**

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Gegenüber der bisherigen Planung wurde die Straßenverkehrsfläche um ca. 10m in Richtung Westen verlängert um das Firmenareal der Fa. Döpfer direkt anzuschließen. Der gewählte Straßenquerschnitt orientiert sich an der EAE.

#### **7.5 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW**

An gestalterischen Festsetzungen sollen die der Urfassung unverändert gelten.

### **8 Umweltbericht**

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

### **9 Flächenbilanz (Umfang in ha)**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,48 ha auf.

Festsetzung der Nutzung	Fläche in ha BP 93 Urfassung	Fläche in ha BP 93 / 3. Änderung
Gewerbefläche	0,30	0,34
Verkehrsfläche	0,03	0,04
Grünfläche	0,15	0,10
<b>Gesamtfläche in ha:</b>	<b>0,48</b>	<b>0,48</b>

## 10 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Maßnahmen hinsichtlich des Straßenbaus sind nicht notwendig. Die Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme gemäß Pkt. 7.5.6 wird durch die Entwicklungsgesellschaft durchgeführt, die auch die Kosten übernimmt. Die Regelung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 11 Abwägungsmaterialien

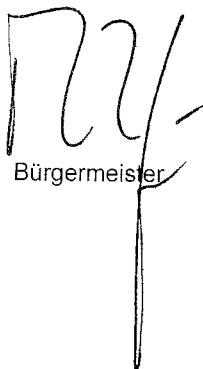
- keine \*

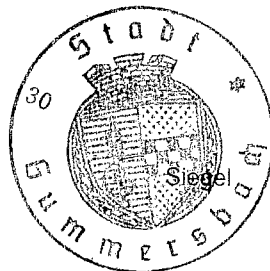
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH mbH

  
Hefner

  
i.A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.02.2007 beschlossen, die vorstehende Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Windhagen – Gewerbegebiet West I“ beizufügen.

  
Bürgermeister



  
Stadtverordneter