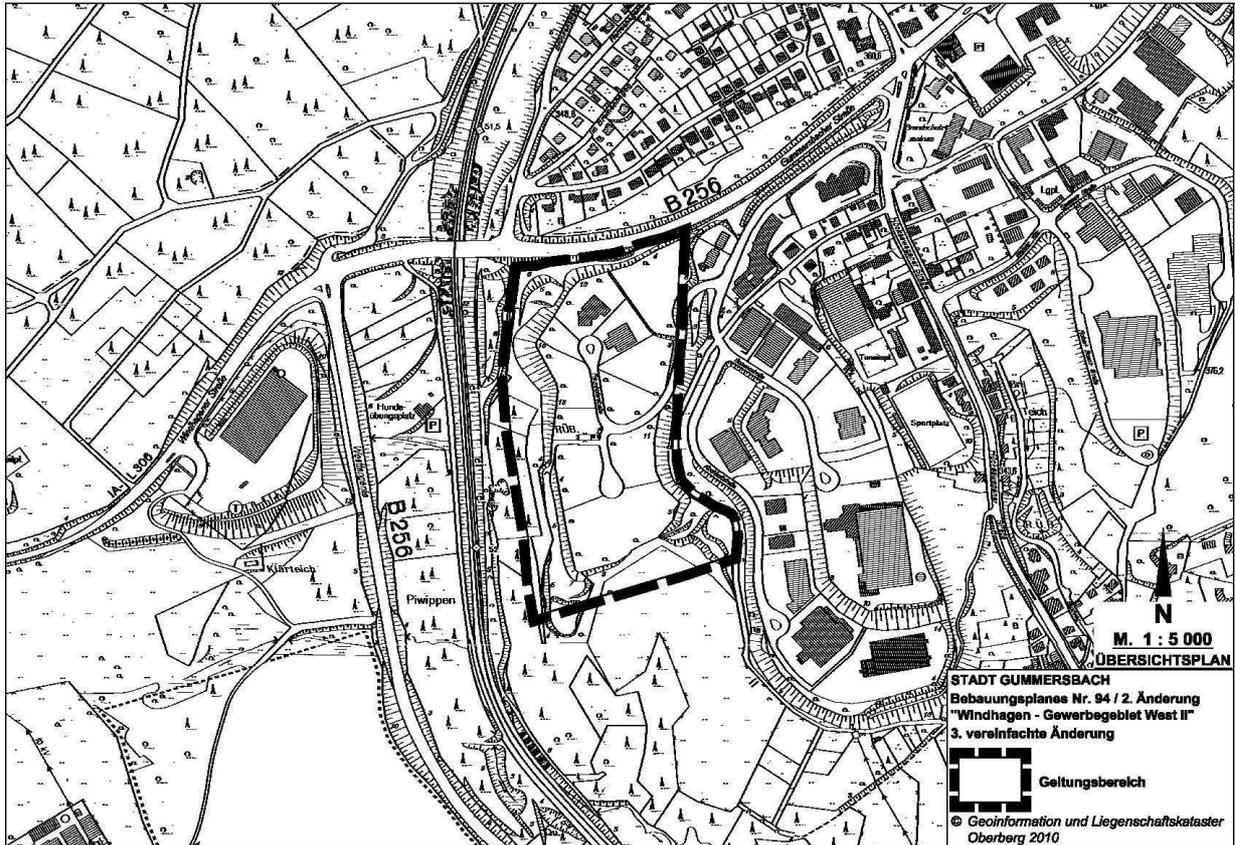


**Begründung**



**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 94 / 2. Änderung  
"Windhagen – Gewerbegebiet West II"

**3. vereinfachte Änderung**

**A) Anlass**

Das Gewerbegebiet Windhagen West II befindet sich derzeit in der Besiedlungsphase. Mittlerweile konnten von insgesamt 12 parzellierten Baugrundstücken fünf an Unternehmen veräußert werden. Bis heute wurden drei Betriebsstätten errichtet.

Im Zuge der Besiedlung hat sich herausgestellt, dass die getroffenen Maßnahmen zur Eingrünung der einzelnen Bauprojekte sehr intensiv durch die textlichen Festsetzungen bestimmt werden.

Die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH als Erschließungsträger des Gewerbebiets hat daher vorgeschlagen diese Festsetzungen zu modifizieren.

**B) Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2010 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 / 2. Änderung "Windhagen – Gewerbegebiet West II" beschlossen.

Die 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 94 / 2. Änderung „Windhagen – Gewerbegebiet West II“ hat in der Zeit vom 31.03. bis 28.04.2010 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2010 beteiligt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.05.2010 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 3. vereinfachte Änderung des BP 94 / 2. Änderung**

Der Geltungsbereich dieser 3. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 / 2. Änderung "Windhagen – Gewerbegebiet West II" in seiner Urfassung.

**D) Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Die bestehende Festsetzung zur Fassadenbegrünung (Begrünung von Wandflächen mittels Kletterpflanzen ab einer Größe von 50qm und einem Öffnungsanteil unter 25%) ist sehr aufwendig umzusetzen und nimmt nicht unerheblich Einfluss auf die Bausubstanz und die Fassadengestaltung. Andererseits wird jedoch nicht automatisch der angestrebte Zweck der positiven grüngestalterischen Einbindung des Bauvolumens erreicht. Daher ist die Textliche **Festsetzung Nr. A 8.3 „Begrünung von Wandflächen von Gewerbebetrieben“** ersatzlos zu streichen. Das städtebauliche Ziel der Eingrünung des Baugebietes wird durch die sonstigen bestehenden Begrünungsmaßnahmen ausreichend abgedeckt.

Des Weiteren berücksichtigt die **Textliche Festsetzung Nr. B 4.0 „Dachdeckung“** *-Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzustreuen.-* nicht zeitgemäße Gewerbebauten. Diese werden aus ökonomischen Gründen weder als begrüntes, noch -aus statischen Gründen mit Kies abgestreut. Üblicherweise werden die Dächer als Foliendach ausgeführt. Als neue Festsetzung soll folgende ergänzte Neuformulierung gelten:  
„Flachdächer sind zu begrünen, mit Kies abzustreuen oder als Foliendachdach auszuführen.“

**E) Inhalt der Bebauungsplanänderung**

**B e g r ü n d u n g**

- **Ersatzlose Streichung** der Textliche Festsetzung **Nr. A 8.3 „Begrünung von Wandflächen von Gewerbebetrieben“**.
- **Änderung** der Textliche Festsetzung **Nr. B 4.0 „Dachdeckung“**.

**BISHER:**

Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzustreuen.

**NEU:**

Flachdächer sind zu begrünen, mit Kies abzustreuen oder als Foliendach auszuführen.

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

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bleibt erhalten und wird nicht beschnitten. Das Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH m.b.H  
- ENTWICKLUNGSTRÄGER -

Hefner

i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.07.2010 beschlossen, die vorstehende Begründung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 / 2. Änderung "Windhagen Gewerbegebiet West" beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter