

Stadt Gummersbach

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 274 „Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung“

erstellt durch:



EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH

1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung

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 ein bereits ansässiges Unternehmen zu decken, soll ein entsprechendes Flächenangebot planungsrechtlich abgesichert werden. Die Firma Rosenthal, Marienheide, welche Metallzaunelemente produziert, will auf der gewerblichen Baufläche eine Lagerhalle für produzierte Zaunelemente errichten.

Durch den Bebauungsplan Nr. 274 „Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung“ können brutto ca. 0,95 ha gewerbliche Baufläche bereitgestellt werden.

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 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 beschlossen.

In der Sitzung am 24.01.2012 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den städtebaulichen Entwurfsbeschluss sowie den Projektplan mit Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 274 „Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung“ hat vom 15.02. bis 29.02.2012 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.02.2012 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.04.2012 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 274 „Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung“ mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan Nr. 274 „Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung“ hat in der Zeit vom 17.10. bis 19.11.2012 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 12.10.2012 über die Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 12.12.2012 beraten und dem Rat ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

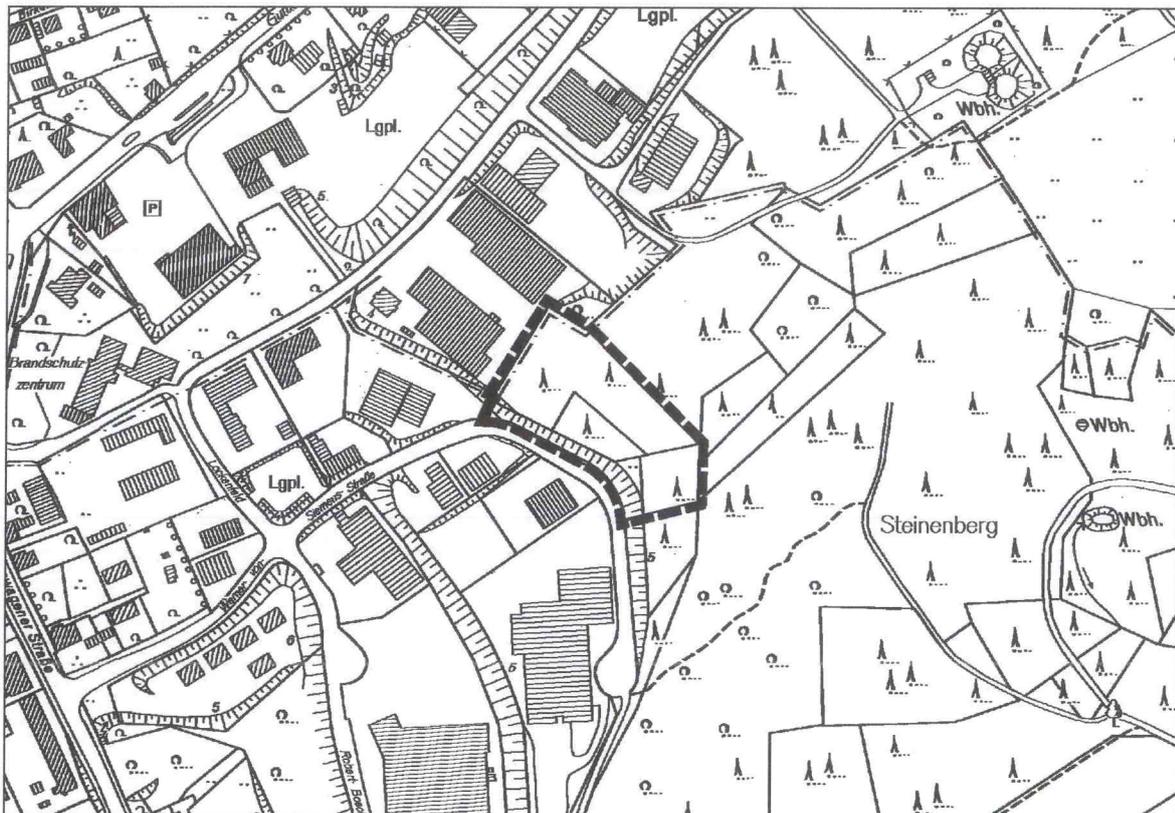
Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Windhagen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Werner-von-Siemens-Straße an.

Im größeren Zusammenhang betrachtet, liegt das Plangebiet im nördlichen Stadtgebiet von Gummersbach. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen des Gewerbegebietes Windhagen-Ost.

Das Plangebiet des BP 274 wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|---|
| Im Osten: | Waldflächen |
| Im Süden: | Waldfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche |
| Im Westen: | gewerbliche Bauflächen |
| Im Norden: | gewerbliche Bauflächen der Fa. Rosenthal / Gemeindegebiet Marienheide |

Übersichtsplan, verkleinerter Ausschnitt aus der DGK 5



4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation

4.1 Darstellung im Regionalplan

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

4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Die 122. Flächennutzungsplanänderung (Gummersbach Gewerbegebiet – Windhagen Anpassung) stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- Gewerbliche Baufläche

4.3 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 274 liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91A /1. Änderung. Dieser setzt hier folgende Nutzungen fest:

- Öffentliche Grünfläche (Wald)
- Private Grünfläche
- Fläche für Straßenbegleitgrün
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Darüber hinaus beurteilt sich diese Fläche heute gemäß § 35 BauGB (Außenbereich).

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand

5.1 Bestandssituation / Nutzungen / Rahmenbedingungen

Der Großteil der Flächen wird forstwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet stellt sich als überwiegend nach Süd-West abfallende Geländeformation mit Höhen von ca. 385m bis 372m üNN dar.

Gebäude und Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Die nord-westliche Teilfläche (ca. 935 qm) wird bereits heute von der Firma Rosenthal als Betriebsgelände genutzt. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke T.a. 981, 961 und 962 in der Flur 1, Gemarkung Gummersbach.

5.2 Verkehr

Durch die vorhandene Werner-von-Siemens-Straße ist die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Straßennetz grundsätzlich gesichert.

5.3 Ver- / Entsorgung

Die Versorgungsmedien Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation für die geplanten gewerblichen Bauflächen sind im eigentlichen Plangebiet vorhanden. Gleiches gilt für die Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer.

5.4 Immissionen / Emissionen

Vom Plangebiet gehen keine Immissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Schallimmissionen von der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie aus dem Straßenverkehr auf der angrenzenden Werner-von-Siemens-Straße.

5.5 Altlasten / Bergbau

Zu Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Historische Bergbaustätten im Plangebiet selbst sind nicht bekannt.

5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Forstwirtschaftliche Belände

Durch die intensive forstwirtschaftliche Nutzung der überwiegenden Flächen, hat der Planbereich nur bedingt eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Aufgrund seiner einfachen homogenen Biotopstruktur (Fichtenbestand) ist deren qualitative Wertigkeit für den Naturhaushalt als gering zu werten.

Innerhalb des Plangebiets sind für diesen Naturraum vsl. typische Böden vertreten.

5.7 Infrastruktureinrichtungen

Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet in Form einer Leitungstrasse vorhanden. Es handelt sich hierbei um eine Schmutzwasserleitung und um eine Trinkwasserleitung.

5.8 Denkmalschutz / Baukultur

Schutzwürdige Einrichtungen oder Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen der Planung

6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption

Der nördlich angrenzenden Firma Rosenthal, Marienheide, welche Metallzaunelemente produziert, soll eine Fläche bereitgestellt werden, um hier eine Lagerhalle für produzierte Zaunelemente errichten zu können. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, sind weitere gewerbliche Ansiedlungen nicht möglich. Eine sinnvolle Erweiterung nach Nord-Westen ist aufgrund der momentanen Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Daher ist die vorhandene Erschließung, die Werner-von-Siemens-Straße ausreichend geeignet die verkehrliche Erschließung sicher zu stellen. Eine interne Anbindung (Warenaustausch mit dem bestehenden Produktionsbetrieb) ist möglich.

Der Bau von Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Diese Planungsweise entspricht dem Grundsatz des „flächensparenden Bauens“ gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB. Die Inanspruchnahme forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist für das Planungsziel notwendig.

Zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen wird die Festsetzung „3 Vollgeschosse“ gewählt. Hierdurch können 3-geschossige Bürotrakte entstehen, die Höhe von Hallenbauten ist dadurch großzügig geregelt.

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

Die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel erfolgt durch Aktivierung einer Fläche, die unmittelbar an die erschließende Straße angrenzt. Die gewerbliche Flächenfestsetzung ist

begründet durch die tatsächliche Nachfrage eines gewerblichen Bauherrn, der die Fläche zur Betriebsflächenoptimierung benötigt.

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

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht überplant. Im unmittelbaren Umfeld der Firma Rosenthal stehen keine erwerbsfähigen und zur Bebauung geeigneten Flächen zur Verfügung.

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.

Die durch den Biologen Dr. Ralph Schöpwinkel im Auftrag der Planergruppe Grüner Winkel / Günter Kursawe durchgeführte Artenschutzprüfung Stufe 1: Vorprüfung, hat im wesentlichen gutachterlich nachgewiesen, dass drei potentiell betroffene planungsrelevante Vogelarten im Plangebiet vorkommen könnten, wofür funktionserhaltende Maßnahme in einer Größenordnung von 3ha erforderlich wären. Hieraufhin wurde hierzu eine Untersuchung auf Vorkommen von Baumpieper und Feldschwirl in Auftrag gegeben. Im Zeitraum 27.04. bis 17.6.2012 wurde kein Vorkommen festgestellt, so dass umfangreiche funktionserhaltende Maßnahmen nicht erforderlich werden. Für den Feldsperling ist als funktionserhaltende Maßnahme die Anbringung von zwei Nistkästen im Umfeld auszuführen.

6.5 Auswirkungen der Planung

6.5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Für die Wohngebäude bzw. sonstige schützenswerte Nutzungen, die sich im näheren bzw. weiteren Umfeld befinden, erfolgt die Berücksichtigung der Belange nach gesunden Wohnverhältnissen durch Festsetzung der zulässigen Betriebe nach Abstandserlass 2007 (Anlage 1 des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW) „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ vom 6.6.2007).

Die konkreten planerischen Maßnahmen, die getroffen wurden, sind unter -Pkt. 6.5.4 Immissionen beschrieben.

Die optische Wirkung der entstehenden baulichen Anlagen wird die Landschaft und folglich auch die visuellen Gegebenheiten für die umliegenden Wohnnutzungen nur unwesentlich beeinflussen, da im näheren Umfeld (nördlich und südwestlich) bereits zahlreiche gewerbliche Bauten existieren.

6.5.2 Verkehr

Die Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße, die Werner-von-Siemens-Straße. Damit sind die Bedürfnisse des Individualverkehrs berücksichtigt.

Das Plangebiet ist für die Anbindung an eine Buslinie geeignet, da eine Wendemöglichkeit am Ende der Werner-von-Siemens-Straße bereits existiert. Zudem ist eine Anbindung an das bestehende Busnetz in dem Bereich der Ortslage Windhagen gegeben. Die Haltestelle an der Hückeswagener Straße ist fußläufig gut erreichbar.

6.5.3 Ver- / Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser sowie Telekom erfolgt von der Werner-von-Siemens-Straße aus. Das im Plangebiet anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser kann dem vorhandenen Kanal in der Werner-von-Siemens-Straße zugeführt werden.

6.5.4 Immissionen

Bei der Planung handelt es sich um eine Neuausweisung für gewerbliche Nutzungen. Diese beabsichtigten Nutzungen können Immissionen auslösen, die die vorhandenen Nutzungen im engeren und weiteren Umfeld, insbesondere Wohnnutzungen, beeinträchtigen könnten.

Zur Einschränkung der möglichen Immissionen, die durch gewerbliche Anlagen hervorgerufen werden könnten, werden emittierende Anlagen ausgeschlossen. Die Anlagen mit der lfd. Nr. 1-221 gemäß Anlage 1 des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW) „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ vom 6.6.2007 sind nicht zulässig. Die geplante Nutzung als Lagerhalle bleibt davon unberührt.

6.5.5 Altlasten

Erkenntnisse zu bestehenden Altlasten bzw. historischer Bergbautätigkeit bestehen nicht.

6.5.6 Naturhaushalt / Landschaft / Forstwirtschaft

Als eingriffsmindernde Maßnahme sind im Plangebiet entlang der Werner-von-Siemens-Straße die Anpflanzung von sechs Einzelbäumen sowie die Herstellung einer Baumhecke geplant, die bereits in Ansätzen vorhanden ist.

Das Plangebiet ist – bis auf die im BP 91A festgesetzte private Grünfläche, vollständig als Waldfläche einzustufen. Hierfür ist eine entsprechende Ersatzfläche in einer Größenordnung von 7.565 qm bereitzustellen. Es ist geplant in Hückeswagen eine Fläche von insgesamt ca. 8.628 qm erstmalig aufzuforsten. Hiervon kann eine Teilfläche von 7.565 qm als Ersatzfläche für diesen Bebauungsplan zugeordnet werden. Die Maßnahme wird durch das Regionalforstamt Bergisches Land koordiniert. Sollte diese Fläche nicht bis zum Ratsbeschluss vertraglich abgesichert sein, dann soll ein entsprechendes Ersatzgeld an den Landesbetrieb Wald und Holz NRW gezahlt werden.

Zu den östlich angrenzenden Grundstücksbereichen ist üblicherweise ein Waldabstand von 30m ab der Baugrenze einzuhalten. In dieser Tiefe soll ein gestufter Waldrand auf den angrenzenden Grundstücksflächen ausgeführt werden, dessen Ausführung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW vertraglich zu regeln ist. Hierdurch wird der benötigte Waldabstand gewährleistet. Falls östlich angrenzend weitere gewerbliche Bauflächen

erschlossen werden, so erübrigt sich diese Maßnahme. Die Zustimmung des Eigentümers zu dem geplanten Waldumbau liegt vor.

Es werden nachfolgend die Biotoptypen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 274 charakterisiert:

Schlagflur auf ehemaligem Fichtenforst (T); 7.565 m²

Bei dem größten Teil des Planbereichs handelt es sich um eine Schlagflur mit Stauden- und aufkommenden jüngeren Pioniergehölzen. Auf dem ehemaligen Fichtenforst haben sich typische Arten wie Roter Fingerhut (*Digitalis purpurea*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) eingestellt. Des Weiteren kommen bereits Pioniergehölze wie Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) auf.

Gras- und Krautfluren entlang der Straßenböschung; abschnittsweise Gebüsche und junge Bäume, lebensraumtypische Arten (HH7; BB1); 960 m²

Die relativ steile Straßenböschung ist mit Gras- und Krautfluren bewachsen. Typische Arten sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Honiggras (*Holcus mollis*), Geflecktes Johanniskraut (*Hypericum maculatum*), Margerite (*Leucanthemum ircutianum*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und punktuell Brennnessel (*Urtica dioica*). Das Drüsige Springkraut (*Impatiens glandulifera*) beginnt sich hier bereits auszubreiten.

Vorwiegend im östlichen Bereich der Böschung stehen jüngere Bäume und Gebüsche. Es handelt sich um lebensraumtypische Arten wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sal-Weide (*Salix caprea*) Besenginster (*Cytisus scoparius*), und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

Gewerblich genutzte Fläche (HY1); 935 m²

Im westlichen Planbereich wird ein kleiner Bereich von den hier ansässigen Gewerbebetrieben als Lager- und Stellfläche genutzt.

Angrenzende Flächennutzungen

Die Schlagflur erstreckt sich auch weiter nach Norden und Osten. Nördlich befindet sich eine kleine Eichen-Buchenparzelle, die von der Räumung des Fichtenforstes ausgenommen wurde. Teilbereiche weiter östlich sind wieder mit Fichten aufgeforstet worden. Bei den Räumen südlich und westlich handelt es sich um zusammenhängende Gewerbeflächen.

Die Flächenbeanspruchung hat einen Verlust der Biotoptypen und ihren Lebensgemeinschaften zur Folge. Ein nachhaltiger Verlust geht von der geplanten Gewerbefläche (0,85 ha) aus.

Bewertung der Bedeutung/ Schutzwürdigkeit der Biotoptypen

Der Wertungsrahmen zur Einschätzung der Schutzwürdigkeit der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen“ von LUDWIG und MEINIG 1991 (ebenda).

Als Bewertungskriterien werden herangezogen:

- | | |
|-------------------------|--|
| - Natürlichkeit | - Reifegrad |
| - Wiederherstellbarkeit | - Diversität (Struktur- und Artenvielfalt) |
| - Gefährdungsgrad | - Häufigkeit |

Entsprechend der Ausprägung der Biotoptypen wird den Einzelkriterien eine Wertzahl von 0 bis 5 zugeteilt. Durch additive Verknüpfung der Wertzahlen der Einzelkriterien erhält man den gesamten ökologischen Wert.

Das Kriterium der Vollkommenheit im Bewertungsverfahren nach Froelich + Sporbeck wird nicht bedacht, da dieser Wert nur bei gefährdeten oder naturnahen Biotopen von Bedeutung ist.

Die ökologische Wertigkeit kann theoretisch den Minimalwert von 0 und den Maximalwert von 30 annehmen. Die Schutzwürdigkeit wird in 6 Schutzwürdigkeitsklassen unterteilt.

| | | | | | | |
|--|-----|-------------|--------|--------|-------|-----------|
| Schutzwürdigkeit; Bedeutung für die Biotopfunktion | --- | sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
| Ökologischer Wert | 0-5 | 6-10 | 11-14 | 15-19 | 20-24 | 25-30 |

Tabelle 1: Zuordnung der ökologischen Werte in Bewertungsklassen

| Code | Biotoptypen | Natürlichkeit | Wiederherstellbarkeit | Gefährdungsgrad | Reifegrad | Diversität | Häufigkeit | Summe (Biotopwert) | „30 er Biotop“ ¹ |
|---------------|---|---------------|-----------------------|-----------------|-----------|------------|------------|--------------------|-----------------------------|
| T | Schlagflur auf ehemaligem Fichtenforst | 3 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 12 | nein |
| HH 7; BB 1 | Gras- und Krautfluren entlang der Straßenböschung; abschnittsweise Gebüsche und junge Bäume, lebensraumtypische Arten | 3 | 1 | 2 | 3 | 2 | 1 | 12 | nein |
| HY 1 | Gewerblich genutzte Flächen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | nein |

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen/ Flächennutzungen im Ausgangszustand

¹ Schutz bestimmter Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz

| Code | Biotoptypen | Natürlichkeit | Wiederherstellbar | Gefährdungsgrad | Reifegrad | Diversität | Häufigkeit | Summe | Fläche (m ²) | Ökologischer Wert (Fläche x Wert) |
|--|--|---------------|-------------------|-----------------|-----------|------------|------------|--------|--------------------------|--------------------------------------|
| Biotoptypen im Ausgangszustand (E1 und E2) | | | | | | | | | | |
| T | Schlagflur (E1) | 3 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 2 | 780 | 9.360 |
| AJ42 | Fichtenforst, mittleres Baumholz (E2) | 2 | 3 | 1 | 3 | 2 | 1 | 1 2 | 14.760 | 177.120 |
| Zwischensumme | | | | | | | | | 15.540 | 186.480 |
| Biotoptypen gemäß Planung/ Ziele der Biotopentwicklung (Ersatzmaßnahmen 1 -6) | | | | | | | | | | |
| AX12 | Laubholzforst mit lebensraumtypischen Gehölzen und geringem bis mittlerem Baumholz | 3 | 3 | 2 | 3 | 2 | 2 | 17 | 15.540 | 264.180 |
| Ökologische Aufwertung (Planung- Ausgangszustand= 264.180 – 186.480) | | | | | | | | | | 77.700 |

Tabelle 6: Ermittlung der ökologischen Aufwertung durch die externe Ausgleichsmaßnahme

| | |
|--|---------|
| Ökologisches Defizit im Bereich des BP 274 | -77.700 |
| Ökologische Aufwertung durch Ersatzmaßnahmen | 77.700 |
| | 0 |

Die Bilanzierung zeigt, dass durch die Ersatzmaßnahmen 1 –6 ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in das Biotoppotenzial erreicht wird.

Als ökologische Ersatzflächen stehen folgende bisherige Fichtenwaldflächen zur Verfügung, die mittels Neuanpflanzung in Mischlaubwald umgewandelt werden sollen:

| | Bezeichnung | Gemarkung | Flur | Flurstück | Eigentümer | Aufforstungsfläche in qm |
|---|--------------|---------------|------|-----------|--|--------------------------|
| 1 | Windhagen | Strombach | 3 | 50 | Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH | 1.780 |
| 2 | Lieberhausen | Lieberhausen | 33 | 110 | Stadt Gummersbach | 3.500 |
| 3 | Gummeroth | Strombach | 5 | 220 | Stadt Gummersbach | 3.000 |
| 4 | Ohmig | Dieringhausen | 64 | 126 | Stadt Gummersbach | 2.000 |
| 5 | Berghausen | Gimborn | 60 | 75 | Stadt Gummersbach | 1.000 |
| 6 | Berstig | Gummersbach | 41 | 2275 | Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH | 4.260 |
| | Summe | | | | | 15.540 |

Durch die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (Ersatzmaßnahmen) wird der ökologische Ausgleich erbracht.

6.5.7 Infrastruktureinrichtungen

Neben den unter Pkt. 6.5.3 genannten Ver- und Entsorgungsleitungen 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.

6.5.8 Denkmalschutz / Baukultur

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

6.5.9 Wirtschaft

Durch die Ausweisung von insgesamt ca. 0,95 ha gewerblicher Brutto-Baufläche, werden der Wirtschaft kurzfristig Ansiedlungsflächen bereitgestellt. Da die Firma Rosenthal die Flächengröße zur Betriebsflächenerweiterung benötigt, ist ein konkreter Grundstückskäufer vorhanden. Hierdurch wird dem Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 274 gemäß -Pkt. 1 Planungsanlass- entsprochen.

Die einzelnen Nutzungen, die ganz oder ausnahmsweise nicht zugelassen wurden, sind teilweise an anderer Stelle im Stadtgebiet von Gummersbach, z. B. im Gewerbepark Sonnenberg zulässig. Da es sich um eine Erweiterung eines existierenden Betriebes handelt, wäre eine Ansiedlung an einem entfernten Standort ökonomisch und ökologisch nicht sinnvoll. Die Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen entspricht der Planungshoheit der Gemeinde ihre Entwicklung nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu steuern.

7 Bebauungsplaninhalt

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

7.1.1 Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Es werden Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Zielsetzung an dieser Stelle gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Die gemäß § 8 (2) aus Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung

- Geschäftsgebäude u.
- Anlagen für sportliche Zwecke

werden als **nicht zulässig** festgesetzt.

Die gemäß § 8 (3) aus Nr.1, Nr. 2 u. Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Vergnügungsstätten

sind **nicht zulässig**.

Die gemäß § 8 (2) aus Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung

- Büro- und Verwaltungsgebäude

sind **nur ausnahmsweise zulässig**.

Für die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art - wird festgesetzt:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

Verkaufstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind als Ausnahme zulässig, wenn diese Verkaufsstellen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit diesen Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

Die oben dargestellten Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung des geplanten Gewerbegebietes für das produzierende Gewerbe.

Die Festsetzungen zur Gliederung der Art der baulichen Nutzung entsprechend dem „Abstandserlass NRW 2007“ dienen zur Sicherung des erforderlichen Immissionsschutzes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung von Grundflächenzahl (0,8) und Geschoßflächenzahl (2,4) festgesetzt.

7.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Aufgrund der topographischen Situation mit Fernwirkung und somit Einflussnahme auf das Landschaftsbild, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen begrenzt. Gleichzeitig wird der Errichtung von Hallenbauten (üblicherweise 1-geschossig) hinsichtlich deren Höhenentwicklung ein großer Planungsspielraum zugestanden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

7.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Anpflanzen von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Zur Eingrünung und Gliederung der entstehenden gewerblichen Baufläche werden Teilflächen mit einem Pflanzgebot überplant sowie entlang der vorhandenen Werner-von-Siemens-Straße die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

8 Umweltbericht

Die umweltrelevanten Tatbestände und Veränderungen aufgrund der Planung sind in dem erarbeiteten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

9 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

In dem Plangebiet sind neben den privaten Bauvorhaben ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese Pflanzmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen ausführlich geregelt.

In Hückeswagen sind Ersatzmaßnahmen auf 7.565qm für die Waldinanspruchnahme (Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 22, Flurstück 219+220 teilw. +675 teilw.) durchzuführen. Hier werden Flächen erstmalig aufgeforstet. Die Erstaufforstung erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster und dem Regionalforstamt Bergisches Land.

Als ökologische Ersatzflächen stehen folgende sechs bisherige Fichtenwaldflächen zur Verfügung, die durch Neuanpflanzung in Mischlaubwald umgewandelt werden:

| | Bezeichnung | Gemarkung | Flur | Flurstück | Eigentümer | Aufforstungsfläche in qm |
|---|--------------|---------------|------|-----------|--|--------------------------|
| 1 | Windhagen | Strombach | 3 | 50 | Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH | 1.780 |
| 2 | Lieberhausen | Lieberhausen | 33 | 110 | Stadt Gummersbach | 3.500 |
| 3 | Gummeroth | Strombach | 5 | 220 | Stadt Gummersbach | 3.000 |
| 4 | Ohmig | Dieringhausen | 64 | 126 | Stadt Gummersbach | 2.000 |
| 5 | Berghausen | Gimborn | 60 | 75 | Stadt Gummersbach | 1.000 |
| 6 | Berstig | Gummersbach | 41 | 2275 | Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH | 4.260 |
| | Summe | | | | | 15.540 |

Kosten, Finanzierung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 274 entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach. Die Realisierung der Maßnahme durch die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH erfolgt treuhänderisch für Stadt Gummersbach.

Bodenordnung

Die Flächen, welche als Gewerbegebiet überplant werden, befinden sich im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH (EGG) bzw. der Fa. Rosenthal Maschinenbau GmbH, Marienheide. Somit sind die geplanten Gewerbegebietsflächen eigentumsrechtlich abgesichert.

Die ökologischen Ersatzmaßnahmen werden auf Flächen der EGG bzw. der Stadt Gummersbach durchgeführt. Die Ersatzmaßnahme für die Waldinanspruchnahme findet auf Privatgrundstück statt. Hierzu wird ein Vertrag mit dem Grundstückseigentümer und dem Regionalforstamt Bergisches Land bis zum Ratsbeschluss abgeschlossen. Sollte dieser

Vertrag nicht zustande kommen, wird an das an Regionalforstamt Bergisches Land ein Ersatzgeld gezahlt.

10 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,95 ha auf.

| Festsetzung der Nutzung | B I S H E R | NEU Fläche in ha | NEU Flächenanteil in % |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|------------------------------|
| Außenbereich / §35 BauGB | 0,61 | 0 | 0 |
| öffentliche Grünfläche (Wald) | 0,16 | 0 | 0 |
| private Grünfläche | 0,18 | 0 | 0 |
| Gewerbegebiet (GRZ 0,8 / GFZ 2,4) | 0 | 0,95 | 100 |
| | | | |
| Gesamtfläche in ha: | 0,95 | 0,95 | 100 |

11 Aufzuhebende Bebauungspläne

keine

12 gesonderte Abwägungsmaterialien

- Gewerbegebiet Windhagen-Ost II -BP 276 „Werner von Siemensstraße“, Stadt Gummersbach Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Planungsbüro Grüner Winkel, Nümbrecht, Bearbeitung Diplom-Biologe Dr. Ralph Schöpwinkel, Nümbrecht, 13.03.2012
- Gewerbegebiet Windhagen-Ost II -BP 276 „Werner von Siemensstraße“, Stadt Gummersbach Untersuchung auf Vorkommen von Baumpieper und Feldschwiel, Planungsbüro Grüner Winkel, Nümbrecht, Bearbeitung Diplom-Biologe Dr. Ralph Schöpwinkel, Nümbrecht, 20.06.2012
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stadt Gummersbach, Bebauungsplan Nr. 274 „Gewerbegebiet Windhagen-Ost / Erweiterung“, Planungsgruppe Grüner Winkel, G. Kursawe, Nümbrecht, 30.08.2012



EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH

.....
Hefner

.....
i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.01.2013 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 274 „Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung“ beizufügen.

.....
Bürgermeister

Siegel

.....
Stadtverordneter