

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 276
„Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung 2“**



Stadt Gummersbach

erstellt durch:



EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH

1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung

Um den konkreten Bedarf an gewerblicher Baufläche für ein bereits ansässiges Unternehmen zu decken, soll ein entsprechendes Flächenangebot planungsrechtlich abgesichert werden. Die Firma HDS Hydraulik GmbH, Werner-von-Siemens-Straße 14, welche Hydraulikschläuche und Armaturenanschlüsse produziert, will auf der gewerblichen Baufläche zunächst eine PKW-Stellplatzanlage errichten, zu einem späteren Zeitpunkt evtl. auch eine Produktionshalle.

Durch den Bebauungsplan Nr. 276 können ca. 0,3 ha Bruttobaufläche für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes 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 16.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 beschlossen.

In der Sitzung am 17.03.2015 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. 276 „Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung 2“ hat vom 28.01.2015 bis 11.02.2015 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23.01.2015 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 17.03.2015 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 276 „Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung 2“ mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan Nr. 276 „Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung 2“ hat in der Zeit vom 27.05. bis 29.06.2015 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.05.2015 über die Offenlage unterrichtet. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.08.2015 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 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 276 wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: Waldflächen

Im Süden: Waldfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche

Im Westen: gewerbliche Bauflächen
Im Norden: gewerbliche Bauflächen (Fa. Rosenthal)

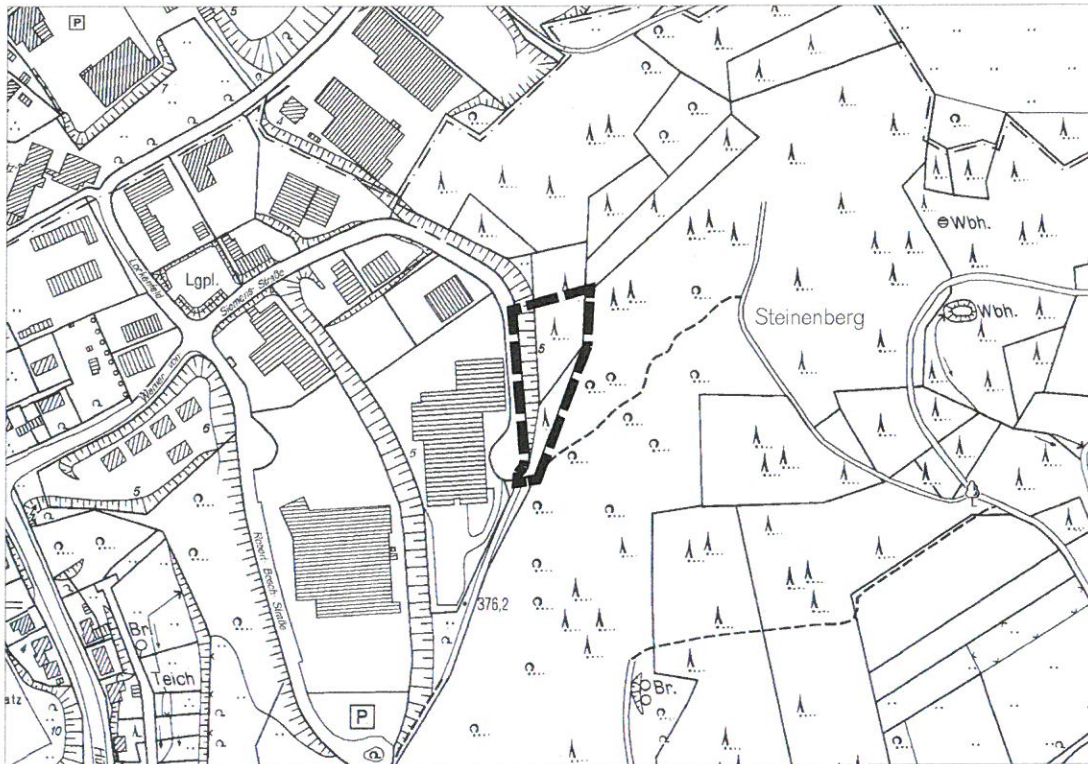


Ansicht von Süd nach Nord_im Hintergrund links ist das Betriebsgebäude der Fa. Rosenthal zu sehen



Ansicht von Nord nach Süd_Rechts ist das Betriebsgebäude der Fa. HDS zu sehen

Übersichtsplan, verkleinerter Ausschnitt aus der DGK 5



4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation

4.1 Darstellungen im Regionalplan

Im Regionalplan vom 21.05.2001 (einschl. 22. Änderung vom 07.02.2014) ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt.

4.2 Darstellungen 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. 276 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91A /1. Änderung. Dieser setzt hier folgende Nutzungen fest:

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

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 378m üNN dar. Gebäude und Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

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 in der an das Plangebiet angrenzenden Werner-von-Siemens-Straße vorhanden. Gleiches gilt für die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers.

5.4 Immissionen / Emissionen

Vom Plangebiet gehen keine Immissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Schallimmissionen von der nördlich und westlich 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. Innerhalb des Plangebiets sind für diesen Naturraum typische Böden vertreten.

5.7 Infrastruktureinrichtungen

Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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 westlich an das Plangebiet angrenzenden Firma HDS, welche Hydraulikartikel produziert, soll eine Fläche bereitgestellt werden, um zunächst eine Stellplatzanlage zu errichten. Zu einem späteren Zeitpunkt ist auch die Errichtung eines Hallengebäudes denkbar.

Die vorhandene Erschließung, die Werner-von-Siemens-Straße ist ausreichend geeignet die verkehrliche Erschließung sicher zu stellen. 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 HDS 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.

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 westlich) 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 /Emissionen

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. 1-80** 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.

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen des angrenzenden Gewerbegebietes ein.

6.5.5 Altlasten

Erkenntnisse zu bestehenden Altlasten bzw. historischer Bergbautätigkeit bestehen nicht.

6.5.6 Naturhaushalt / Landschaft / Forstwirtschaft

Als eingriffsmindernde Maßnahme ist im Plangebiet entlang der Werner-von-Siemens-Straße die Anpflanzung von vier Einzelbäumen sowie die Herstellung einer Baumhecke geplant.

Das Plangebiet ist überwiegend als Waldfläche (z.T. Schlagflur) einzustufen. Für die tatsächliche Überplanung / Eingriffsfläche ist eine entsprechende Fläche bereitzustellen.

Es ist geplant in Herreshagen im Bereich der ehemaligen Liegenschaft Sonnenberg 20 eine Fläche von insgesamt ca. 3.800 qm erstmalig aufzuforsten. Diese Fläche kann als ökologische Ersatzfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet werden. Die Maßnahme wird durch das Regionalforstamt Bergisches Land koordiniert. Die Erstaufforstungsgenehmigung liegt bereits vor.

Es werden nachfolgend die Biotoptypen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 276 kurz charakterisiert:

Buchen- / Lärchenmischwald; 1.371 qm

Bei dem größten Teil des Planbereichs handelt es sich um eine mit Buchen und Lärchen bestandene Fläche. Der Baumbestand hat mittleres durchschnittlich mittleres Baumholz, vereinzelt starkes Baumholz.

Jüngere, abgestorbene Lärchen; 137 qm

Etwa zentral im Planbereich befindet sich eine Fläche mit abgestorbenen jüngeren Lärchen.

Gras- und Krautfluren entlang der Straßenböschung; 839 qm

Die relativ steile Straßenböschung ist mit typische Arten von Gras- und Krautfluren bewachsen

Waldschlagflur; 569 qm

Der nördliche Bereich ist als Waldschlagflur zu bezeichnen mit Stauden- und aufkommenden jüngeren Pioniergehölzen.

Angrenzende Flächennutzungen

Östlich und südlich angrenzend befinden sich weitere forstwirtschaftlich genutzte Flächen, überwiegend Mischwald.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geplant (PG=Pflanzgebot):

Zur grüngestalterischen Abgrenzung gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind vier großkronige Laubbäume der nachfolgenden Pflanzauswahlliste anzupflanzen, die gleichzeitig eine **Ausgleichsmaßnahme** darstellen.

Pflanzenauswahlliste :

Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2 x v, 12-14 cm	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumtypische Gehölze (Bäume und Sträucher)

Zur landschaftlichen Einbindung und ökologischen Aufwertung (**Ausgleichsmaßnahme**) wird die Straßenböschung ergänzend mit lebensraum-typischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 1 bepflanzt.

Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 10 % festgesetzt. Ziel ist die Ausbildung einer Baumhecke, die auch Funktionen hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung und Sichtverschattung übernehmen soll.

Bäume Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch, ohne Ballen	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch, ohne Ballen	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzenauswahlliste 2: Lebensraumtypische Gehölze (Bäume und Sträucher)

Außerhalb des Plangebiets ist an einem Standort eine **Ersatzmaßnahme** vorgesehen, die als Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen herzustellen ist.

	<i>Bezeichnung</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Eigentümer</i>	<i>Aufforstungsfläche in qm</i>
1	<i>Ehemals Sonnenberg 20</i>	<i>Strombach</i>	<i>1</i>	<i>31</i>	<i>Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH</i>	<i>3.800</i>

Durch die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen und die Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird der ökologische Ausgleich erbracht. Durch die Ersatzmaßnahme wird gleichzeitig eine ausreichend große Erstaufforstungsfläche für die Inanspruchnahme von ca. 2.077qm Wald zur Verfügung gestellt.

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. 0,29 ha gewerblicher Brutto-Baufläche, werden der Wirtschaft kurzfristig Ansiedlungsflächen bereitgestellt. Da die Firma HDS die Flächengröße zur Betriebsflächenerweiterung benötigt, ist ein konkreter Grundstückskäufer vorhanden. Hierdurch wird dem Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 276 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.

Verkaufsstellen 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 Herreshagen ist eine Ersatzmaßnahmen auf 3.800 qm für die Waldinanspruchnahme (Gemarkung Strombach, Flur 1, Flurstück 31) durchzuführen. Hier werden Flächen erstmalig aufgeforstet. Die Erstaufforstung erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster und dem Regionalforstamt Bergisches Land.

Auf der zuvor genannten Fläche wird durch die Anlage eines Mischlaubwaldes gleichzeitig der ökologische Ausgleich sowie für die Eingriffe in den Boden erbracht.

Kosten, Finanzierung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 276 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). Somit sind die geplanten Gewerbegebietsflächen eigentumsrechtlich abgesichert.

Die ökologischen Ersatzmaßnahme bzw. die Ersatzmaßnahme für die Waldinanspruchnahme werden ebenso auf einer Flächen der EGG durchgeführt.

10 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha auf.

Festsetzung der Nutzung	BISHER	NEU Fläche in ha	NEU Flächenanteil in %
Wald	0,30	0	0
öffentliche Grünfläche	0	0,01	3
Gewerbegebiet (GRZ 0,8 / GFZ 2,4)	0	0,29	97
Gesamtfläche in ha:	0,30	0,30	100

11 Aufzuhebende Bebauungspläne

keine

12 gesonderte Abwägungsmaterialien

- Bebauungsplan 276 „Windhagen-Gewerbegebiet Ost, Erweiterung 2“, Stadt Gummersbach
Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, G. Kursawe, Nümbrecht, 27.03.2015

Gummersbach den 01.09.2015



Hefner

i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 276 „Gewerbegebiet Windhagen Ost / Erweiterung 2“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter