

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 292 „Windhagen – Zur Erzgrube“



erstellt durch:



**EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT**  
GUMMERSBACH MBH

## 1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich war bisher für die Ansiedlung von Nutzungen eines Stadtteilzentrums für den Ortsteil Windhagen vorgesehen. Der Standort wurde in diesem Sinne nicht entwickelt, da sich hierfür keine Realisierungsansätze konkretisiert haben und auch ähnliche Nutzungen für die örtliche Versorgung (z.B. Lebensmittelmarkt) nicht angesiedelt werden konnten.

Um Gewerbetreibenden und Freiberuflern die Möglichkeit zu geben Arbeiten und Wohnen unter einem Dach zu ermöglichen, soll die derzeit brachliegende Fläche hierfür zur Verfügung gestellt werden. Eine kurze Erschließungsstraße ermöglicht die Aufteilung in entsprechend große Baufelder bzw. Grundstücke.

## 2 Verfahren

Der Planbereich hat im Stadtteil Windhagen eine zentrale Lage und ist über die Straßen „Zur Erzgrube“ und „Hückeswagener Straße“ bestens erschlossen. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht und die zusätzliche Erschließungsstraße wird das Gebiet insgesamt intensiver genutzt werden. Die Nachverdichtung ermöglicht es die städtebauliche Zielsetzung umzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 292 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).

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 umfasst der Planungsraum eine Grundfläche kleiner 20.000 qm (2,0 ha).

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 292 „Windhagen – Zur Erzgrube“ sind folgende Planungsaspekte gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Bauflächen
- Durch den Bebauungsplan Nr. 292 „Windhagen – Zur Erzgrube“ wird kein UVP –pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es wird eine zulässige Grundfläche unter 20.000 qm (2,0 ha) festgesetzt.

Da der Bebauungsplan Nr. 292 „Windhagen – Zur Erzgrube“ der Nachverdichtung dient, kann er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 292 beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die Offenlage beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 292 „Windhagen – Zur Erzgrube“ hat in der Zeit vom 27.05. bis 29.06.2015 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehängen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 00.00.2015 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, zwischen den angrenzenden Straßen „Dachsweg“, „Zur Erzgrube“ und der nahegelegenen „Hückeswagener Straße“.

Nördlich des Plangebietes schließt sich eine homogene Bebauung mit Einfamilienhäusern an. Westlich und südlich befinden sich Wohnbauflächen, die zum Erschließungsgebiet Windhagen gehören.

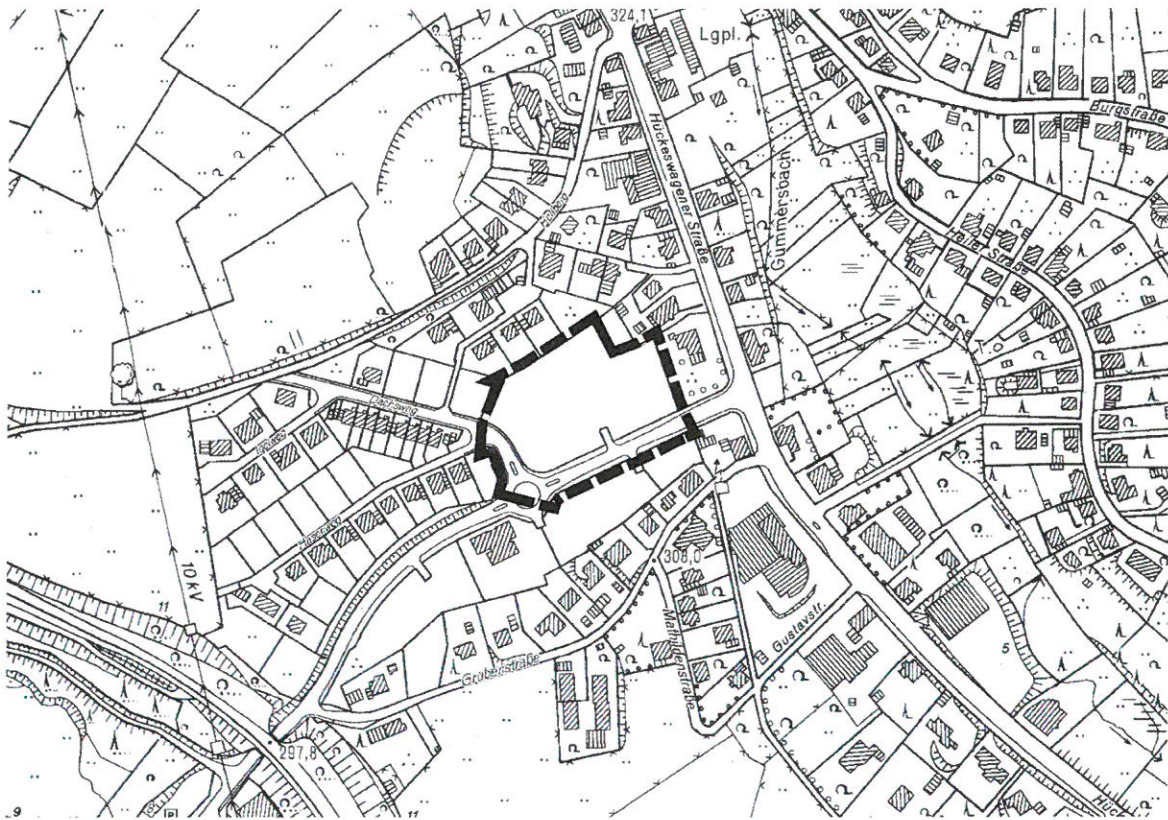
Östlich angrenzend befinden sich Wohn- bzw. Geschäftsbauten, die über die Hückeswagener Straße erschlossen sind.

Das Plangebiet des BP 292 wird wie folgt begrenzt:

Im Osten:	Wohn - /Geschäftsbauten
Im Süden:	Bauflächen für Mehrfamilienhäuser, vorhandene heterogene Baustruktur
Im Westen:	Homogene Baustruktur des Wohnbauerschließungsgebietes aus 2008 (Baubeginn)
Im Norden:	Homogene Baustruktur des Wohnbauerschließungsgebietes „Hellberg“ aus 2005 (Baubeginn)



## 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. 22. Änderung vom 07.02.2014) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### 4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Die rechtswirksame 85. Änderung des Flächennutzungsplanes „Windhagen-Siedlungsentwicklung West / Mitte“ der Stadt Gummersbach stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- Gemischte Baufläche (Mischgebiet)
- Standort Kindergarten
- Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

#### 4.3 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 292 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 „Windhagen – Siedlungsentwicklung – West“.

#### 4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das gesamte Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung oder einer sonstigen landschaftsplanerischen Gebietsausweisung.

## 5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand

### 5.1 Bestandssituation / Nutzungen / Rahmenbedingungen

Die Plangebietsfläche wurde bisher nicht baulich genutzt, es liegt folglich brach. Das Plangebiet stellt sich als schwach bewegtes Gelände mit Höhen von ca. 322m bis 312m üNN von Nord nach Süd fallend dar.

### 5.2 Verkehr

Durch die vorhandene Straße „Zur Erzgrube“ ist die verkehrstechnische Anbindung an das örtliche Straßennetz grundsätzlich gesichert.

Die vorhandene Straße „Zur Erzgrube“ kann die Verkehrsmengen des Individualverkehrs aus der geplanten Bebauung aufnehmen.

Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Hückeswagener Straße. Diese werden von der Buslinien 336 angefahren.

### 5.3 Ver- / Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer ist durch das bestehende Mischsystem bzw. Trennsystem in der Straße „Zur Erzgrube“ gegeben. Die Schmutzwässer können schadlos der jeweiligen Kläranlage zugeleitet werden.

### 5.4 Immissionen / Emissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken die Immissionsquellen der umliegenden Straßen ein.

### 5.5 Altlasten / Bergbau

Das Plangebiet wurde hinsichtlich Altlasten durch Gutachter untersucht und ein Sanierungsvorschlag unterbreitet. Die vorgefundenen Altlasten resultieren aus einer gewerblichen Vornutzung. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen.

### 5.6 Naturhaushalt / Ökologie

Der Naturhaushalt ist in seiner Bedeutung und Leistungsfähigkeit überformt. Die unbebaute Fläche stellt sich heute –bis auf einen nördlich gelegenen Grünstreifen– als baumlose, jedoch strauchbestandene Fläche dar.

- Tiere / Pflanzen

Der Bereich weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie („FFH-Arten“) vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutz-gesetz (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.



Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 49113 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 30.04.2015).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden in den Messtischblättern 49113 aufgeführt:

<u>Myotis daubentonii</u>	Wasserfledermaus
<u>Myotis myotis</u>	Großes Mausohr
<u>Myotis nattereri</u>	Fransenfledermaus
<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	Zwergfledermaus
<u>Plecotus auritus</u>	Braunes Langohr

Die hier genannten Arten können auf Grund der Biotop- und Habitatstrukturen für den angesprochenen Bereich ausgeschlossen werden. Lediglich die Zwergfledermaus Pipistrellus pipistrellus könnte betroffen sein. Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd fehlen im Plangebiet für diese Art, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist. Das Vorkommen der aufgeführten planungsrelevanter Vögel kann auf Grund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevanten Arten“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 292 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 nämlich 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 keine größere Inanspruchnahme von Flächen ermöglicht. Insbesondere werden die im Norden liegenden Gehölzbestände für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Entsprechend den Klarstellungen des OVG NRW Münster in seinem Urteil vom 30.01.2009 (7 D 11/08.NE) zur praktischen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans ist die planende Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, eine lückenlose Arteninventur zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort, aber auch die Auswertung vorhandener Erkenntnisse und von Fachliteratur in Betracht. Die Anforderungen an konkrete Bestandserfassungen – etwa durch Begehungen – sind jedoch nicht zu überspannen. Häufig sind bereits vorhandene Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur deutlich aussagekräftiger. Der notwendige Untersuchungsaufwand wird auch durch den allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz begrenzt. Von daher sind im Planverfahren solche Untersuchungen nicht erforderlich, die keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen.

Da die durch den Nr. 292 in Anspruch genommenen Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden. Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 44 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 geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

- Boden

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen verändert.

- Wasser

Innerhalb des Plangebiets sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden.

- Luft

Angaben zu allgemeinen lufthygienischen Belastungen liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima / Klimaschutz

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100- 1200 mm Jahresniederschlag. Die Mitteltemperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Aus dem Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes hervor.

- Landschaft

Das Plangebiet hat hinsichtlich seiner Topographie landschaftlich nur eine geringe Bedeutung. Der Planbereich wird durch umgebende Bebauung auch in landschaftlicher Sicht geprägt.

## **5.7 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Verkehrsanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen als Infrastruktureinrichtungen.

## **5.8 Denkmalschutz / Baukultur**

Baudenkmale und sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

## **5.9 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Sachgüter in Form von Grundstücken im Eigentum eines Erschließungsträgers. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bebauungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

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

## **6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption basiert auf einer zentralen Verkehrserschließung in Form eines kurzen Stichweges (Planstr. 2.1), der sich nach wenigen Metern nach Westen und Osten aufgabelt. Hierdurch werden die angrenzenden Bauflächen erschlossen. Auch die unmittelbar an der Straße „Zur Erzgrube“ gelegenen Grundstücke werden über diesen Stichweg verkehrstechnisch



erschlossen. Als gliederndes Element ist zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung hin ein 11m breiter Grünstreifen geplant.

## **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.

Die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel erfolgt durch Aktivierung einer Fläche, die von Bauflächen umgeben ist und deren Erschließung mit geringen Mitteln möglich ist. Eine Flächenausweisung mit dem beabsichtigten städtebaulichen Ziel an anderer Stelle im Stadtgebiet wäre vsl. Nur mit höherem Aufwand möglich gewesen. Die Flächen sind für das Nutzungsziel in vielerlei Hinsicht prädestiniert.

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

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch diese Planung nicht umgenutzt.

## **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**

Im näheren und weiteren Umfeld sind Wohn- und Mischgebietsnutzungen anzutreffen, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Negative Auswirkungen gehen von dem Plangebiet nicht aus.

### **6.5.2 Verkehr**

In das Plangebiet führt eine Erschließungsstraße (Planstr. 2.1), durch welche die Mischgebietsbauflächen erschlossen werden. In Anlehnung an die RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wird für diese Stichstraße folgendes Profil gewählt:

Wohnweg: Straßenraumbreite 5.50 m (Mischprofil)

An der Stelle der Gabelung existiert eine Straßendimension, die es einem dreiachsigen Bemessungsfahrzeug (z.B. Feuerwehr + Müllwagen) ermöglicht hier zu wenden. Ein „Zuparken“ der Wendefläche ist nahezu ausgeschlossen, weil die Straßenfläche gleichzeitig die Zuwegung von den Baugrundstücken darstellt.

Am Ende der beiden Straßenäste weitet sich die Verkehrsfläche auf. Hier ist im Winter die Möglichkeit gegeben geräumte Schneemassen zu lagern.

Für den ruhenden Verkehr stehen Längs-Parkflächen in der Straße „Zur Erzgrube“ zur Verfügung.



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

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser sowie Telekom ist grundsätzlich gesichert, da sich ausreichend dimensionierte Leitungsbestände in der Straße „Zur Erzgrube“ befinden.

Die Entsorgung ( Regen- und Schmutzwasser ) des Plangebiets ist grundsätzlich gesichert, aufgrund der vorhandenen und ausreichend dimensionierten Bestandssituation in der Straße „Zur Erzgrube“.

### **6.4.4 Immissionen**

Schallimmissionen werden durch den Fahrzeugverkehr auf der Planstr. 2.1 hervorgerufen.

Die Verkehrsbelastung für das Gesamtgebiet des B-Planes Nr. 181 wurde durch ein Fachbüro ( Brilon, Bonzio, Weiser aus Bochum) ermittelt und der Schalltechnischen Untersuchung der Peutz Consult GmbH zu Grunde gelegt. Diese Ermittlungen erfolgten für das Gesamtplangebiet des BP Nr. 181. Die dort getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden übernommen, da sich die Grundannahmen nicht wesentlich verändert haben. Somit sind für die Mischgebiete 1 und 2 jeweils bewertete Bauschalldämmmaße festgesetzt. Damit werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet. In allen Baugebieten wird daher ein bewertetes Bauschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) von 30 db (A) festgesetzt.

### **6.4.5 Bodenverunreinigungen / Altlasten**

Im südöstlichen Bereich des Planbereichs befand sich zuletzt die ehemalige Autowerkstatt Roggendorf. Die hier vorgefundenen Bodenkontaminationen wurden von dem Institut ERETEC, Gummersbach in 1996 untersucht und dokumentiert. Diese Teilfläche wurde vom Oberbergischen Kreis (OBK) ins dort geführte Altlastenverdachtskataster eingetragen. Mit dem Bau der Straße „Zur Erzgrube“ in 2004 wurden die kontaminierten Bodenmassen unter gutachterlicher Begleitung entsorgt.

In 2014 wurde das Gesamtgebiet hinsichtlich der geplanten Nutzung als Wohngebiet / Mischgebiet von der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Köln untersucht. Der Gutachter stellte bis auf die Flächen (ehemalige Flurstücke 2+3+4 am südwestlichen Rand des Mischgebietes), dass eine Folgenutzung als Wohn- oder Mischgebiet uneingeschränkt möglich ist.

Die betroffenen Flächen mit einem Sanierungsbedarf sollen mittels Aushub und Entsorgung in 2015 in Absprache mit dem Umweltamt des OBK saniert werden. Nach dieser Sanierung sind dann alle Böden im Bereich des festgesetzten Mischgebietes nicht mehr erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr.3 und Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) belastet. Eine Löschung aus dem Altlastenkataster ist damit jedoch nicht möglich, wenngleich die Tatbestände nicht mehr vorliegen.

### **6.4.7 Infrastruktureinrichtungen**

Neben den unter Pkt. 6.4.3 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.

### **6.4.8 Denkmalschutz / Baukultur**

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

## 6.4.9 Artenschutz / Naturhaushalt

Für das Plangebiet wurde keine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Aufgrund der geringen Flächengröße und der heutigen Bewuchssituation lässt sich ableiten, dass im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG mit der Realisierung des Bauvorhabens keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt.

## 7 Bebauungsplaninhalt

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

#### 7.1.1 Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

Es soll ein Quartier entstehen, in dem Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen erlaubt sein sollen, idealtypischerweise in einem Gebäude. Insbesondere Gewerbeunternehmen, die in einem Gewerbegebiet aufgrund des geringen Flächenbedarfs nicht effektiv anzusiedeln sind, sollen - möglichst in Kombination mit einer Wohnnutzung- hier ansiedeln.

#### 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) für alle Baugebiete festgesetzt.

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
MI-1	0,6	1,2
MI-2	0,6	1,2

### 7.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Es werden im Mischgebiet-1 zwei (II) und im Mischgebiet-2 drei (III) Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um eine der Lage angemessene bauliche Dichte zu erzielen. Entlang der Straße „Zur Erzgrube“ soll gegenüber der sonstigen Fläche eine höhere Bebauung ermöglicht werden, im Mischgebiet-1 eine Geschossigkeit, die zu der vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich vermittelnd ist.

### 7.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der umgebenden Baustruktur.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

## **7.6 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die sich auf die Außenwandbauteile beziehen und als Bauschalldämmmaß festzusetzen sind. In allen Baugebieten wird daher ein bewertetes Bauschalldämmmaß ( $R^w_{res}$ ) von 30 db (A) festgesetzt.

## **7.7 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

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

## **7.8 Bereiche ohne Aus- / Einfahrt**

Die Straße „Zur Erzgrube“ hat die Bedeutung einer Haupteerschließungsstraße und um diese städtebaulich zu unterstützen wird sie anbaufrei gehalten. Die angrenzenden Bauflächen werden mit der Restriktion „Bereich ohne Aus-/Zufahrt“ belegt.

### **7.8.1 Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche gliedert die entstehenden Mischgebietsflächen in Bezug auf das nördlich angrenzende Wohnbaugebiet. Die Fläche wurde bereits bepflanzt. Die vorhandene Pflanzung ist zu erhalten und ggfls. zu ersetzen.

### **7.8.2 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB)**

Aufgrund der Bodennutzungshistorie sind die Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden zu rechnen ist, mit einer entsprechenden Kennzeichnung versehen. Diese erfüllt eine „Warnfunktion“.



## 8 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,85 ha auf.

<b>Festsetzung der Nutzung</b>	<b>B I S H E R</b> Fläche in ha	<b>N E U</b> Fläche in ha	<b>N E U</b> Flächenanteil <b>in %</b>
Mischgebiet	0,54	0,53	62
Straßen-Verkehrsflächen	0,24	0,25	30
Öffentliche Grünfläche	0,07	0,07	8
<b>Gesamt</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>100</b>

## 9 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

In dem Plangebiet sind neben den privaten Bauvorhaben folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erstellung der öffentlichen Straßen
- Erstellung der Abwasser- / Regenwasserkanäle
- Versorgungsleitungen (Erstellung durch das jeweilige Versorgungsunternehmen)

Außerhalb des Plangebiets sind keine baulichen Maßnahmen durchzuführen.

### **Kosten, Finanzierung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 292 entstehen durch die Planung und Erstellung der Erschließungsanlagen und den weiteren oben genannten Maßnahmen Kosten in Höhe von ca. EUR 140.000. Die Kosten sind durch den Ertrag aus dem Verkauf der erschlossenen Mischgebietsbauflächen zu finanzieren.

### **Bodenordnung**

Alle Flächen im Geltungsbereich des BP 292 befinden sich im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Somit sind die geplanten planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen eigentumsrechtlich abgesichert.

## 10 Aufzuhebende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des BP 292 befinden sich keine sonstigen Bebauungspläne.

## 11 gesonderte Abwägungsmaterialien

- Prognose des Verkehrsaufkommens im Bereich des geplanten Wohngebietes Windhagen-West, Brilon, Bonzio, Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Dezember 2001
- Schalltechnische Untersuchung zur Siedlungsentwicklung Windhagen-West in Gummersbach, VC 5811-1, Peutz Consult, Düsseldorf 04.02.2002
- Bericht über die erste Gefährdungsabschätzung des Betriebsgeländes Firma Roggendorf, Hückeswagener Straße, Stadt Gummersbach in Bezug auf eine beabsichtigte Nutzungsänderung, eretec GmbH (Institut für chemische Analytik und Umwelttechnik), Gummersbach 14.08.1996
- Altlastenuntersuchung „Zur Erzgrube“ Flurstück 3009 in Gummersbach-Windhagen, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln im Juli 2014

Gummersbach01.09.2015



Hefner

i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 292 „Windhagen – Zur Erzgrube“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter