

**Bebauungsplan Nr. 308 "Windhagen - Siedlungsentwicklung West/ 3. Bauabschnitt" und Aufhebung der BP Nr. 301 u. Nr. 1 und 1a im Geltungsbereich des BP 308; Beschluss des Abwägungsergebnisses, Abschluss eines städtebaul. Vertrages und Satzungsbeschluss****Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>
23.02.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung
11.03.2021	Rat

**Beschlussvorschlag:**

- 1.. Der Rat beschließt das in Anlage 1b, 2a, 3b, 4b, 5a und 6a dargestellte Ergebnis der Abwägung.
2. Der Rat stimmt dem materiellen Inhalt des zwischen der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, Brückenstraße 4, 51643 Gummersbach, vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Jürgen Hefner und Herrn Frédéric Ripperger und der Stadt Gummersbach abzuschließenden städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/ 3. Abschnitt“ in vollem Umfang zu und beauftragt die Verwaltung, den vorliegenden städtebaulichen Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH abzuschließen.
3. Nach erfolgter Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ beschließt der Rat der Stadt:

Der Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 301 „Windhagen Siedlungsentwicklung West / 2. Bauabschnitt“ und Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ bestehend aus einer Planzeichnung, wird gemäß § 2 (1) i.V.m. § 10 BauGB, § 89 BauO NRW und § 7 GO NRW als Satzung beschlossen. Dieser Satzung wird die Begründung vom 11.03.2021 beigefügt.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 308 dient zur Entwicklung eines weiteren, hier des dritten Bauabschnittes, des Wohnungsbaugebietes Windhagen – West.

Der Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 301 und Nr. 1 und 1a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 haben in der Zeit vom 15.07. - 29.07.2020 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die

Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2020 beteiligt. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 06.01.2021 bis 08.02.2021 (einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2020 unterrichtet.

Im Rahmen der Offenlage und des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

1. Aggerverband, Schreiben vom 13.07.2020 (Anlage 1) und 22.01.2021 (Anlage 1a)

Aus Sicht des Aggerverbandes bestehen gegen die vorgesehen Schmutzwasserentsorgung keine Bedenken. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sollte der dezentralen Versickerung gegenüber der Einleitung in einen Vorfluter der Vorzug gegeben werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregungen und Hinweise des Oberbergischen Kreises werden gemäß Anlage 1b zur Kenntnis genommen.

2. LVR Amt für Bodendenkmalpflege, Email vom 11.08.2020 (Anlage 2)

Der Landschaftsverband Rheinland führt aus, dass keine Konflikte zwischen der Planung und den Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Er bittet darum, die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW in die Planunterlagen aufzunehmen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege wird gemäß Anlage 2a zur Kenntnis genommen.

3. Industrie- und Handelskammer zu Köln, Schreiben vom 18.08.2020 (Anlage 3) und 02.02.2021 (Anlage 3a)

Die IHK Köln trägt Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 308 vor. Mit der geplanten Erweiterung des Wohngebietes ist ein Heranrücken an das Gewerbegebiet Windhagen verbunden. Die Planung betrifft vor allem die Firmen GIZEH Raucherbedarf GmbH, Benseler BETEO GmbH und Co.KG und Fuchs Kunststofftechnik GmbH. Die IHK führt aus, dass das erstellte Gutachten nicht unter Mitwirkung der Anlagenbetreiber erfolgt sei. Für alle drei genannten Betriebe besteht eine Genehmigung für einen 3-Schicht Betrieb. Vorgenommene Messungen können, auf Grund der Einschränkungen der Coronapandemie bzw. der nicht von allen Betrieben durchgeführten dritten Schicht, nicht vollständig sein.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregungen und Hinweise der IHK Köln sind gemäß Anlage 3b berücksichtigt.

4. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 31.08.2020 (Anlage 4) und 05.02.2021 (Anlage 4a)

Der OBK weist auf die Bestimmungen zum Brandschutz hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser sowie auf die Bestimmungen des § 5 BauO NRW. Aus verkehrlicher Sicht regt der ObK an, die Erschließung des Baugebietes nicht allein über den Dachweg vorzunehmen. Eine weitere Anbindung unmittelbar an die Hückeswagener Str. wird für

sinnvoll gehalten. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung gibt der Kreis verschiedene Hinweise. Hinsichtlich des Bodenschutzes werden verschiedene Hinweise vorgetragen. Damit Vorsorgewerte nicht überschritten werden, soll der im Rahmen der Baumaßnahmen abgeschobene / ausgehobene Boden auf den Grundstücken verbleiben. Hinsichtlich der Bodengüte werden Hinweise getätigt. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen hingewiesen. Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken sofern die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Ausgleichsmaßnahmen auf verbindlicher oder vertraglicher Basis gesichert und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend zeitnah realisiert werden. Der ObK bittet hierzu nach Realisierung der planexternen Maßnahmen um Mitteilung der Fertigstellung. Außerdem verweist der ObK auf die Bestimmungen des Artenschutzes.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregungen und Hinweise des Oberbergischen Kreises werden gemäß Anlage 4b zur Kenntnis genommen.

#### 5. Firma GIZEH Raucherbedarf GmbH, Schreiben vom 02.02.2021 (Anlage 5)

Die Firma GIZEH führt in Ihrem Schreiben aus, dass Sie dem Bebauungsplan Nr. 308 widerspricht. Sie befürchtet, dass die geplante Wohnbebauung langfristig die betriebliche Entwicklung beeinträchtigt. Sie erklärt, dass für die Firma GIZEH Raucherbedarf GmbH eine Genehmigung für einen 3-Schicht Betrieb besteht. Weiter wird ausgeführt, dass der Schutz eines Betriebes vor einer heranrückenden Wohnbebauung in die Abwägung aufgenommen wird und substantiiert abgewogen werden muss.

Beantragt wird, dass in die Abwägung die wechselseitige Vereinbarkeit der Bebauung mit den bestehenden benachbarten Gewerbebetrieben und dass die bestehenden benachbarten Gewerbebetriebe in den Abwägungsprozess aktiv miteinbezogen werden. Dies gilt beispielhaft für die Belange des Immissionsschutzes, des Heranrückens der Wohnbebauung, der Konfliktlösung, des Bestandsschutzes und der Gewährung von Expansionsmöglichkeiten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregungen und Hinweise der Firma GIZEH Raucherbedarf GmbH sind gemäß Anlage 5a berücksichtigt.

#### 6. Firma Benseler BETEO GmbH & Co. KG, Schreiben vom 08.02.2021 (Anlage 6)

Die Firma Benseler BETEO führt in Ihrem Schreiben aus, dass die Beurteilung der immissionsschutzfachlichen Konfliktsituation fehlerhaft bzw. unzureichend erfolgt sei.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme der Firma Benseler BETEO GmbH & Co. KG wird gemäß Anlage 6a berücksichtigt.

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Stellungnahme Aggerverband vom 13.07.2020
- Anlage 1a: Stellungnahme Aggerverband vom 22.01.2021
- Anlage 1b: Abwägung Aggerverband

- Anlage 2: Stellungnahme LVR – Amt für Bodendenkmalpflege vom 11.08.2020
- Anlage 2a: Abwägung LVR – Amt für Bodendenkmalpflege
- Anlage 3: Stellungnahme Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 18.08.2020
- Anlage 3a: Stellungnahme Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 02.02.2021
- Anlage 3b: Abwägung Industrie- und Handelskammer zu Köln
- Anlage 4: Stellungnahme Oberbergischer Kreis vom 31.08.2020
- Anlage 4a: Stellungnahme Oberbergischer Kreis vom 05.02.2021
- Anlage 4b: Abwägung Oberbergischer Kreis
- Anlage 5: Stellungnahme Firma GIZEH Raucherbedarf GmbH vom 02.02.2021
- Anlage 5a: Abwägung Firma GIZEH Raucherbedarf GmbH
- Anlage 6: Stellungnahme Firma Benseler BETEO GmbH & Co. KG vom 08.02.2021
- Anlage 6a: Abwägung Firma Benseler BETEO GmbH & Co. KG
- Anlage 7: Städtebaulicher Vertrag
- Anlage 8: Übersichtsplan
- Anlage 9: Bebauungsplan
- Anlage 10: Begründung
- Anlage 11: Umweltbericht