

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 315 „Gewerbegebiet - Windhagen West III“

und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet – Windhagen West II“ und seiner Änderungen (2. Änderung und 2. Vereinfachte Änderung der 2. Änderung sowie der 3. Änderung und 1. Vereinfachte Änderung der 3. Änderung) im Geltungsbereich des BP 315

Entwurf (Stand: 08.03.2023)



Stadt Gummersbach

Inhalt

1 Planungsanlass	3
2 Verfahren	3
3 Lage des Plangebietes	3
4 Planungsrechtliche Situation	4
4.1 Landesentwicklungsplan	4
4.2 Regionalplan	4
4.3 Flächennutzungsplan	4
4.4 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB	5
4.5 Landschaftsschutzgebietsverordnung	5
5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation	6
5.1 Städtebauliches Umfeld	6
5.2 Nutzungen	6
5.3 Verkehr	6
5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung	6
5.5 Immissionen	7
5.6 Emissionen	7
5.7 Altlasten	7
5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	7
5.9 Infrastruktureinrichtungen	12
5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe	12
5.11 Wirtschaft	12
5.12 Sachgüter	12
5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte	12
5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen	12
6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen	12
6.1 Ziel und Zweck der Planung	12
6.2 Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB	13
6.3 Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB	13

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete	13
6.5 Auswirkungen.....	13
7 Bebauungsplaninhalt	16
7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	16
7.1.1 Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)	16
7.1.2 Sonderbauflächen Freiflächen – Photovoltaik (gemäß § 11 (2) BauNVO)	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	17
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 (2) Nr. 4 i.V. mit (9) BauNVO).....	17
7.2.2 Geschossflächen	17
7.3 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB.....	17
7.3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	17
7.3.2 Innerhalb der durch Umrandung festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.....	17
8 Flächenbilanz.....	17
9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung	18
10 Umweltbericht	18
11 Aufhebung bestehender Bebauungspläne	18
12 Abwägungsmaterialien	18

1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an Gewerbeflächen auf dem Stadtgebiet von Gummersbach. Zurzeit sind im Stadtgebiet keine freien Gewerbeflächen verfügbar. 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 Bedarf an gewerblichen Grundstücken mittel- bis langfristig abzudecken, schlägt die Stadt Gummersbach eine Erweiterung der gewerblichen Flächen im Stadtteil Windhagen (Gewerbegebiet Windhagen West) vor. Inhaber der Flächen des zu planenden Gewerbegebietes sind die Stadt Gummersbach und die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach, eine Tochtergesellschaft der Stadt Gummersbach. Weitere Wald- und landwirtschaftliche Flächen im Geltungsbereich, deren Eigentümer nicht die Stadt Gummersbach und der Entwicklungsgesellschaft sind, werden von den Planungen nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 315 „Gewerbegebiet - Windhagen West III“ können ca. 0,9 ha Bruttobaufläche für die Errichtung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden.

Im Vorfeld wurde mit der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gummersbach die Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes in Windhagen West geschaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet - Windhagen West III“ wird der Bebauungsplan Nr. 94 „Windhagen – Gewerbegebiet West II“ inklusive seiner Änderungen aufgehoben.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitales hat in seiner Sitzung am 22.03.2023 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet - Windhagen West III“ beraten und den Aufstellungsbeschluss sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet - Windhagen West II“ und seinen Änderungen gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX.

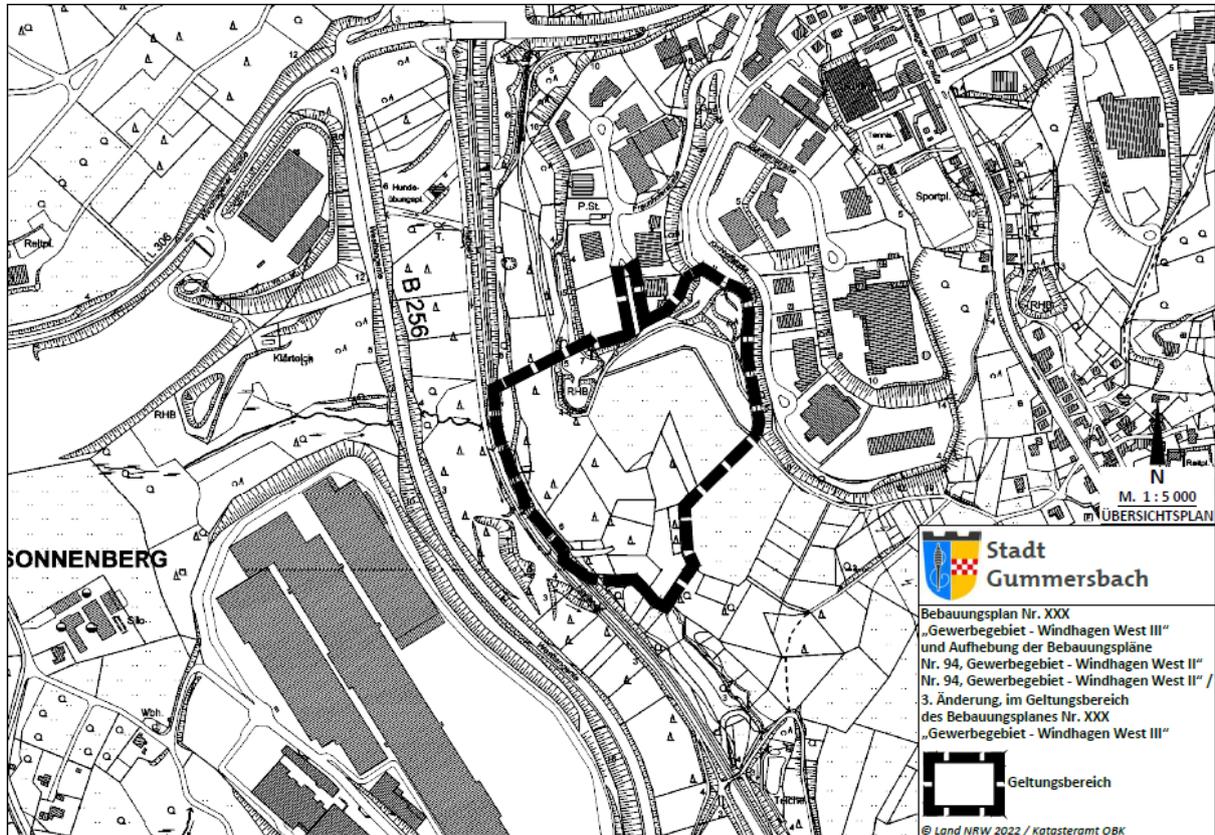
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet. Diese wird im Umweltbericht zusammengefasst, der den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, sowie die Artenschutzprüfung der Stufe I, integriert.

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet - Windhagen West III“ liegt am südlichen Ende der „Frauenhoferstraße“ im Stadtteil Windhagen, welcher sich an der nördlichen Grenze des Gummersbacher Stadtgebietes befindet. Das Gebiet ist derzeit größten Teils von einer Landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Es grenzt im Süden an ein Waldgebiet und im Westen an eine Bahnstrecke. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an vorhandene gewerbliche Nutzungen. Ca. 300

Meter nördlich des Plangebietes befindet sich die Stadtgrenze zu Marienheide. Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 7 ha.

Die genaue Lage des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet - Windhagen West III“

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landesentwicklungsplan

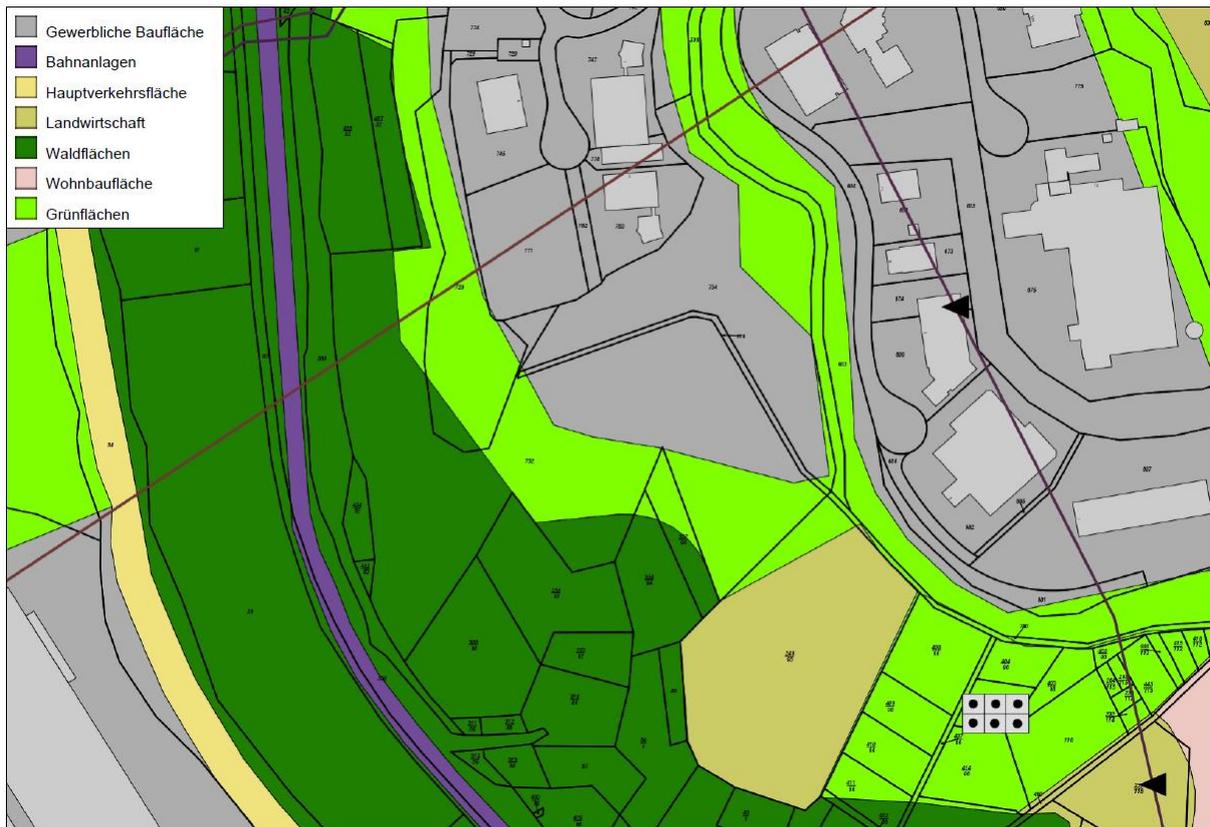
Im Landesentwicklungsplan NRW ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet - Windhagen West III“ als Siedlungsraum dargestellt und liegt nördlich der als Mittelzentrum definierten Stadt Gummersbach.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich teils als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung und teils als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Grünfläche und Waldfläche gekennzeichnet. Der Bereich „Gewerbliche Baufläche“ wurde im Vorfeld im 135. Änderungsverfahren an die folgende Planung angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

4.4 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet – Windhagen West II“, des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet – Windhagen West II“ 2. Änderung sowie der 2. vereinfachten Änderung der 2. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet – Windhagen West II“ 3. Änderung sowie der 1. vereinfachten Änderung der 3. Änderung. Mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 wurde das Gewerbegebiet bereits 2007 vergrößert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet – Windhagen West III“ soll das Gewerbegebiet im südlichen Bereich erweitert und die bestehenden Bebauungspläne in dessen Geltungsbereich aufgehoben werden. Das Gewerbegebiet enthält eine festgesetzte Pflanzbindung und die Erweiterung der „Fraunhoferstraße“ als Straßenverkehrsfläche. Des Weiteren ist am östlichen Rand des Gewerbegebietes die Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Im Süden grenzen öffentliche Grünflächen und Flächen für die Forstwirtschaft an das Gewerbegebiet an. Der westliche Randbereich des Geltungsbereiches ist für Bahnanlagen festgesetzt.

Bisherige Festsetzungen des Gebietes:

Im Bebauungsplan Nr. 94 und seinen Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 werden die größten Teile des Gebiets als öffentliche Grünflächen und Flächen für Forstwirtschaft dargestellt. Das westliche Randgebiet ist als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Des Weiteren ist ein Regenrückhaltebecken Bestandteil des Plans. Dies wird auf Grund der folgenden Planungen neu verortet werden.

4.5 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet – Windhagen West III“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Gummersbach – Marienheide“, die für diesen Bereich ein Landschaftsschutzgebiet festsetzt. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz wurde beantragt und von der Bezirksregierung in Aussicht gestellt. Die Herausnahme aus dem

Landschaftsschutz wird erst nach dem Satzungsbeschluss eines erforderlichen Bebauungsplanes eingeleitet. Die Festsetzungen der Flächen für das Gewerbegebiet und des Regenrückhaltebeckens liegen im Grenzbereich zum Landschaftsschutzgebiet, welches im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs liegt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Gummersbach im Ortsteil Gummersbach-Windhagen und grenzt an das nördlich gelegene Gewerbegebiet „Windhagen West“ der Fraunhoferstraße an. Um das Plangebiet herum gelten die Bebauungspläne 93 und 94 mit den dazugehörigen Änderungen. In den Bebauungsplänen sind größten Teils Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen sowie darauffolgende Waldbereiche an.

5.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Im Westen und Süden befinden sich ebenfalls land- und forstwirtschaftliche Nutzungen. Aufgrund des Borkenkäferbefalls im Jahr 2020 wurde der Waldbestand westlich und südlich des Plangebietes jedoch vollständig abgeholzt. Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Windhagen West mit entsprechenden gewerblichen Nutzungen.

5.3 Verkehr

- **Personen- und Güterverkehr**

Das Plangebiet wird über die „Fraunhoferstraße“ und „Bunsenstraße“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Von dort aus besteht westlich die B 256 (Westtangente), als überörtliche Verkehrsverbindung und östlich die „Hückeswagener Straße“ als Verbindung zur Gummersbacher Innenstadt. Der Planbereich ist über die B 256 an das regionale Verkehrsnetz, wie auch an die Autobahnen A 4 und A 45 angebunden. In dem Gewerbegebiet gibt es entsprechend seiner Zweckbestimmung einen erhöhten Anteil an Güterverkehr und zu Tagesbeginn sowie am Nachmittag einen erhöhten Personenverkehr, ausgelöst durch die Beschäftigten im Gebiet. Die Erschließung ist für den Personen- und Güterverkehr ausreichend.

- **Mobilität**

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bebauungsplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- **Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Gummersbach Industriegebiet“ in ca. 500 m Entfernung mit der Buslinie 336 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bahnhof „Gummersbach“ und der Zentrale Busbahnhof sind etwa 3,6 km entfernt und mit dem Bus innerhalb von 10 Minuten zu erreichen.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Das bestehende Gewerbegebiet Windhagen West ist an das Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) angebunden und wird im Trennverfahren entwässert. Der Planbereich soll an die vorhandene Infrastruktur in der Fraunhoferstraße angeschlossen werden. Die Abfallentsorgung des Planbereiches soll ebenso wie das restliche Gewerbegebiet über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach erfolgen.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen des Gewerbegebietes Windhagen West ein.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus. Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes Windhagen West durch die folgende Bauleitplanung wird mit gewerbegebietstypischen Emissionen zu rechnen sein. Eine blendende Wirkung durch die Sonderfläche für Freiflächenphotovoltaik ist im weiteren Verfahren zu untersuchen.

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Verdachtsmomente liegen aktuell nicht vor.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- **Allgemeine Angaben**

Der Planbereich beansprucht überwiegend Grünlandflächen, Gebüsche sowie eine kleine Fichtenkalamitätsfläche. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Fettwiese mit am Rande verbrachten Flächen. Die Fichtenwälder südlich des Grünlandes wurden aufgrund des Borkenkäferbefalls 2020 gefällt.

- **Tiere/Pflanzen**

Das Plangebiet 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-Habitat-Richtlinie („FFH-Arten“) vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (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-Habitat-Richtlinie) aufgeführt sind.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadranten 1 und 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 09.02.2023):

Begründung der Stadt Gummersbach
zum Bebauungsplan Nr. 315 „Gewerbegebiet - Windhagen West III“

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Säugetiere				
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
Myotis myotis	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
Vögel				
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	
Milvus milvus	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Passer montanus	Feldspertling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Pernis apivorus	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	

Auszug Quadrant 1 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW

Begründung der Stadt Gummersbach
zum Bebauungsplan Nr. 315 „Gewerbegebiet - Windhagen West III“

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Säugetiere				
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
Vögel				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁	
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	

Auszug Quadrant 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW

Hinsichtlich der planungsrelevanten Säugetiere werden im Messtischblatt 4911 aufgeführt:

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

Fledermäuse

„Vorkommen von Fledermäusen als Nahrungsgäste oder Durchzügler sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld möglich. Das Plangebiet besitzt für diese Arten allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist).“ (Kursawe 2021: S.13)

Vögel

„Hinsichtlich Bruten planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet selbst ergaben sich keine Hinweise. Im Rahmen der Horstbaumkartierung wurden im Wirkraum von 300 m um das Plangebiet keine Horste bzw. größere Nester gesichtet. Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld möglich (bspw. Greifvögel, Eulen). Für diese Arten besitzt das Gebiet aber allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist).“ (Kursawe 2021: S.11)

Nicht planungsrelevanten europäischen Vogelarten

„Bei den im Plangebiet und in dessen Umfeld nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden, nicht planungsrelevanten europäischen Vogelarten handelt es sich überwiegend um bundesweit, landesweit und regional ungefährdete Vogelarten, die weit verbreitet und allgemein häufig sind. Bruten dieser häufigen Arten im Plangebiet und dessen Umfeld sind wahrscheinlich.“ (Kursawe 2021: S.17)

Biotope

„Das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit §42 Landesnaturschutzgesetz NRW geschützte Biotop BT-4911-020-8 liegt gemeinsam mit der Biotopkatasterfläche BK-4911-028 „Feuchtgrünland-brache östlich Herreshagen“ ca. 275 m westlich des Plangebietes jenseits der B 256. Das geschützte Biotop BT-4911-021-8 liegt gemeinsam mit der Biotopkatasterfläche BK-4911-094 „Drei Abschnitte eines Bachtals westlich Windhagen, Gummersbach“ ca. 200 m südlich des Plangebietes“ (Kursawe 2021: S.10).

Die Abfrage der Sachdaten ergab für die Biotopkatasterfläche BK – 4911-094 die diagnostisch relevanten Tierarten: Fluss-Napfschnecke, Eintagsfliegen, Steinfliegen, Kriebelmücke, Gewöhnlicher Flohkrebs, Gemeine Schlammschnecke, Großer Bachläufer. Für die weiteren Schutzgebiete liegen keine Angaben zu planungsrelevanten Arten vor (vgl.: Kursawe 2021: S.11).

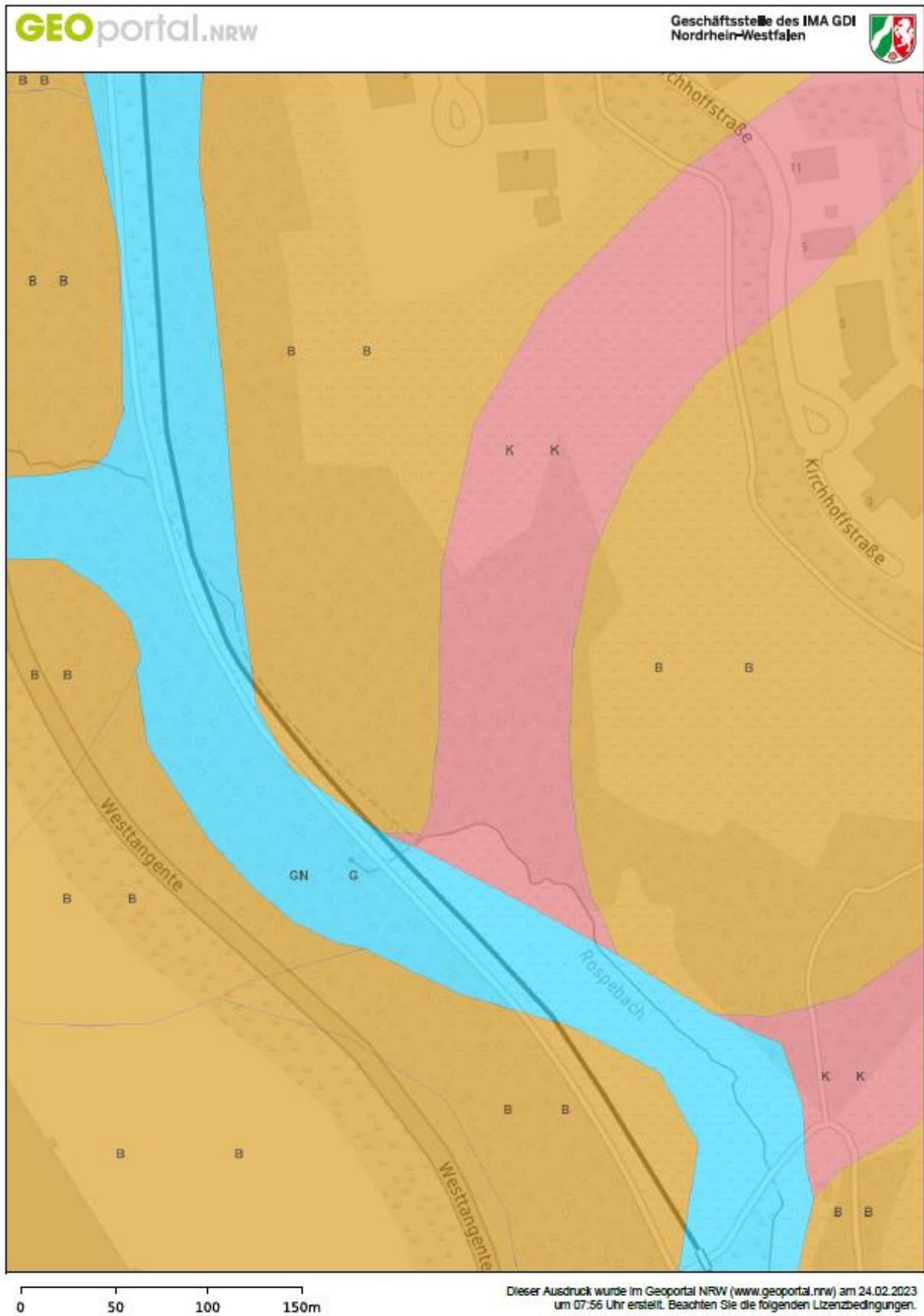
„Beide Gebiete liegen in der Biotopverbundflächen VB-K-4911-009 „Agger-Seitentäler im Raum Gummersbach“ die sich südlich und westlich des Plangebietes erstreckt“ (Kursawe 2021: S.10).

- Fläche

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes soll das Gebiet mit der gewerblichen Nutzung auf dieselbe Höhe wie das bestehende Gewerbegebiet gebracht werden. Die Landwirtschaftlich genutzte Fläche in diesem Bereich wird aufgeschüttet und zu einem großen Teil (GRZ 0,8) durch gewerbliche Bauten versiegelt werden. Die Bruttobaufläche beträgt ca. 0,9 ha. Die Sonderfläche für Freiflächenphotovoltaik hat eine Größe von 0,25 ha.

- Boden

Bei den vorhandenen Böden handelt es sich überwiegend um Braunerden (BB) und teils um Kolluvisol (KK) und im östlichen Rand des Plangebietes Nassgley (GN G). Im Zuge der Aufschüttung der Fläche für das Gewerbegebiet, werden die nördlichen Bodenmassen des Plangebietes anthropogen verändert.



Auszug aus der Bodenkarte von NRW 1:50.000, Geoportal NRW

- Wasser

Im Geltungsbereich befindet sich ein öffentliches Regenrückhaltebecken (westliche Fläche) und in eine private Abwasserbeseitigungsanlage der Firma Gizeh (östliche Fläche).

- Luft

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0 bis 1 Grad Celsius im Januar und 15 bis 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.

- Landschaft

Der Landschaftsplan Nr. 12 „Gummersbach“ befindet sich zurzeit in Aufstellung. Ein Teil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-GM00001. Für das örtliche und regionale Landschaftsbild hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Im westlichen Randgebiet des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, welche zur dort entlang verlaufenden Bahnanlage gehören.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

5.11 Wirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine bestehenden Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind.

5.12 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten. Sonstige Sachgüter, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bestehen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB keine bei der Planung zu beachtenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Von dem Plangebiet werden derzeit keine schweren Unfälle oder Katastrophen jeglicher Art erwartet.

6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet – Windhagen West III“ ist es, an einem städtebaulich sinnvollen Standort Gewerbeflächen zu schaffen und somit dem vorhandenen Nachfragedruck nachzukommen. Hierzu müssen Grünflächen in Anspruch genommen werden, die an das bereits vorhandene Gewerbegebiet Windhagen West angrenzen. Um den südlich ausgerichteten

Teil des aufgeschütteten Hangs zu nutzen, wird in diesem Bereich eine Sonderfläche für Freiflächenphotovoltaik festgesetzt.

6.2 Bodenschutzklausel gem. §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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

In der Stadt Gummersbach ist das verfügbare Angebot an Gewerbeflächen nahezu erschöpft. Die Stadt bzw. die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach verfügen nur noch über ein Gewerbegrundstück mit einer Größe von ca. 0,7 ha, welches zum Verkauf steht. Innerhalb der vorhandenen Gewerbegebiete gibt es kaum noch Möglichkeiten der Nachverdichtung. Vorhandene Restflächen befinden sich in Privatbesitz und werden von den Eigentümer*innen für eventuelle Unternehmenserweiterungen zurückgehalten. Um der vorhandenen Nachfrage nach Gewerbeflächen zukünftig nachkommen zu können, ist eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen unumgänglich. Die Planung sieht die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Windhagen West in einer Größenordnung von ca. 0,9 ha Bruttobaufläche vor. Die Flächeninanspruchnahme wird dabei auf das notwendige Maß beschränkt.

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

Wie bereits unter Punkt 1 Planungsanlass beschrieben, besteht in Gummersbach eine starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, die mit den wenigen vereinzelt vorhandenen Restgrundstücken nicht befriedigt werden kann. Somit ist eine Neuausweisung von Gewerbegrundstücken für die wirtschaftliche Entwicklung Gummersbach zwingend erforderlich. Entsprechende Brachflächen, die den Bedarf decken könnten sind in Gummersbach nicht vorhanden. Um eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und die vorhandene Infrastruktur optimal nutzen zu können, soll das bestehende Gewerbegebiet Windhagen West erweitert werden. Die Planung nimmt Flächen in Anspruch, die bislang landwirtschaftlich genutzt werden. Zudem löst die Planung Eingriffe in Waldflächen aus. Die Waldumwandlung wurde von der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach beim Landesbetrieb Wald und Holz beantragt und genehmigt. Eine Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet würde ebenso zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen führen. An dem gewählten Standort ist die Infrastruktur bereits vorhanden, somit kann die Inanspruchnahme von Flächen auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert werden.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.5 Auswirkungen

Durch die Bauleitplanung zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet – Windhagen West III“ wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in gewerblich genutzte Fläche umgewandelt und der Boden in dem Bereich anthropogen verändert:

- Städtebauliches Umfeld

Durch den Bebauungsplan Nr. 315 „Gewerbegebiet – Windhagen West III“ wird das Gewerbegebiet Windhagen West in Richtung Süden maßvoll erweitert.

- Nutzungen

An die Stelle einer landwirtschaftlichen Nutzung tritt eine gewerbliche Nutzung. Es werden neue Böschungen angelegt, die als zum Teil als Grünflächen und zum Teil als Sonderflächen für Photovoltaik

ausgestaltet werden. Zudem wird die Waldgrenze, entsprechend der neuen Böschungen, neu angelegt.

- Verkehr

Durch die Planung wird eine verkehrliche Erschließung des Gebietes vorbereitet. Die konkrete Verkehrsmenge hängt im Wesentlichen von der Betriebsart der Unternehmen ab, die sich im Plangebiet ansiedeln. Die Erschließung wird durch eine Erweiterung der Fraunhoferstraße erfolgen, die für die Erschließung von Gewerbebetrieben ausreichend dimensioniert ist. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

- Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Das Plangebiet wird an das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) im Gewerbegebiet Windhagen West angeschlossen. Die Entsorgung des Plangebietes wird in das bestehende Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach integriert. Die Infrastruktur kann die mit der geplanten Nutzung verbundenen Anforderungen erfüllen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet wirken auch zukünftig die Immissionen der umliegenden Gewerbebetriebe ein. Zudem ist mit verstärkten Verkehrsimmissionen durch das erweiterte Gewerbegebiet zu rechnen.

- Emissionen

Durch die Planung wird eine Erhöhung des Emissionsausstoßes im Plangebiet vorbereitet. Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben werden Emissionen durch den Betrieb gewerblicher Anlagen sowie durch die zugehörigen Verkehrsvorgänge ausgelöst. Eine blendende Wirkung von Freiflächenphotovoltaikanlagen gilt es im Laufe des Verfahrens zu prüfen.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Um die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt zu ermitteln wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I durch Günter Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich“ (Kursawe 2021: S. 19).

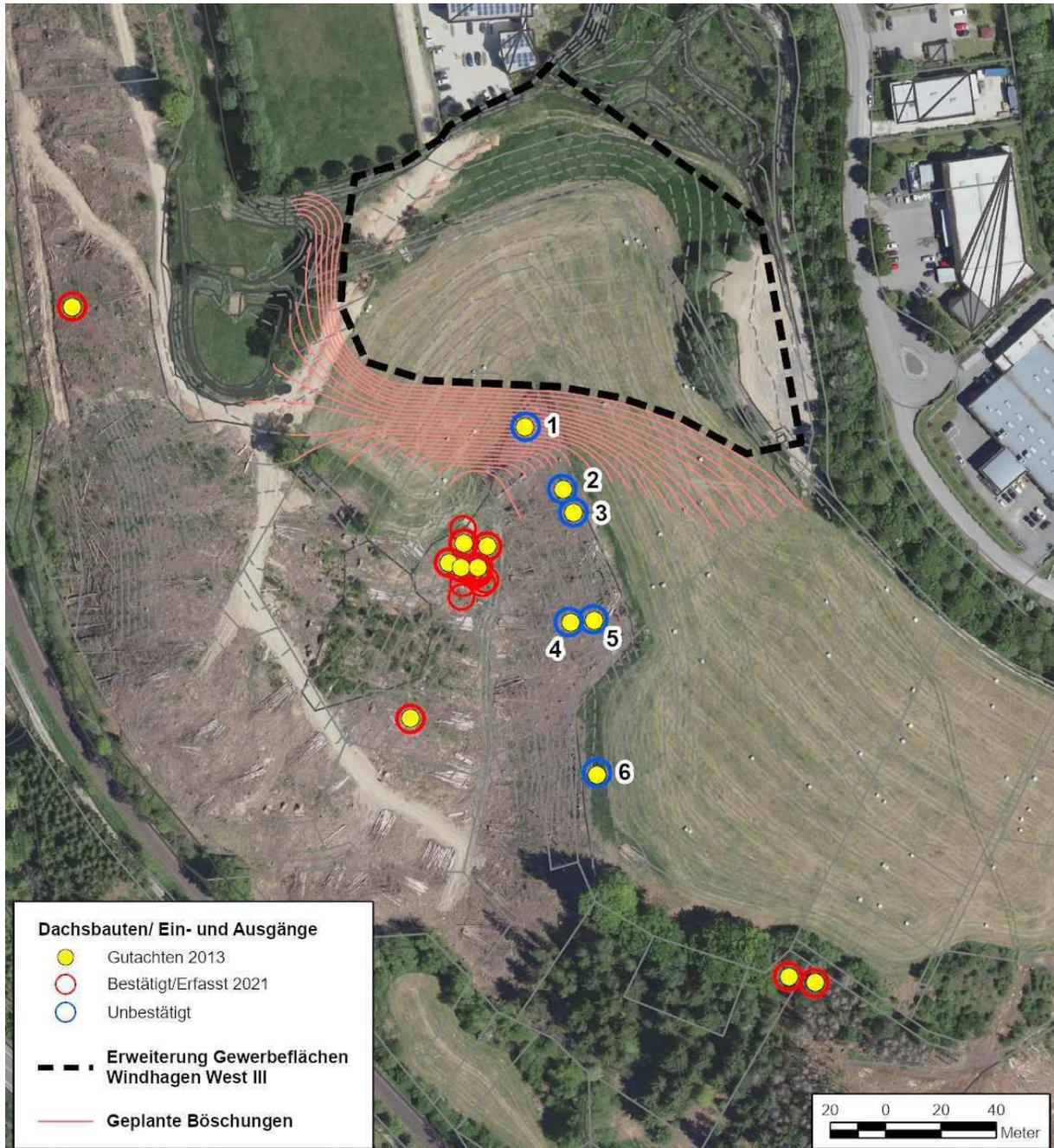
„Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst“ (Kursawe 2021: S. 20).

In der Nähe des Plangebietes wurden bereits in den vergangenen Jahren Dachsbauten festgestellt und kartiert. Eine erneute Überprüfung im Rahmen der Artenschutzprüfung durch Günter Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel ergab, dass einige der kartierten Dachsbauten in der Nähe des Plangebietes trotz der Fällung des Fichtenwaldes weiterhin befahren sind. Einige der kartierten Ein- und Ausgänge konnten aufgrund von dichtem Bewuchs und darüber lagernden Gehölzen nicht überprüft werden. Es wurde empfohlen, den Bereich im März/April 2022 (bei beginnender Aktivität des Dachses) erneut zu überprüfen.

Eine erneute Überprüfung im März 2022 ergab:

„Die in der Abbildung 1 mit den Nummern 1, 2 und 6 markierten Dachsbauten wurden nicht gefunden. Bei der Nummer 3 handelt es sich um den Versuch einer älteren Grabung. Durch die geringe Grabtiefe kann diese Höhle nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Auch fehlt hier die bei bewohnten Dachsbauten typischerweise meterweit herausgezogene Erde.“

Bei den im Bereich der Nummern 4 und 5 markierten Ein- und Ausgänge handelt es sich um mehrere Dachslatrinen“ (Kursawe 2022: S. 2).



Dachsbauten, Überprüfung der unbestätigten Ein- und Ausgänge. (KURSAWE 2022: S. 2)

Die mit den Darstellungen dieser Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen möglichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen im Verfahren der Bauleitplanung ausgeglichen werden.

- Wirtschaft

Durch die Planung werden die Bedürfnisse der lokalen Wirtschaft berücksichtigt. Es werden notwendige Gewerbeflächen geschaffen.

- **Sonstige Aspekte**

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch den Bebauungsplan Nr. 315 „Windhagen – Gewerbegebiet West III“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Sachgüter
- Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

Es sind keine Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen von dem Bauleitplanverfahren erkennbar.

7 Bebauungsplaninhalt

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet – Windhagen West III“ ist die Neuausweisung einer Gewerbefläche und deren Erschließung. Der Bereich, indem das Gelände dafür aufgeschüttet wird, ist in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichnet. Der nach Süden aufgeschüttete Bereich wird als Sonderfläche für Freiflächenphotovoltaik festgesetzt. Zusätzlich gilt es die Flächen für Abwasser darzustellen und deren Größe an die veränderten Bedingungen anzupassen. Die Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden ebenfalls ausgewiesen. Die restlichen Flächen (Wald und Bahnanlagen) orientieren sich am Bestand.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet – Windhagen West III“ aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet – Windhagen West II“ verzeichnet im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes überwiegend öffentliche Grünflächen und forstwirtschaftliche Flächen. Das Regenrückhaltebecken wird ebenfalls durch die neue gewerbliche Nutzung überplant und nun an einer anderen Stelle verortet.

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

7.1.1 Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Für eine Teilfläche des geplanten Gewerbeparks 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.

7.1.2 Sonderbauflächen Freiflächen – Photovoltaik (gemäß § 11 (2) BauNVO)

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

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 (2) Nr. 4 i.V. mit (9) BauNVO)

Soweit keine Vollgeschosszahl festgesetzt ist, darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH / Gebäudehöhe) von 360,00 m ü. NN nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Belichtungseinrichtungen und Aufzugsüberfahrten.

7.2.2 Geschossflächen

Gemäß § 21 a (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in Gewerbegebieten - GE - die zulässige Geschossfläche um die Fläche der notwendigen Stellplätze, die in einer Tiefgarage unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann.

7.3 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

7.3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7.3.2 Innerhalb der durch Umrandung festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

8 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Gewerbliche Bauflächen	11.014	16,05%
Sonderbauflächen	2.528	3,68%
Bahnanlagen	3.054	4,45%
Straßenverkehrsflächen	1.193	1,74%

Flächen für Ver- und Entsorgung	10.427	15,20%
Grünflächen	8.778	12,79%
Flächen für Wald	31.624	46,09%
Gesamt	68.618	100,00%

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplan sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgelöst.

10 Umweltbericht

Zu der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erarbeitet.

11 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 94 „Windhagen – Gewerbegebiet West II“
- Nr. 94/2.Ä „Windhagen – Gewerbegebiet West II 2. Änderung“
- Nr. 94.2/2.v.Ä. „Windhagen – Gewerbegebiet West II 2. Änderung 2. Vereinfachte Änderung“
- Nr. 94/3.Ä „Windhagen – Gewerbegebiet West II 3. Änderung“
- Nr. 94.3/1.v.Ä. „Windhagen – Gewerbegebiet West II 3. Änderung 1. Vereinfachte Änderung“

werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 315 „Gewerbegebiet – Windhagen West III“ aufgehoben.

12 Abwägungsmaterialien

Kursawe, G. (2021): Erweiterung Gewerbegebiet Windhagen West 3 – Stadt Gummersbach – Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung incl. Horstbaumkartierung sowie Kartierung und Überprüfung von Dachsbauten.

Kursawe, G. (2022): Erweiterung Gewerbegebiet West 3 - Stadt Gummersbach - Überprüfung von Dachsbauten.

Stadt Gummersbach
i.A.

Winheller
Fachbereichsleitung Stadtplanung