

Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 301 „Windhagen-
Siedlungsentwicklung West / 2. Abschnitt
und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 181 „Windhagen-
Siedlungsentwicklung West im Geltungsbereich des BP 301**

der



Stadt Gummersbach

erstellt durch:



**EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH**

1 Planungsanlass

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die Gemeinde gehalten, vorhandene Ortsteile fortzuentwickeln. Um den konkreten aktuellen und mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet und insbesondere in Gummersbach-Windhagen zu decken, ist es notwendig Baugebietsflächen auszuweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan (BP) Nr. 301 ist identisch mit dem Nordabschnitt des bereits am 18.12.2003 zur Rechtskraft gelangten BP 181. Aufgrund der sich seit der Aufstellung des BP veränderten Ansprüche an den öffentlichen Verkehrsraum und die Bebauungsmöglichkeiten der Bauflächen, sollen diese Planungsaspekte durch den BP 301 modifiziert werden und zudem die überbaubare Fläche in einem Teilbereich vergrößert werden. Der BP 301 ersetzt in seinem Geltungsbereich den BP 181.

Durch den Bebauungsplan Nr. 301 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt“ können brutto ca. 1,26 ha Wohnbauflächen 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 (BPU) der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 14.02.2017 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan (BP) Nr. 301 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 181 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt“ gefasst.

Des Weiteren hat der BPU die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat in der Zeit vom 26.04.2017 bis 10.05.2017 (einschließlich) stattgefunden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 28.06.2017 den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan (BP) Nr. 301 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 181 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 301 weist hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange keine besondere Komplexität aus. Daher war eine Verlängerung der Offenlage nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 301 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 181 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt“ haben vom 08.11.2017 bis 08.12.2017 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2017 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 06.02.2018 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Windhagen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straße „Dachsweg“ an.

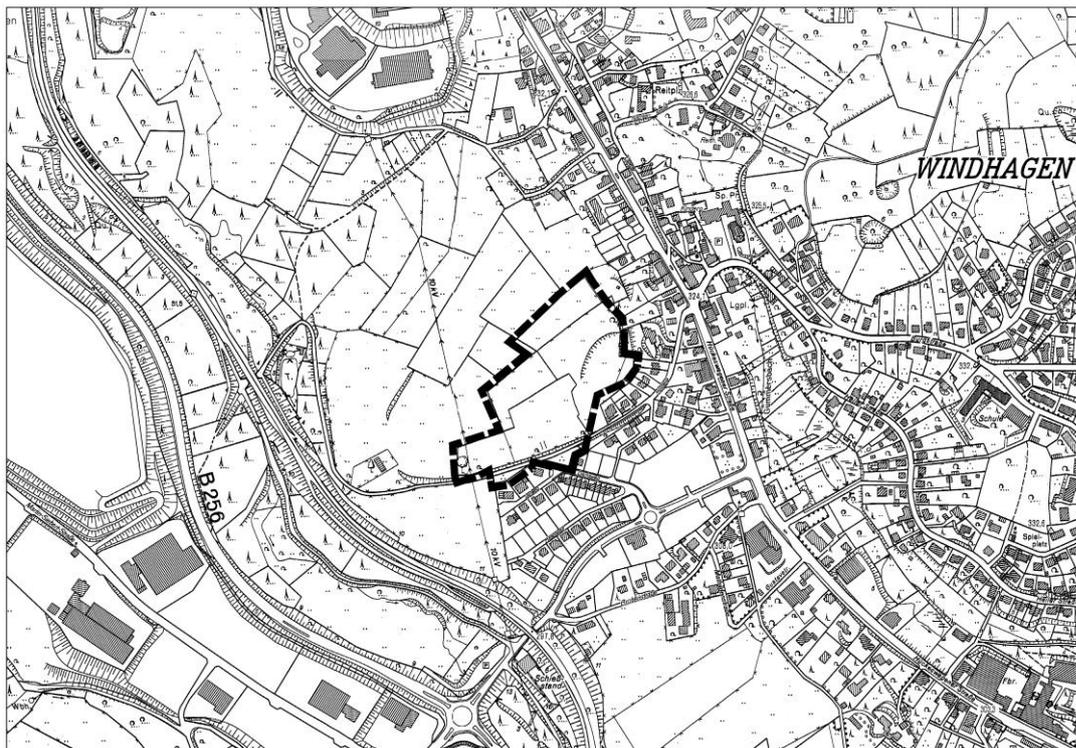
Im größeren Zusammenhang betrachtet, liegt das Plangebiet im nördlichen Stadtgebiet von Gummersbach. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Wohnbauflächen des Ortsteiles Windhagen.

Das Plangebiet des BP 301 wird wie folgt begrenzt:

Im Osten:	Wohnbauflächen
Im Süden:	Wohnbauflächen, Neubaugebiet gemäß BP 181
Im Westen:	landwirtschaftliche Nutzflächen
Im Norden:	landwirtschaftliche Nutzflächen und gewerbliche Bauflächen

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

Übersichtsplan, mit Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 301, genordet, ohne Maßstab



© Geoinformation und Liegenschaftskataster Oberberg 2016

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- Wohnbaufläche
- Öffentliche Grünfläche

4.3 Bebauungspläne / § 34 und §35 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 deckt sich vollständig mit dem nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181. Dieser setzt hier folgende Nutzungen fest:

- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz
- Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abfall

Es existieren keine Teilflächen, die nach § 34 und §35 BauGB zu beurteilen wären.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für das Plangebiet eine Schutzausweisung festsetzt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Der Großteil der Flächen wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist komplett unbebaut. Das Plangebiet stellt sich als überwiegend nach Süd-West abfallende Geländeformation dar.

5.2 Nutzungen

Unmittelbar südlich an das Plangebiet des BP 301 grenzt der Neubaubereich des BP 181, der überwiegend besiedelt ist, an. Im weiteren Umfeld östlich befinden sich Wohnbaunutzungen und eine Mischgebietsnutzung entlang der Hückeswagener Straße. Im näheren östlichen Umfeld (fußläufig erreichbar) befinden sich diverse Angebote der sozialen Infrastruktur: eine Sparkassenfiliale, eine Bäckerei und ein Imbiss. Ferner ein Kindergarten, eine Grundschule und zwei Kirchen.

5.3 Verkehr

Personen- und Güterverkehr

Durch den vorhandenen Dachsweg und die anschließende Straße „Zur Erzgrube“ ist die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Straßennetz grundsätzlich gesichert. Über die Hückeswagener Straße ist die Innenstadt von Gummersbach gut erreichbar. Die B 256 (Westtangente), als überörtliche Verkehrsverbindung, befindet sich in ca. 700 m Entfernung. Der Planbereich ist hierdurch an das regionale Verkehrsnetz, wie auch an die Autobahnen A 4 u. A 45 angebunden.

Mobilität

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

Personennahverkehr

An der Hückeswagener Straße befinden sich zwei Haltestellen in einer Entfernung von ca. 200 m zum Plangebiet. Diese werden derzeit von der Buslinie 336 regelmäßig angefahren.

Die Gummersbacher Innenstadt mit Zentralem Omnibusbahnhof und DB-Bahnhof befinden sich max. 3.500m entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung / Abfälle und Abfallerzeugung

Das Plangebiet grenzt wie unter 5.3 beschrieben, direkt an den Dachsweg. Diese Straße soll ins Plangebiet des BP 301 weitergeführt werden und wurde seiner Zeit in diesem Sinne auch mit den üblichen Leitungsmedien ausgestattet.

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Wasser, Telekom) im südlich angrenzenden besiedelten Bereich, ist erweiterungsfähig für den Planbereich des BP 301. Diese Medien sind bis zum Ende der Straße „Dachsweg“ vorhanden und für eine Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Im Dachsweg ist des Weiteren ein Kanal im Trennsystem vorhanden, der der Kläranlage Rospe zugeordnet ist. Das Kanalnetz ist in Vorschau auf weitere Bauabschnitte bereits mit Anschlussreserven vordimensioniert.

5.5 Immissionen

Immissionen aus der südlichen und westlichen Bebauung sind baugebietstypisch gemäß der hier vorhandenen Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet). Die nächstgelegene Straße (Entfernung von mind. 180m) mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist die Straße „Zur Erzgrube“. Die hieraus resultierenden Immissionen bedingen keine Schutzmaßnahmen.

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der B256 (Westtangente) und die der Straße „Zur Erzgrube“ und der Bahnstrecke „Dieringhausen / Brügge“ ein. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West (Peutz Consult aus 2001) wurden diese Immissionen gutachterlich bewertet. Auswirkungen auf das Plangebiet liegen nur für eine Teilfläche vor. Da sich die Verkehrsmengen nicht wesentlich erhöht haben, kann auf diese Aussagen zurückgegriffen werden.

5.6 Emissionen

Im Plangebiet befinden sich keine Emissionsorte.

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen bekannt, deren Böden mit erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind. Verdachtsmomente liegen aktuell nicht vor.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Allgemeine Angaben

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der überwiegenden Flächen, hat der Planbereich nur bedingt eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Das Pflanzgebot PG 06 des BP 181 wurde bereits 2000 umgesetzt. Es entstand eine zusammenhängende Streuobstwiese mit insgesamt 65 Hochstämmen.

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.

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 20.03.2017).
vor.

- Artenschutz:

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden im Quadrant 1 des Messtischblatts 4911 aufgeführt:

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4911

(Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach Lebensraumtypen)

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Feucht- und Nasswiesen und -weiden.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	FlieG	KIGehoeI	Gaert	Gebaeu	FeuW
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name							
Säugetiere								
Myotis daubentonii	Wasserschneckenfledermaus	Art vorhanden	G		X	X	(WQ)	(X)
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U		X	(X)	WS/WQ	X
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	XX	XX	WS/WQ	(X)
Vogel								
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G		X	X		(X)
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G		X	X		(X)
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	sicher brütend	G	XX				
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	U↓					(X)
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	XX		(X)		
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U		XX	X		
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G		X			(X)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U			X	XX	(X)
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G		X	X		
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G		X			
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G		X	X	X	(X)
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U↓	X		X	XX	X
Milvus milvus	Rotmilan	sicher brütend	U		X			(X)
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U		X	X		X
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U		X			
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	sicher brütend	G		X			
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G		X	X	X	
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	(X)	X	X	X	X

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.

Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

Boden

Im Plangebiet sind für den Naturraum typische Böden vertreten. Es dominieren Braunerden, die aus Lehmen über devonischem Gestein hervorgegangen sind.

Wasser

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine Wasserflächen oder Fließgewässer vorhanden.

Die nächstgelegene Wasserfläche ist der Jenemicker Bach, der westlich des Plangebietes jenseits des Bahndammes verläuft und sich in einer Entfernung von ca. 200m Luftlinie befindet.

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 0-1 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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimas aus.

Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind die Kuppe mit einer NN Höhe von ca. 360m. Diese unbebaute Kuppenlage soll erhalten bleiben.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

5.10 Denkmalschutz, Baukultur, kulturelles Erbe

Gebäude und sonstige Bauwerke oder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. ein baukulturelle Bedeutung haben bzw. erlangen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keinerlei Sachgüter in Form von Gebäuden. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bebauungsplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6 Ziel und Zweck der Planung

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 301 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt“ ist die Schaffung von Wohnraum durch die Bereitstellung von Baugrundstücken für Wohnhäuser. Es sollen insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Doppelhäuser entstehen, wofür das Maß der baulichen Nutzung entsprechend formuliert wurde. Es soll ferner die unbebaute Kuppenlage erhalten werden und hier die Erlebnisqualität gesteigert werden, daher soll hier zu der bereits existierenden Streuobstwiese ein Spielplatz als Freiraum- und Erholungsangebot realisiert werden.

6.2 Bodenschutzklausel gem. §1a(2) Satz 1 BauGB

Gem. 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.

Auf Grund des hohen Wohnungsbedarfs der sich bereits in den Jahren 2015 / 2016 abgezeichnet hat, ist die Neuerschließung von Wohnbaugebieten unabdingbar. Eine Wohnbauflächenausweisung an anderer Stelle wird üblicherweise dieselbe Flächeninanspruchnahme zur Folge haben. Aufgrund der unmittelbaren Erweiterung eines bestehenden Baugebietes kann der Bedarf an Verkehrsflächen und Flächen für Entsorgungsanlagen geringgehalten werden, bzw. kann entfallen, da diese Anlagen

bereits bestehen und genutzt werden können. Der Bebauungsplan Nr. 181 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West“ setzt für den Geltungsbereich des BP 301 bereits ein Baugebiet fest. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die geplante Bebauung erfolgt in einer angemessenen Dichte und entspricht somit den Vorgaben des §1a (2) Satz 1 BauGB.

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

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperre des § 1a (2) Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch. Durch den BP 181 ist eine Umwidmung bereits rechtlich erfolgt.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

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

6.5 Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Planung hat keine wesentliche Auswirkung auf das städtebauliche Umfeld. Der Stadtteil Windhagen wird hinsichtlich seiner Bewohneranzahl erweitert. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird auf eine geringe Teilfläche (Streuobstwiese) reduziert. Von dem geplanten Spielplatz und der öffentlichen Grünfläche mit seiner Streuobstwiese wird nicht nur das Plangebiet profitieren, sondern auch die Bewohnerschaft aus der näheren und weiteren Umgebung.

- Verkehr

Die Planung hat keine wesentliche Auswirkung auf den Verkehr. Mit der Planung ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden. Die Straßen im Plangebiet selbst und die den Verkehr ableitenden Straßen Dachsweg und Zur Erzgrube sind ausreichend dimensioniert

- Ver- und Entsorgung / Abfälle und Abfallerzeugung

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

Eine ausreichend große und gut erreichbare Fläche für die Aufstellung von Abfall- und Recyclingbehältern ist in der nahegelegenen Straße „Zur Erzgrube“ bauleitplanerisch abgesichert und vorhanden.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nur für eine geringe Teilfläche zu erwarten. Für Innenräume wird ein Bauschalldämmmaß festgesetzt, welches gesunde Wohn- und Schlafzustände garantiert. Für den Außenbereich werden keine Maßnahmen festgesetzt. Durch Anordnung der Terrasse oder Anordnung von Mauern oder Erdwällen, kann der Eigentümer ausreichenden Schallschutz durch private Maßnahmen selber gestalten.

- Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden. Auf Grund der geringen Verkehrsmengen sind die Belange der 16. BImSchVO (Neubau von Verkehrsanlagen) nicht berührt.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 301 sind Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Im Rahmen der Aufstellung des BP 181 wurden diverse Maßnahmen zur Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets vorgesehen. Ebenso wurden Maßnahmen als ökologische Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die Maßnahmen wurden mit Pflanzgebot 01 bis 09 nummeriert. Hiervon sind die Pflanzgebote 01 bis 02 und 07-09 bereits umgesetzt. Folglich sind die PG 03, 04 und 05 noch zu vollziehen.

Durch die leicht geänderte städtebauliche Planung gegenüber der Ursprungsplanung des BP 181, insbesondere aufgrund der zusätzlichen Wohnbauflächen im Bereich der Planstr. 3.3.2, reduziert sich die Gesamtfläche der festgesetzten öffentlichen Grünfläche um 1900 qm von 16050 qm auf 14150 qm. In Anspruch genommen werden Wiesen- bzw. Weidenflächen.

Im unmittelbaren Umfeld des zuvor beschriebenen erhöhten Eingriffs steht eine größere zusammenhängende Grünfläche zur Verfügung, die in der Planzeichnung mit PG 06 bezeichnet ist und eine Gesamtfläche von 10.450 hat. Diese Fläche ist gemäß Pflanzgebot 06 wie folgt herzustellen:

Mähwiese mit entsprechender Einsaat. Je 150 m² ist ein Obstbaum als Hochstamm 12/14, 2x verschult anzupflanzen.

Im Jahr 2014 wurde dieses Pflanzgebot bereits realisiert. Die Anpflanzung ist jedoch aufgrund der Beweidung durch Kühe stark beschädigt worden. In Abstimmung mit Oberbergischen Kreis wurde eine Neubepflanzung mit 48 Obstbäumen sowie zusätzlich eines langgetreckten Feldgehölzes vereinbart. Die Maßnahme soll zeitgleich mit der Herstellung der Erschließung (Kanal und Baustraße) erfolgen. Die Mahd der Mähwiese soll jährlich 2x erfolgen.

Diese Maßnahme stellt einen funktionalen und qualitativen Ausgleich für den oben beschriebenen zusätzlichen Eingriff dar. Diese Maßnahme ist als Ausgleichsmaßnahme durch den Erschließungsträger zeitgleich mit der Erstellung der Baustraße zu vollziehen.

- Sonstige Auswirkungen

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch Bebauungsplan Nr. 301 für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter
- Schwere Unfälle und Katastrophen

- Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

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

Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

7 Bebauungsplaninhalt

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

Es soll ein Wohnquartier entstehen, in dem die Wohnhäuser in verschiedenen Bauformen entstehen können. Ferner sollen das Wohnen nicht störende Nutzungen gemäß BauNVO zulässig sein.

7.2 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)
WA 1 bis WA 11	0,4	0,8

Um die Höhenentwicklung der entstehenden Baukörper zu regeln, werden Fassadenhöhen festgesetzt.

7.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der umgebenden Baustruktur.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

7.5 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

In das Plangebiet führt eine Erschließungsstraße (Planstr. 3.0) in Funktion einer Wohnsammelstraße. Hierhinein mündet die Erschließungsstraße 3.3, in welche die beiden Stichwege 3.3.1 und 3.3.2 einmünden.

Die Planstr. 3.0 erhält beidseits einen Gehweg und abschnittsweise Längsparkplätze. Die Planstr. 3.3 hat talseits einen Gehweg und die Stichstraßen 3.3.1 und 3.3.2 sollen ohne Gehweg ausgebaut werden. Parkplätze sind im Bereich der Wendeanlage in der Planstr. 3.3.1 und im Bereich der Gabelung und dem einmündenden Wirtschaftsweg 01 vorgesehen.

In Anlehnung an die RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wird für alle ein ausreichendes Straßenprofil gewählt.

Alle Straßeneinmündungen sowie die Wendeanlage können von einem dreiachsigen Bemessungsfahrzeug (z.B. Feuerwehr + Müllwagen) befahren werden und bieten somit jeweils an diesen Stellen auch eine Möglichkeit zu wenden. Ein „Zuparken“ der Wendefläche ist nahezu ausgeschlossen, weil hier Parkplätze angeordnet wurden.

Der Straßenraum wird des Weiteren durch die Anordnung von insgesamt 13 Bäumen als Hochstamm gegliedert.

7.6 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 festgesetzten öffentlichen Grünflächen gliedern die entstehenden Wohngebietsflächen.

Die Fläche wurde bereits teilweise im Sinne des Pflanzgebotes bepflanzt. Die vorhandene Pflanzung ist zu erhalten und ggfls. Zu ersetzen.

Innerhalb der Grünfläche PG 06 ist zudem die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen.

7.8 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um ein einheitliches farbliches Erscheinungsbild der sich ergebenden Dachlandschaft zu garantieren. Hierdurch wird die landschaftsvisuelle Wirkung nachhaltig positiv beeinflusst, da auf Grund der Hanglage des Baugebietes eine große Einsehbarkeit und damit auch Fernwirkung der Dachlandschaft vorliegt.

Auf Grund der Fernwirkung sind auch spiegelnde Dachoberflächen ausgeschlossen.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3,08 ha auf.

Festsetzung der Nutzung	B I S H E R BP 181 Fläche in ha	N E U BP 301 Fläche in ha	N E U Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	1,26	1,26	41,0%
Verkehrsfläche (ohne Wirtschaftswege)	0,28	0,36	12,0%
Öffentliche Grünfläche (einschl. Wirtschaftswege)	1,65	1,46	47,0%,
Gesamtfläche in ha:	3,08	3,08	100

Im BP 181 ist eine Fläche für Entsorgung (Abfall) festgesetzt. Diese hat eine Größe von ca. 50qm. Aufgrund der geringen Fläche ist diese nicht in die Liste aufgenommen.

9 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

9.1 Maßnahmen

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)
- Bepflanzungen bzw. sonstige Maßnahmen auf Grünflächen, insbesondere Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gemäß 6.5 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Außerhalb des Plangebiets sind keine baulichen Maßnahmen durchzuführen.

9.2 Kosten, Finanzierung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 301 entstehen durch die Planung und Erstellung der Erschließungsanlagen und den weiteren oben genannten Maßnahmen Kosten in Höhe von ca. EUR

1.200.000,00. Über die Herstellung der Erschließungsanlagen besteht ein Erschließungsvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Daher entstehen für die Stadt Gummersbach unmittelbar keine Kosten.

9.3 Bodenordnung

Alle Flächen im Geltungsbereich des BP 301 befinden sich im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Somit sind die geplanten planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen eigentumsrechtlich abgesichert.

10 Sonstiges

10.1 Umweltbericht

Der Begründung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht beigelegt.

10.2 Abwägungsmaterialien

Gutachten:

- Peutz Consult 19.12.2001
- Brilon Bonzio Weiser Dez. 2001
- Ökologischer Fachbeitrag Smeets+Damaschek April 2002
- Hydrogeologisches Gutachten, Dr. H. Frankenfeld, 19.10.1998
- Artenschutzprüfung, Stufe 1, Planungsgruppe Grüner Winkel, 12.06.2017

Gummersbach, den 06.02.2018



Pelzer-Zibler

i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 06.02.2018 beschlossen, die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 301 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 181 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 „Windhagen-Siedlungsentwicklung West, 2. Abschnitt“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter