

**Bebauungsplan Nr. 181
„Windhagen - Siedlungsentwicklung West“****1.0 Planungsanlass**

Der Rat und die Verwaltung der Stadt Gummersbach haben sich in den Jahren 1992 und 1993 intensiv mit der Frage der Bereitstellung von Wohnbauland befasst. Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose aus dem Jahre 1991 und dem Abgleich mit der tatsächlichen Einwohnerentwicklung sowie dem Wohnungsbestand hat die Verwaltung in eigenen Untersuchungen einen Wohnungsfehlbestand bis zum Jahre 2005 von ca. 3.300 Wohnungen prognostiziert.

Gleichzeitig hatte die Stadt Gummersbach das Planungsbüro Tillmann und Partner, Dortmund, mit der Erstellung einer Wohnbauflächenprognose für denselben Zeitraum beauftragt.

Auf der Grundlage verschiedener Eingangsparameter sowie der Einwohnerprognose 1991, des Wohnungsbestandes, der Wohnungsgröße, der Haushaltsgröße sowie des bestehenden Wohnbauflächenpotentials (Baulücken, in Bebauungsplänen festgesetzte Baugebiete, im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen) wurde durch die Wohnbauflächenprognose ein Mehrbedarf von ca. 33 ha Bruttowohnbauland errechnet.

Die tatsächliche Entwicklung ist nur tendenziell der Prognose gefolgt. Mit der Erschließung des südlichen Teils der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig durch die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH sowie durch verschiedene private Erschließungsmaßnahmen, konnte Mitte der neunziger Jahre der unmittelbare Bedarf an Wohnbauflächen abgedeckt werden.

Darüber hinaus hat die Planung weiterer Erschließungsmaßnahmen für den Wohnungsbau angesichts des derzeit weitgehend ausgeglichenen Wohnraummarktes, Vorsorgecharakter mit dem Ziel, nach Bedarf Einzelabschnitte ausführen zu können. Entsprechend ist in dem planungsraumbezogenen Handlungskonzept der Stadt Gummersbach von 2001 der BP 181 eingestellt worden.

Hauptziele sind hierfür zu einem die Sicherung und Stärkung der Einwohnerentwicklung und zum anderen die Sicherung einer sozialverträglichen und sozialgerechten Bodenordnung. Der Bebauungsplan Nr. 181 dient dazu, für eine abschnittsweise, bedarfsgemäße Besiedlung den rechtlichen Rahmen zu bilden.

Durch die Erschließungsmaßnahme „Windhagen – Siedlungsentwicklung – West“ wird insbesondere eine Angebotsplanung zur Sicherung der Einwohnerzahl im Stadtgebiet angestrebt und gleichzeitig die Sicherung der Leistungsfähigkeit der Stadt als Mittelzentrum sowie die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen als Ziel verfolgt. Durch diese beabsichtigte städtebauliche Planung soll dem allgemein prognostiziertem Rückgang der Einwohnerzahl durch eine deutliche Angebotsplanung entgegengewirkt werden.

Durch die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (Windhagen – Siedlungsentwicklung - West) wurde die Erweiterung des Stadtteils Windhagen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planerisch eingeleitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 orientiert sich an dieser 62. FNP – Änderung sowie an der von der Verwaltung erarbeiteten „Voruntersuchung der Stadtentwicklung Windhagen – West“ vom Januar 1995

Um für diesen neuen Wohnbereich auch zentrale Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen, soll ein kleiner Bereich als Mischgebiet festgesetzt werden. Dementsprechend ist der rechtskräftige Flächennutzungsplan geringfügig angepasst worden (Darstellung einer Mischbaufläche). Die 85. FNP – Änderung „Windhagen Siedlungsentwicklung West/Mitte“ ist seit dem 07.11.2001 rechtskräftig.

Nach Umsetzung eines ersten kleineren Bauabschnitts (BP 180 - Windhagen - Am Hellberg) soll nun durch den BP 181 ein größerer Bauabschnitt planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt bereits in seiner Fassung aus dem Jahr 1983 sowie in der Fassung der 62. Änderung einen örtlichen Hauptverkehrszug dar. Dieser entspricht der Planstraße 2.0.

Diese wird aufgrund der geplanten Anbindung im Bereich der Einmündung in die Westtangente und eines bereits auf der Ebenen des Gebietsentwicklungsplanes vorbereiteten Gewerbegebietes Herreshagen / Sonnenberg eine stärkere Position im städtischen Straßenverkehrsnetz erhalten. In diesem Zusammenhang ist die Aufweitung des Eisenbahnviaduktes vorgesehen um einen angemessenen Ausbauzustand der Verbindungsstraße sicherzustellen.

2.0 Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 04.04.2000 die 85. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 beschlossen und die Verwaltung beauftragt die Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Der Entwurf der Planung ist in einer Bürgeranhörung öffentlich vorgestellt worden. Die Bürgeranhörung fand am 20.06.2000 im Ratssaal des Rathauses statt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 06. März 2002 mit den vorgebrachten Einwendungen und Vorschlägen beschäftigt und in gleicher Sitzung die Offenlegung beschlossen. In seiner Sitzung am 18. April 2002 hat sich der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss insbesondere die geänderte Anordnung der Verkehrsflächen erörtert und hieraufhin erneut den Offenlegungsbeschluss gefasst. Das Offenlegungsexemplar wurde entsprechend bezüglich der Anordnung der Verkehrsflächen und gestalterischer Festsetzungen überarbeitet.

Das Plangebiet wurde um eine Fläche von ca. 7870 m² am westlichen Plangebietsrand verkleinert, da der Eigentümer eine Bereitstellung seiner Flächen für eine Wohnbebauung ablehnt. Maßnahmen der Bodenordnung sind für diesen Bereich nicht beabsichtigt. Die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 181 können auch ohne diese Fläche im Wesentlichen umgesetzt werden. Als Folge hieraus erscheint es konsequent, diese Fläche aus den planerischen Überlegungen herauszunehmen und das Plangebiet entsprechend zu reduzieren.

Der Bebauungsplan Nr. 181 "Windhagen – Siedlungsentwicklung - West" und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 "Windhagen – Siedlungsentwicklung - West" haben in der Zeit vom 30.10 bis 02.12. 2002 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinde und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2002 über die Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.05.2003 über das Ergebnis der Offenlage beraten, und eine erneute Offenlage beschlossen. Diese Offenlage wurde auf die geänderten Teile begrenzt und auf die Dauer von zwei Wochen verkürzt.

Die Änderungen nach der Offenlage haben keine Auswirkungen auf den Umweltbericht.

Der Bebauungsplan Nr. 181 "Windhagen – Siedlungsentwicklung - West" und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 "Windhagen – Siedlungsentwicklung - West" haben im Rahmen der erneuten Offenlage in der Zeit vom 04.06 bis 18.06.2003 (einschließlich) ausgehangen. Die Nachbargemeinde und die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2003 über die Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der erneuten Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 22.07.2003 beraten und dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 liegt im Siedlungsbereich Windhagen, westlich der Hauptverkehrsachse „Hückeswagener Straße“, östlich der „Westtangente“ als überörtlicher Hauptverkehrszug und nördlich der Grubenstraße.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen an:

- im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten: Wohnbebauung (Baugebiet „Am Hellberg“ / BP 180 und die straßenbegleitende Bebauung der Hückeswagener Straße).
- im Süden: südlicher Rand der Verkehrsstraße „Grubenstraße“
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzflächen und der daran anschließende Bahndamm der Eisenbahnlinie Gummersbach – Brügge

4.0 Planungsrechtliche Situation

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Die rechtskräftige 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Windhagen Siedlungsentwicklung West“ stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- Wohnbaufläche, mit Standortbestimmung „Kindergarten“
- Flächen für die Landwirtschaft mit der Bindung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und
- Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge.

Die in der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Mischbaufläche bildet die rechtliche Grundlage für die Festsetzung eines Mischgebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 181.

Die Bebauungsplanfestsetzungen orientieren sich an den Darstellungen des FNP und sind folglich daraus entwickelt.

4.2 Geltendes Planungsrecht

Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzen im Plangebiet

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Außengebiet

fest.

5.0 Darstellung der derzeitigen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliche Situation

Zum Plangebiet gehören die bauliche Nutzung entlang der nördlichen Grubenstraße sowie von einigen Gebäuden westlich der Hückeswagener Straße.

Ein Wirtschaftsweg quert von Ost nach West ungefähr mittig das Plangebiet.

Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet ist landwirtschaftliche Nutzfläche.

5.2 Erschließung, Versorgung

Die Erschließung und Versorgung des Plangebietes ist derzeit bis auf die bebauten Bereiche nicht sichergestellt. Eine Freileitung (10 KV) tangiert am Westrand das Plangebiet.

5.3 Entsorgung, Oberflächenwasserversickerung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann teilweise dem Mischwasserkanal in der Hückeswagener Straße zugeleitet werden. Hauptsächlich ist jedoch das Schmutzwasser dem in Planung befindlichen Hauptsammler West zuzuführen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser (Straße, Dachflächen und private versiegelte Flächen) sollte gefasst und jenseits der Bahntrasse über ein Regenrückhaltebecken in den Jennemicker Bach (Vorflut) eingeleitet werden. Für die Sammlung von wiederverwertbaren Abfallstoffen sind im Plangebiet an geeigneter Stelle Flächen vorzusehen.

5.4 Nutzungen

Der Großteil der unbebauten Flächen des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen baulichen Nutzungen sind Wohngebäude, die den bestehenden Straßen „Grubenstraße“ und „Hückeswagener Straße“ zugeordnet sind.

5.5 Immissionen

Verkehrslärm und die durch Kfz -Verkehr bedingten Luftschadstoffe von den umliegenden Straßen wirken auf das Plangebiet ein. Gleichfalls ist durch die geplante Reaktivierung der Eisenbahnverbindung Gummersbach - Brügge - Hagen) eine Lärmbelastung für das Plangebiet zu erwarten. Die möglichen Schallimmissionen sind durch ein Gutachten zu prognostizieren.

5.6 Naturhaushalt / Ökologie

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht Planungsrecht durch die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a – siehe Pkt. 4.2. Diese Flächen sind somit planungsrechtlich als Bauflächen zu bewerten, auch wenn faktisch keine solche Nutzung vorliegt und der Bereich sich wie nachfolgend beschrieben als „Grünfläche“ darstellt. Folglich ergibt sich für diese Flächen kein flächenmäßiger zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 8a BNatSchG.

Der unbebaute Bereich des Plangebietes stellt sich weitestgehend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Entlang des von West nach Ost verlaufenden Wirtschaftsweges wachsen vereinzelte Baum- bzw. Gehölzgruppen. Das unbebaute Plangebiet stellt sich somit als wenig gegliederte Freifläche dar. Die bebauten Bereiche im Süd- und Ostteil des Plangebietes weisen einen hohen Anteil an privaten Nutzgärten auf.

Das Planungsbüro Smeets und Damaschek, Erfstadt, wurde beauftragt, den Landschaftsraum zwischen Grubenstraße und dem Gewerbegebiet Windhagen - West I hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu untersuchen. Für das Plangebiet des BP 181 wurden folgende Aussagen formuliert:

Biotoptypen:

Zentrale Bereiche des Planungsraumes werden von intensiv genutzten Fettweiden eingenommen. Hieran grenzen im Osten und Süden die teilweise baumbestandenen Hausgärten der bebauten Bereiche, welche in Abschnitten von zusammenhängenden heckenartigen Gehölzvorkommen begrenzt bzw. durchzogen werden. Neben Zierhecken finden sich auch mitunter wegebegleitende naturnahe Gehölzstreifen aus Schlehe, Holunder oder Hainbuche.

Boden:

Innerhalb des Planungsgebietes sind für den Naturraum typische Böden vertreten.

Grundwasser:

Das Planungsgebiet ist als Bereich mit mäßig ergiebigen Grundwasservorkommen gekennzeichnet.

Luft / Klima:

Die Gehölzbestände begünstigen in grundlegender Weise Klima und Lufthygiene. Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind typisch und von allgemeiner Bedeutung

Landschaftsbild:

Der Raum wird im wesentlichen durch das Relief, die offenen west- bzw. südexponierten und weitgehend landschaftlich genutzten Hanglagen geprägt. Einige Einzelbäume, Baumreihen und heckenartige Gehölzbestände strukturieren die dominierende Grünlandnutzung wie auch die Siedlungsanlagen.

Visuelle Vorbelastungen ergeben sich aus der Bebauung des im Norden angrenzenden Gewerbegebietes Windhagen - West I.

6.0 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkung, Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption

Wie unter 1. -Planungsanlass- bereits dargelegt, soll durch die städtebauliche Planung ein Angebot an Wohnbauflächen geschaffen werden. Hierdurch soll der aktuelle und mittelfristige Bedarf an Wohnraum im nördlichen Stadtgebiet abgedeckt und ein grundsätzliches Angebot an Wohnbaugrundstücken vorgehalten werden. Gleichzeitig wird der Siedlungsbereich Windhagen nach Westen hin städtebaulich ergänzt.

Um keine einseitigen Bevölkerungsstrukturen entstehen zu lassen, soll die Bebauung mit verschiedenen Wohnformen ermöglicht werden. Neben dem Angebot an Grundstücken für Eigenheimformen werden auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein. Im Bereich zwischen der geplanten Einmündung der Planstraße 3.0 in der Planstraße 2.0 und der vorhandenen Hückeswagener Straße soll nördlich der Planstraße 2.0 eine Bebauung mit Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten ermöglicht werden. Hierfür wird diese Fläche als Mischgebiet planungsrechtlich festgesetzt. Die übrigen neuen Baugebietsflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt um hier der Wohnnutzung den Vorrang zu ermöglichen und nur diverse, das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen, zuzulassen.

Die vorhandene Bebauung an der Hückeswagener Straße wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Mischgebietsfläche überplant. Die bestehende Bebauung nördlich der Grubenstraße wird als Allgemeines Wohngebiet überplant.

6.2 Erschließung, Versorgung

Die Anbindung des Baugebietes an das örtliche / überörtliche Verkehrsnetz soll über eine Straßenverbindung (Planstraße 2.0) zwischen der Hückeswagener Straße und der Westtangente/B256 erfolgen. Durch die Anbindung an die Westtangente erfolgt gleichzeitig die Anbindung des gesamten geplanten Wohngebietes an die überörtlichen Verkehrszüge. Die Hückeswagener Str. stellt eine direkte Verbindung zur Innenstadt mit ihrem Angebot an öffentlichen/sozialen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten dar.

Von der Planstr. 2.0 zweigt, ca. 140 m westlich der Hückeswagener Straße, eine Wohnsammelstraße (Planstraße 3.0) nach Norden ab, zur Erschließung des neuen Baugebiets und für einen eventuellen späteren Anschluss weiter nördlich gelegener Erschließungsbereiche.

Kleinere Stichstraßen, Planstraße 3.1, 3.2, 3.3 und 3.3.1 zweigen von der o.a. Wohnsammelstraße ab in die Tiefe des Plangebietes.

Die Planstraße 2.0 soll als verkehrswichtige innerörtliche Straße mit Querverbindungsfunktion zwischen der Westtangente (B 256) und der Hückeswagener Straße dienen, um so die Innenstadt von Durchgangsverkehren zu entlasten. Sie wird ihrer Funktion entsprechend als verkehrswichtige innerörtliche Straße geplant und in einer Ausbauqualität realisiert, die den tatsächlich vorhandenen Verkehrsansprüchen gerecht wird. Um die verkehrswichtige Funktion der Planstraße 2.0 zu stärken, ist diese anbaufrei gehalten. D.h., die angrenzenden Wohnbauflächen sind verkehrstechnisch über die Stichstraßen 2.1 bis 2.4 erschlossen. Der Einmündungsbereich der Planstraße 3.0 in die Planstraße 2.0 ist flächenmäßig ausreichend dimensioniert um hier eine geschwindigkeitsreduzierende Ausführung in Form eines Kreisverkehrs zu realisieren. Kritisch in der bestehenden Straßenführung ist eine Engstelle durch eine Eisenbahnunterführung, die im Rahmen der Straßenbaumaßnahme verbreitert werden soll. Der auszubildende Einmündungsbereich der Planstraße 2.0 in die Hückeswagener Straße wird zwei Linksabbiegespuren erhalten:

- Von der Hückeswagener Straße in die Planstraße 2.0 und umgekehrt -

Die Grubenstraße bleibt als Anliegerstraße für die bestehende Bebauung erhalten und wird am westlichen Ende vor dem Viadukt an die neue Planstraße 2.0 angebunden. Es wird davon ausgegangen, dass die Grubenstraße nach dem Bau der Planstraße 2.0 auf Grund ihrer Einbindung im Straßengefüge

überwiegend dem Anliegerverkehr dienen wird, somit sind weitere verkehrseinschränkende Maßnahmen nicht erforderlich.

Es ist vorgesehen, folgende Ausbauzustände zu realisieren, wofür entsprechende Flächen in der Planzeichnung festgesetzt wurden:

Entsprechend der Funktion der einzelnen im Plangebiet liegenden Straßen, sind die hierfür erforderlichen Flächen festgesetzt worden.

Für den ruhenden Verkehr sind entlang der Planstraße 2.0 und 3.0 mehrere Längsparkplätze vorgesehen. In den Anliegerstraßen 3.1 und 3.2 sind am Straßenbeginn und im Bereich der Wendeanlage öffentliche Parkplätze vorgesehen. Ferner sind im Straßenraum der Planstraße 3.3 und 3.3.1 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

6.3 Entsorgung, Oberflächenwasserversickerung

Das im Plangebiet (ohne Altbestand) anfallende Schmutzwasser wird überwiegend dem Hauptsammler West im Bereich der Westtangente zugeführt. Lediglich der Grundstücksbereich (MI 3 und WA 1) zwischen Hückeswagener Straße und dem Abzweig der Planstraße 3.0 wird dem Mischwasserkanal in der Hückeswagener Straße zugeführt.

Die Kanalleitungen werden überwiegend innerhalb der Verkehrsflächen verlegt. Abweichend hiervon sind auch Leitungstrassen über Wohngebietsflächen im Bereich der Wendeanlagen der Planstraßen 3.1 und 3.2 vorgesehen. Hintergrund hierzu ist die Notwendigkeit, dass in den Planstraßen 3.1 und 3.2 kanalisierte Schmutzwasser dem Sammelkanal in der Planstraße 2.0 zuzuführen.

Für die Aufstellung von Abfall- bzw. Wertstoffsammelbehältern ist jeweils eine entsprechend festgesetzte Fläche an der Planstraße 2.0 bzw. 3.0 vorgesehen.

Durch das Baugrundlabor Batke aus Bonn wurde eine hydrogeologische Untersuchung des Baugebietes durchgeführt. Eine ergänzende Untersuchung wurde durch den Geologen Dr. H. Frankenfeld aus Nümbrecht erstellt. Ergebnis dieser Bodenuntersuchungen ist, dass eine örtliche Versickerung von Oberflächenwasser zwar möglich ist, dass jedoch aus der starken Hängigkeit des Geländes ein erhöhtes Risiko des Wasseraustritts bei den Unterliegern resultiert.

Die Planung sieht deshalb vor, dass die anfallenden Niederschlagswasser gesammelt werden und nach Westen abgeleitet werden. Nördlich der Planstraße 2.0 unmittelbar neben dem Eisenbahnviadukt ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Danach wird das Oberflächenwasser gedrosselt dem Jennemicker Bach zugeführt.

6.4 Immissionen

Durch eine gutachterliche Prognose (Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf) ist nachgewiesen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für die vorhandene Bebauung bis auf einen kleineren Bereich eingehalten werden. Bei dem Gebäude Grubenstraße 16 wird der Grenzwert für nachts um 2dB(A) überschritten. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls zwischen Planstraße 2.0 und dem Haus Grubenstraße 16 möglich. Durch eine entsprechende Festsetzung im Plan wird die Schutzmaßnahme (Errichtung eines Lärmschutzwalles) festgesetzt, so dass der Schallschutzanspruch erreicht wird.

Für die geplante Neubebauung wurden die Immissionen aus allen relevanten Schallquellen (Westtangente, Hückeswagener Straße, geplante Straßen, Eisenbahnstrecke) ebenfalls gutachterlich vom gleichen Gutachterbüro ermittelt.

Die geplanten „Allgemeinen Wohngebiete“ werden durch die Schallimmissionen aus dem Neubau der Planstraße 2.0 bzw. 3.0 belastet. Die hierfür geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau werden, bis auf die nördlich gelegenen Baubereiche, überschritten. Die grössten Überschreitungen entstehen unmittelbar entlang den Planstr. 2.0 und 3.0. Hier werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 8 dB (A) tags bzw. 10 dB (A) nachts überschritten.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden um bis zu 3/5 dB (A) tags / nachts überschritten.

Werte über 70 dB(A), wodurch gesundheitsschädigende Wirkungen ausgelöst würden, liegen nicht vor.

Die Untersuchung aktiver Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Lärmpegel kam zu dem Ergebnis, dass wirksame, gestalterisch angemessene und wirtschaftlich tragbare Möglichkeiten nicht realisierbar sind. Aufgrund der Topographie, des vorhandenen verkehrstechnischen Anbindungspunktes (Eisenbahnunterführung) und einer städtebaulich vertretbaren Anordnung von Bauflächen wird es notwendig eine Linienführung zu wählen, die eine relativ starke Steigung aufweist und zum Teil nur talseitig Baugrundstücke erschließt. Eine Realisierung von aktiven baulichen Schallschutzmaßnahmen ist von daher nicht zu vertreten, bzw. sinnvoll.

Folglich ist es notwendig, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten. Diese können sich lediglich auf Innenräume beziehen, da Außenbereiche nur durch aktive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden können.

Als wirksame Maßnahme werden bewertete Schalldämmmaße in der Planzeichnung festgesetzt, die für alle zu errichtenden baulichen Anlagen einzuhalten sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass in Aufenthaltsräumen wohnverträgliche Lärmpegel eingehalten werden.

Durch das Büro Brilon, Bondzio, Weiser wurde ein Wert von max. 3.500 KFZ /24 h bzw. 2720 KFZ/24h auf der Planstraße 2.0 prognostiziert. KFZ - bedingte Luftschadstoffe sind aufgrund dieses geringen Wertes nicht zu erwarten.

6.5 Flächen mit Bodenbelastungen

Die ehemalige Autowerkstatt Roggendorf an der Hückeswagener Straße (Parzellen 2505/ 2506, 1334 und 1361) sind gutachterlich hinsichtlich Bodenkontamination von dem Institut ERETEC, Gummersbach untersucht und bewertet worden.

Bei der tiefbautechnischen Herstellung der Planstraße 2.0 als Baustraße ist der kontaminierte Boden geordnet zu entsorgen. Diese Maßnahmen werden vom Oberbergischen Kreis entsprechend begleitet werden, um schließlich die Altlastenverdachtsfläche aufzuheben. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche bzw. Mischgebiet ist damit unbedenklich. Bis zur endgültigen Aufhebung der Altlastenverdachtsfläche bleibt die entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan bestehen.

6.6 Landschaft / Ökologie

Die durch die Planungsgesellschaft Smeets + Damaschek erstellte landschafts-pflegerische Beurteilung der tatsächlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes stellt fest, dass durch die städtebauliche Planung der Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Die Wirkungen des Eingriffs wurden gutachterlich in Bezug auf

- Versiegelung
- Flächennutzung
- Baukörper
- Entwässerung
- Emissionen

untersucht. Des weiteren wurden die Vermeidbarkeit sowie die unvermeidbaren Beeinträchtigungen und deren Ausgleichbarkeit analysiert. Hierfür wurden die Bereiche:

- Boden, Wasser, Luft und Klima,
- Biotoptypen / Pflanzen- und Tierwelt sowie
- Landschaftsbild

zugrunde gelegt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt und die Störungen des Landschaftsbildes ausgleichbar sind.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung stehenden Grünflächen und die hierauf auszuführenden Pflanzmaßnahmen sind qualitativ sowie quantitativ betrachtet mehr als ausreichend die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. die Störungen des Landschaftsbildes auszugleichen.

6.7 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB wurde für diesen Bebauungsplan ein Umweltbericht verfasst, der als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

Um ruhige und gesunde Wohnverhältnisse in den geplanten Wohnbaugebieten zu erzielen werden die konfliktträchtigen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und Tankstellen“ nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7.1.2 Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

Das festgesetzte Mischgebiet (Mi 1 und 2) entlang der Hückeswagener Straße soll die dort teilweise bereits vorhandenen Mischgebietenutzungen planungsrechtlich absichern, bzw. Ergänzungen ermöglichen.

Das Mischgebiet (Mi 3) für die Neubauflächen wurde festgesetzt, um hier Nutzungen zu ermöglichen, die für den Siedlungsbereich Windhagen und insbesondere für den geplanten Neubaubereich westlich der Hückeswagener Straße die Ausbildung eines Quartierzentrums zulassen. Hier werden die entsprechenden Nutzungen wie Einzelhandel, Büros, Praxen, Handwerksbetriebe etc. planungsrechtlich ermöglicht.

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

7.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe)

Aufgrund der topographischen Situation und der Wirkung auf das Landschaftsbild wird die Höhe der jeweiligen Bebauung durch eine Mindest- und/oder Maximalhöhe der Fassade bzw. des Gebäudes festgesetzt. Hierdurch wird ein wichtiger städtebaulicher Rahmen für die Baukörpergrößen gesetzt.

7.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Für das Mischgebiet 3 (Mi 3) wird die maximale Gebäudehöhe auf 328.50 NN festgesetzt um die maximale Baukörperhöhe eindeutig zu begrenzen

7.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (a1 bzw. a2) festgesetzt, um eine Gliederung des Baukörpermassen im jeweiligen Baubereich zu erzielen.

7.4 Baugrenze, Baulinie

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bezüglich ihrer Überbaubarkeit gegliedert (Bebauung entlang der Straße orientiert). Die Baulinie im Mischgebiet 3 gewährleistet im Zusammenspiel mit der Fassadenhöhe FH – 2 eine Betonung dieser Ecksituation und schafft gleichzeitig eine markante Begrenzung der angrenzenden großzügigen Verkehrsfläche.

BP 181 "Windhagen - Siedlungsentwicklung West"

7.5 Flächen für die Abfallentsorgung (gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Um die Bewirtschaftung und den An- und Abtransport von Großraumwertstoffcontainern zu ermöglichen, sind Flächen mit ausreichender Größe in zentraler Lage ihres Einzugsbereichs, im Plangebiet vorgesehen.

7.6 Anzupflanzende Einzelbäume (gemäß § 9 Nr. 25 a BauGB)

Es werden anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt, um städtebaulich-gestalterische Wirkungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu erzielen (Betonung von Eckpunkten, Bildung von Straßenraum, Begrünung von Stellplätzen).

7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Erschließungsprojekt stellt nach dem Landschaftsgesetz NW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es werden daher Flächen festgesetzt, auf denen durch geeignete Maßnahmen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Diese kompensieren die Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

7.8 Bereiche ohne Aus- / Zufahrt

Die Planstraße 2.0 hat die Bedeutung einer Haupterschließungsstraße und um diese städtebaulich zu unterstützen wird sie anbaufrei gehalten, in dem die angrenzenden Bauflächen mit der Restriktion „Bereich ohne Aus-/Zufahrt“ belegt werden.

7.9 Firstrichtung

In den Baugebietsflächen WA 8, 10 und 11 wurde die Firstrichtung festgesetzt, um in diesem Baubereich die höhenmäßig aufsteigende Bebauung parallel zur Straßen bzw. auf höchstem Punkt die Kuppe begrenzende Bebauung als besondere städtebauliche Situation zu betonen.

Hingegen sind die Firstrichtungen in den Baugebietsflächen WA 2, 3, 4 und 6 hangparallel gewählt um die topographische Gesamtsituation hierdurch zu betonen und gleichzeitig eine gleichmäßige ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

8.0 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Allgemeines Wohngebiet	Altbestand	0,87
Allgemeines Wohngebiet	Planung	3,99
Mischgebiet	Altbestand	0,42
Mischgebiet	Planung	0,58
Verkehrsflächen	Altbestand	0,23
Verkehrsflächen	Planung	1,06
Grünflächen	Planung	2,11
Gesamtfläche ha:		9,26

Die Bebauungspläne 1 und 1a setzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 bisher folgende Nutzungen fest:

Allgemeines Wohngebiet	0,78 ha
Mischgebiet	0,42 ha
Gewerbegebiet	4,55 ha
Außengebiet	3,51 ha
Summe	9,26 ha

9.0 Bodenordnung

Für die geplanten Verkehrsflächen und öffentl. Grünflächen sind, nach dem erfolgten Erwerb der Flächen der Autowerkstatt Roggendorf (Flur 4, Nr. 1334, 2505 und 2506) keine weiteren Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Die zur Realisierung der geplanten Wohnbauflächen erforderlichen Grundstücksflächen sind alle im Besitz des mit der Erschließung beauftragten Erschließungsträgers - der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH.

In dem geplanten neuen, noch unbebauten Mischgebiet (MI-3) einschließlich der geplanten Grünflächen mit der Bezeichnung PG 07 sind die Flächen:

-	Flur 4 Nr.	1102 / 28
-	Flur 4 Nr.	2002
-	Flur 4 Nr.	21, 15 u. 11
-	Flur 4 Nr.	1332
-	Flur 4 Nr.	9
-	Flur 4 Nr.	10
-	Flur 4 Nr.	2, 3, 4

nicht im Besitz der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach bemüht sich, diese Flächen im Rahmen eines freihändigen Erwerbs neu zu ordnen. Sollte ein Erwerb nicht möglich sein, bildet der Bebauungsplan Nr. 181 die Grundlage für Maßnahmen zur Bodenordnung, insbesondere zur Umsetzung des Pflanzgebotes PG 7..

10.0 Kosten und Finanzierung

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

- Erstellung der Abwasserkanäle sowie Regenrückhaltebecken mit den erforderlichen Ein und Auslassbauwerken
- Erstellung der Wasserversorgungsanlagen
- Vollausbau der Planstraßen und der Fußwege, einschließlich Beleuchtungsanlagen
- Bepflanzung im öffentlichen Verkehrsraum,
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (PG 01 – PG08),
- Herrichtung einer Spielplatzanlage in der Grünfläche PG 06.
- Erwerb der noch benötigten Grundstücksflächen (PG 7)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 181 entstehen durch die oben genannten Maßnahmen sowie die Bodenordnung Kosten in Höhe von ca. 6.670.000,00 € die durch den Ertrag aus dem Verkauf der erschlossenen Neubaufflächen zu finanzieren sind.

Für die Finanzierung der als verkehrswichtige Verbindungsstraße eingestuften Planstraße 2.0 wurde ein Einplanungsantrag gemäss Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz gestellt. Eine entsprechende Zuwendung wird beantragt.