

1. Anlaß und Verfahren

Die Bebauungsplanänderung ist in Teilbereichen die planerische Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 91 A "Windhagen - Gewerbegebiet - Ost". Die Planänderung wird aufgrund der Verschiebung der Planstraße 1 notwendig.

Der Rat der Stadt Gummersbach hat deshalb in seiner Sitzung am 23.11.1988 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 A "Windhagen - Gewerbegebiet - Ost" beschlossen (1. Änderung).

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde auf eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 verzichtet, da sich der Bebauungsplan Nr. 91 A "Windhagen - Gewerbegebiet - Ost" / 1. Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 13.12.1988 bis 13.01.1989 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Den Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.11.1988 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung des Rates über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zur Offenlage.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes Windhagen - Ost. Es umfaßt die Baufläche zwischen der Immissionsschutzpflanzung entlang der Baufläche an der Planstraße 2 und der östlichen Planbereichsgrenze. Der Planbereich grenzt im Norden an die Stadtgebietsgrenze zur Gemeinde Marienheide.

3. Städtebauliche Situation

Innerhalb des Gewerbegebietes Windhagen - Ost ist mit den ersten Hochbaumaßnahmen begonnen worden.

Das Plangebiet ist unbebaut und ungenutzt. Auf der Grundlage des BP 91 A ist mit der Grundstücksherrichtung begonnen worden.

4. Planungsrechtliche Situation

a) Landesplanung

Der Gewerbestandort Windhagen ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln als eigenständiger Gewerbe-Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Der Gebietsentwicklungsplan ordnet den GSB Kalsbach-Windhagen dem Entwicklungsschwerpunkt Gummersbach zu.

b) Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den Gewerbestandort Windhagen ca. 55 ha gewerbliche Baufläche dar.

c) Bebauungsplan

Derzeit gelten für den Planbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 A "Windhagen - Gewerbegebiet - Ost" (Genehmigung durch den Regierungspräsidenten am 22.11.1988).

5. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Windhagen - Ost ist es notwendig, die Planstraße 1 in ihrer Lage zu verändern.

Ziel der Planung ist es, durch die Verschiebung der Planstraße 1 eine größere zusammenhängende Baufläche zu erhalten. Die Gliederung der Bauflächen sowie die Grüneinbindung des Gewerbegebietes werden nicht verändert.

6. Bebauungsplaninhalt

a) Verkehrerschließung

Die Bauflächen werden über die Planstraße 1 erschlossen. Der geplante Fußweg am östlichen Rand des Gewerbegebietes wird als nicht geometrische Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Die Planstraße 1 wurde in ihrer Lage geändert.

b) Abwasserbeseitigung

Die Bauflächen werden über ein Mischsystem mit Fang- und Rückhaltebecken (außerhalb der Planänderung) zur Kläranlage Rospe entsorgt.

c) Versorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Gas, Wasser ... erfolgt in Absprache mit den Versorgungsträgern.

d) Bauflächen

Die im Plan festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen sind auf der Grundlage der Abstandsliste von 1982 (im Anhang zum Rd.-Erl. des Min. f. Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 veröffentlicht) gegliedert worden.

Ausgangspunkt für die Gliederung ist die bestehende Bebauung entlang der B 256 (Hückeswagener Straße).

e) Grünflächen

Die im Plan festgesetzten Grünflächen dienen der Einbindung des Gewerbegebietes in die angrenzende "freie Landschaft".

f) Öffentliche Bauvorschriften gem. § 81 BauONW
(Gestaltungsfestsetzungen)

Für das Plangebiet sind die Gestaltungsfestsetzungen getroffen worden, um durch die Architekturelemente Dach/Wand verbindende Gestaltungselemente zu erhalten, die einen optischen Bezug der unterschiedlichen Gewerbebetriebe untereinander ermöglichen.

Zur Gestaltung der Außenanlagen werden neben den Festsetzungen zu den Grünflächen auch Festsetzungen zu Bauwischgaragen, Müllbehältern und Einfriedungen getroffen, um diese optisch sinnvoll in das Gewerbegebiet einzufügen.

g) Änderungen aufgrund der Offenlage

Als nachrichtliche Übernahme wird ein Hinweis gemäß § 46 Landesforstgesetz in den Plan übernommen.

7. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Neben den privaten Baumaßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes der Bau der Planstraße 1, der Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpflanzungen notwendig.

Die unrentierlichen Kosten sind durch einen Zuschuß aus Städtebauförderungsmitteln (Bewilligungsbescheid vom 25.06.1985 (Nr. 05/37/85)) gedeckt.

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

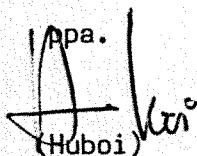
8. Flächenbilanz

	alt (ha)	neu (ha)
Gewerbegebiet 2	0,82	0,81
Industriegebiet	<u>1,62</u>	<u>1,48</u>
Bauflächen gesamt	2,44	2,29
Verkehrsflächen	0,40	0,34
öffentl. Grünflächen	0,35	0,56
private Grünflächen	<u>0,21</u>	<u>0,21</u>
Plangebiet gesamt	3,40	3,40
	====	====

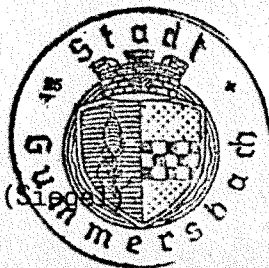
Gummersbach, den 16. Mai 1989

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH M.B.H.
- ERSCHLIEßUNGSTRÄGER -

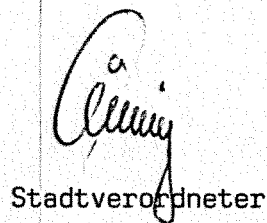

(Bierekoven)


(Huboi)

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 31.05.1989 beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 A "Windhagen - Gewerbegebiet - Ost" beizufügen.




Bürgermeister


Stadtverordneter