

# Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

## **Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“**

**und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 301 „Windhagen -  
Siedlungsentwicklung West / 2. Abschnitt“ und Nr. 1 und 1a „Art und Maß der  
baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des BP 308**

(Stand 24.11.2020)

## **Inhalt**

<b>1 Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Lage des Plangebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>4 Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>4</b>
4.1 Regionalplan.....	4
4.2 Flächennutzungsplan.....	4
4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB.....	5
4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung.....	6
<b>5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation</b> .....	<b>6</b>
5.1 Städtebauliches Umfeld.....	6
5.2 Nutzungen.....	6
5.3 Verkehr.....	7
5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung.....	7
5.5 Immissionen.....	7
5.6 Emissionen.....	7
5.7 Altlasten.....	8
5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft.....	8
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
<b>6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen</b> .....	<b>13</b>
6.1 Ziel und Zweck der Planung.....	13
6.2 Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB.....	13
6.3 Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB.....	14
6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete.....	14
6.5 Auswirkungen.....	15
<b>7 Bebauungsplaninhalt</b> .....	<b>36</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	36
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	37
7.3 Bauweise, Baugrenzen.....	37
7.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	37
7.5 Grünflächen.....	38
7.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	38
7.7 Gestaltungsfestsetzungen.....	39

<b>8 Flächenbilanz.....</b>	<b>39</b>
<b>9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung.....</b>	<b>40</b>
9.1 Maßnahmen.....	40
9.2 Kosten / Finanzierung.....	40
9.3 Bodenordnung.....	40
<b>10 Umweltbericht.....</b>	<b>40</b>
<b>11 Abwägungsmaterialien.....</b>	<b>41</b>

## **1 Planungsanlass**

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ der Stadt Gummersbach ist die geplante bauliche Erweiterung des Wohngebietes in Gummersbach Windhagen. Um hierfür die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wird der Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB gilt es, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die vorhandenen Ortsteile fortzuentwickeln. Um den konkreten aktuellen und mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet und in Windhagen zu decken, ist es notwendig, Baugebietsflächen auszuweisen.

In den Jahren 2003 und 2018 wurden der 1. und der 2. Bauabschnitt planungsrechtlich vorbereitet. Der erste Bauabschnitt an der Straße „Am Dachsweg“ ist bis auf wenige Grundstücke bebaut und der 2. Bauabschnitt an der Straße „Fuchsweg“ befindet sich aktuell in der Realisierung. Durch den Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ können brutto ca. 1,5 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ werden die an dieser Stelle bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 301 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 2. Abschnitt“ sowie Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ überplant und im Geltungsbereich des BP 308 durch diesen ersetzt.

## **2 Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ beraten und den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 10.06.2020 wurde auch der Beschluss über die Planungsziele gefasst und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ hat in der Zeit vom 15.07.2020 bis zum 29.07.2020 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2020 beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitales hat in seiner Sitzung am 30.11.2020 über das Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ gefasst.

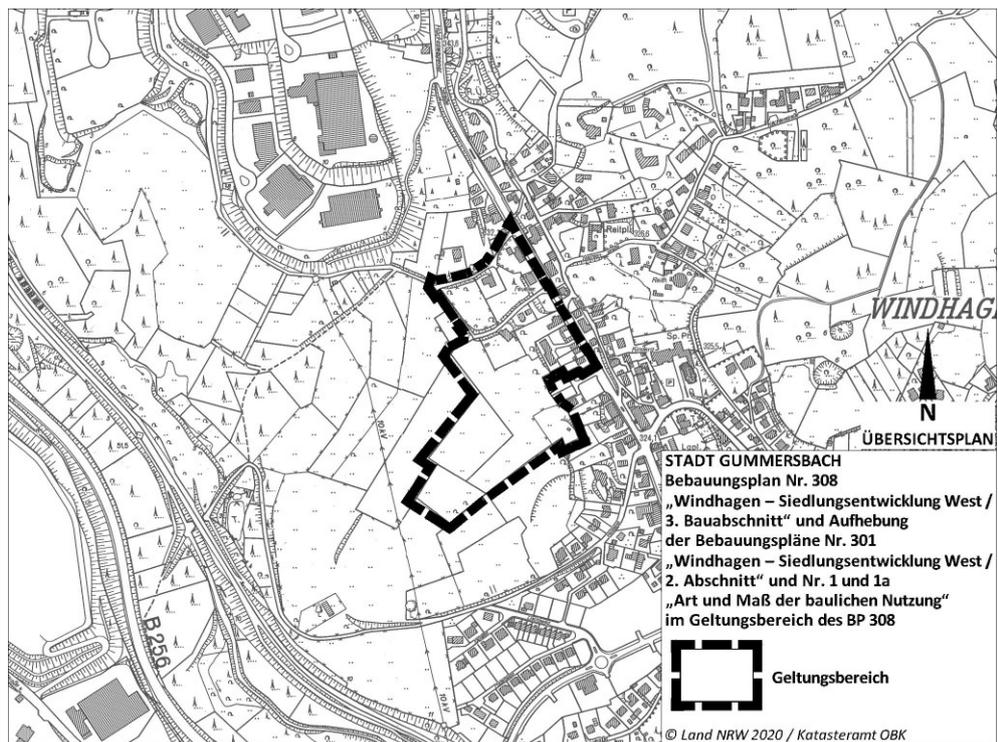
## **3 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ liegt im Ortsteil Windhagen, im nördlichen Stadtgebiet von Gummersbach. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Wohnbauflächen der Ortslage Windhagen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandenen Straßen „Fuchsweg“ und „Hückeswagener Straße“ an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 308 wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Wohnbauflächen und anschließend gewerbliche Bauflächen
- Im Osten: Wohnbauflächen
- Im Süden: Wohnbauflächen, Neubaugebiet gemäß BP Nr. 301
- Im Westen: Landwirtschaftliche Nutzflächen

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



Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308

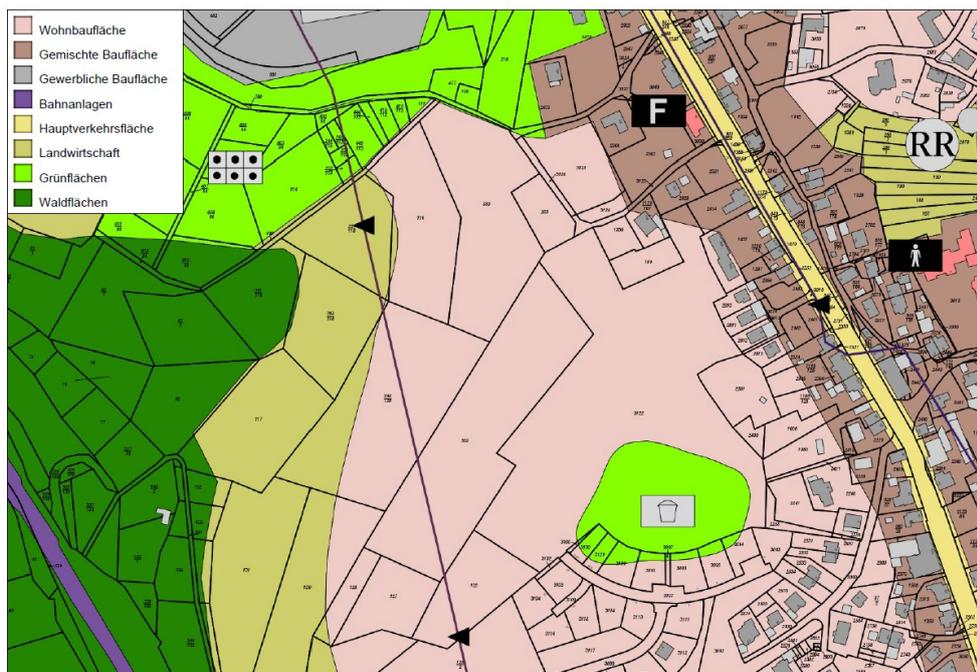
## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Die südwestlich verlaufenden Bahnanlagen sind als „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

### 4.2 Flächennutzungsplan

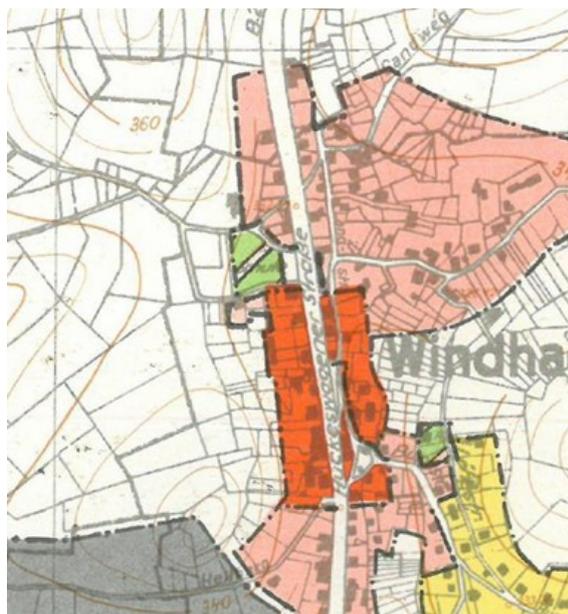
Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bereich der Bestandsbebauung entlang der Straße „Hückeswagener Straße“ ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Südlich des Plangebietes grenzt eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ an.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

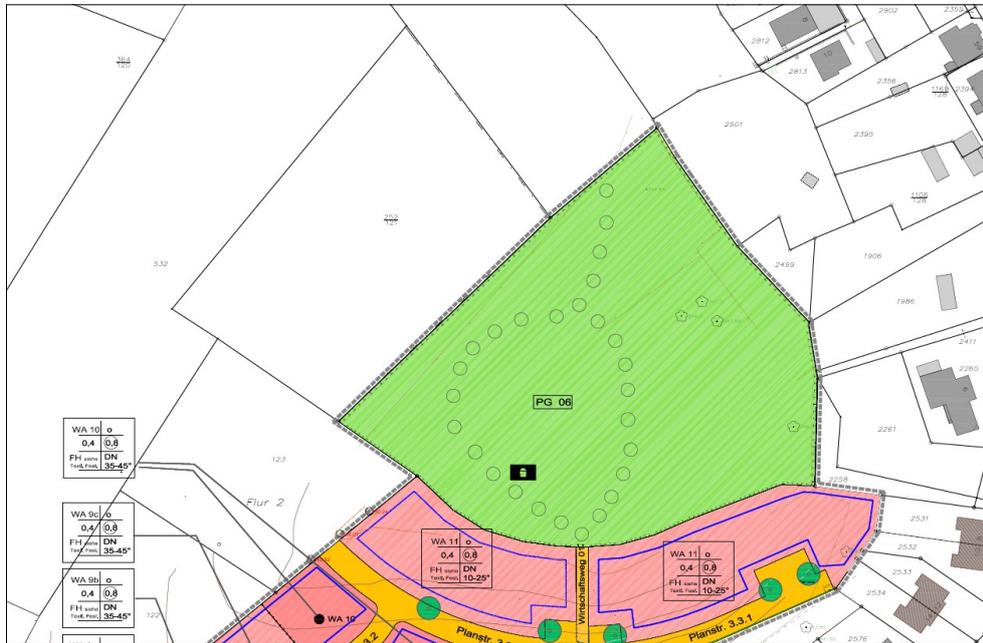
#### 4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ der Stadt Gummersbach. Bei dem Bebauungsplan Nr. 1 und 1a handelt es sich um einen sog. „schlichten Bebauungsplan“. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1964 setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 ein „Mischgebiet“ im Nordosten sowie nördlich des Mischgebietes „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ und „Parkplätze“ fest. Die Grundflächenzahl im Mischgebiet ist auf 0,4 begrenzt und für die Geschossflächenzahl ist ein Höchstmaß von 0,7 definiert. Gebäude sind im Mischgebiet zwingend zweigeschossig, in überwiegend geschlossener und vereinzelt in offener Bauweise auszuführen. Die überbaubare Grundstücksfläche beurteilt sich gemäß § 34 BauGB.



Auszüge aus dem Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“

Des Weiteren liegt das Plangebiet teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 301 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West - 2. Abschnitt“. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 eine „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Die als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Fläche im Bebauungsplan ist mit einem Pflanzgebot „P 06“ versehen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 301 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West - 2. Abschnitt“

#### 4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

### 5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

#### 5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gummersbacher Stadtgebietes und umfasst den Bereich südwestlich der Straße „Hückeswagener Straße“ sowie nördlich des Wohnbaugebietes „Windhagen / 2. Bauabschnitt“. Im Nordosten und östlich des Plangebietes ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben, im Süden grenzt das Plangebiet an die Straße „Fuchsweg“ an. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Baumbestände an. Nordwestlich befindet sich das Gewerbegebiet „Windhagen West“ und nordwestlich der Gewerbepark „Sonnenberg“.

Der Großteil des Plangebietes wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Entlang der Hückeswagener Str. befindet sich überwiegend Wohngebäude.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als nach Westen und teilweise Nordwesten abfallende Geländeformation dar.

#### 5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich heute überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im nordöstlichen und östlichen Bereich grenzen bestehende Wohnbebauung und gemischte Nutzungen an die bisher unbebauten Flächen im Geltungsbereich an. Unmittelbar südlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ grenzt das Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 301 an, dass sich derzeit in der Realisierung befindet. Einige

Teilflächen werden als öffentlicher Spielplatz entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 301 genutzt.

Im näheren östlichen Umfeld befinden sich fußläufig erreichbar Angebote der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur: eine Sparkassenfiliale, eine Bäckerei und ein Imbiss, ein Kindergarten, eine Grundschule und zwei Kirchen.

### **5.3 Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Straßen „Fuchsweg“, „Dachsweg“ und „Zur Erzgrube“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Über die Straße „Hückeswagener Straße“ ist die Innenstadt von Gummersbach gut erreichbar. Die B 256 (Westtangente), als überörtliche Verkehrsverbindung, befindet sich in ca. 900 m Entfernung. Der Planbereich ist hierdurch an das regionale Verkehrsnetz, wie auch an die Autobahnen A 4 und A 45 angebunden.

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 „Burgstraße“ in ca. 150 m Entfernung mit der Buslinie 336 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bahnhof „Gummersbach“ und der Zentrale Busbahnhof sind etwa 3,5 km entfernt.

### **5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 308 grenzt wie unter 5.3 beschrieben direkt an die Straße „Fuchsweg“ an. Die Straße „Fuchsweg“ wird im Trennsystem entwässert. Diese Straße soll in das Plangebiet des BP 308 weitergeführt werden und wurde seiner Zeit in diesem Sinne auch mit den üblichen Leitungsmedien ausgestattet und für eine Erweiterung ausreichend dimensioniert. Das bestehende Kanalnetz im Bereich des BP 301 wurde in Vorbereitung auf weitere Bauabschnitte bereits mit Anschlussreserven vordimensioniert und ist hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung der Kläranlage Rospe zugeordnet.

Der bebaute Bereich und die bestehenden Baulücken entlang der Straße „Hückeswagener Straße“ werden im Mischsystem entwässert. Dieser Bereich ist ebenfalls der Kläranlage Rospe zugeordnet.

Die Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

### **5.5 Immissionen**

Die Immissionen aus der südlichen und nördlichen Bebauung sind baugebietstypisch gemäß der hier vorhandenen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet). Die nächstgelegene Straße (Entfernung von mind. 180m) mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist die Straße „Zur Erzgrube“. Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der B256 (Westtangente) und die der nächstgelegenen Straße „Zur Erzgrube“ und der Bahnstrecke „Dieringhausen / Lüdenscheid-Brügge“ sowie die Immissionen der nördlich liegenden Gewerbebetriebe ein.

### **5.6 Emissionen**

Im Plangebiet, insbesondere entlang der Straße „Hückeswagener Straße“ und im Bereich des 2. Bauabschnittes an der Straße „Fuchsweg“, befinden sich für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet typische Nutzungen von denen keine erkennbaren Emissionen ausgehen.

## 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 hat nur bedingt eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich überwiegend um Flächen, die durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind oder die durch menschlichen Einfluss verändert sind, wie beispielsweise Wohnbebauung, befestigte Wege und Stellflächen.

- 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 3 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ des LANUV NRW folgende Arten aufgeführt (Stand 13.08.2020):

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
<b>Säugetiere</b>			
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
<b>Vögel</b>			
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
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	U
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Pernis paporus	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.

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

Hinsichtlich der planungsrelevanten Säugetiere werden im Messtischblatt 4911 aufgeführt:

Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Myotis myotis	Großes Mausohr
Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Plecotus auritus	Braunes Langohr

Aufgrund der Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet könnte jedoch lediglich die Zwergfledermaus Pipistrellus pipistrellus betroffen sein. Habitatstrukturen für Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd sind im Plangebiet vorhanden, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt (Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht 17.05.2019). Die Prüfung kommt zu den einzelnen Arten zu nachfolgendem Ergebnis:

#### *Fledermäuse*

*Die Gehölze im Plangebiet weisen keine als Fledermausquartiere geeigneten Strukturen auf. Quartiere können ausgeschlossen werden. Für die Zwergfledermaus ist eine Nutzung als Nahrungs- und Jagdhabitat möglich. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind. Dies ist hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen.*

#### *Vögel*

*Hinsichtlich Bruten planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet selbst ergaben sich keine Hinweise.*

*Eine Betroffenheit von Bodenbrütern der offenen Feldflur (Feldlerche u.a.) und den Eisvogel (Fließgewässer) kann ausgeschlossen werden. Für den Waldlaubsänger und die Waldschnepfe sind keine geeigneten Lebensräume (große Waldbereiche) vorhanden.*

*Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste oder Durchzügler sind im Vorhabenbereich und im Untersuchungsraum nicht auszuschließen (bspw. Greifvögel, Eulen, Spechte, Girlitz, Feldsperling oder Star). Für diese Arten besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind. Dies ist hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen.*

#### *Sonstige, nicht planungsrelevante, europäische Vogelarten*

*Bei den im Plangebiet und in dessen Umfeld potenziell vorkommenden, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten handelt es sich um bundesweit, landesweit und regional ungefährdete Vogelarten, die landesweit verbreitet und allgemein häufig sind. Bruten dieser häufigen Arten im Plan-gebiet und dessen Umfeld sind möglich. Alle wildlebenden Vogelarten sind grundsätzlich durch die EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt.*

*Bei den nicht planungsrelevanten Vogelarten kann es bei der Rodung von Gehölzen während der Brutzeit zur Zerstörung von Nestern (und der damit einhergehenden Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögeln) sowie zu Beeinträchtigungen durch Störungen kommen. Von einer Beeinträchtigung bedeutender lokaler Populationen mit nennenswerten Beständen durch dauerhafte Beseitigung von potenziellen Brutplätzen oder durch Störungen ist bei der Umsetzung des Vorhabens nicht auszugehen, da eine Entnahme von Gehölzen nicht bzw. nur in einem relativ geringen Umfang möglich ist und im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Außerdem sind diese Arten relativ tolerant gegenüber Störungen.*

*Es liegen keine Hinweise auf einen nennenswerten Bestand europäischer Vogelarten im Bereich des Vorhabens vor. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung ist somit für diese Arten nicht notwendig.*

*Sonstige europäische Vogelarten (Vogelarten die nicht als planungsrelevant eingestuft werden) Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind ggf. zusätzlich notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).*

Entsprechend der Klarstellungen des OVG NRW Münster in seinem Urteil vom 20.01.2009 (7 D 11/08.NE) zu praktischen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes ist die planende Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, eine lückenlose Arteninventur zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr mit der maßgeblich von den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort aber auch die Auswertung vorhandener Erkenntnisse und von Fachliteratur in Betracht. Die Anforderungen an konkrete Bestandserfassungen – etwa durch Begehungen – sind jedoch nicht zu überspannen. Häufig sind bereits vorhandene Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur deutlich aussagekräftiger. Der notwendige Untersuchungsaufwand wird auch durch den allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz begrenzt. Von daher sind im Planverfahren solche Untersuchungen nicht erforderlich, die keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen.

Zusammenfassend wird festgestellt:

*... „Die Prüfung ergab, dass unter Berücksichtigung der in Kap. 6 genannten Vermeidungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten sind nicht erforderlich.*

*Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen festgelegt (s. Kap. 6).*

*Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direktem Umfeld nicht zu rechnen.*

**FAZIT:**

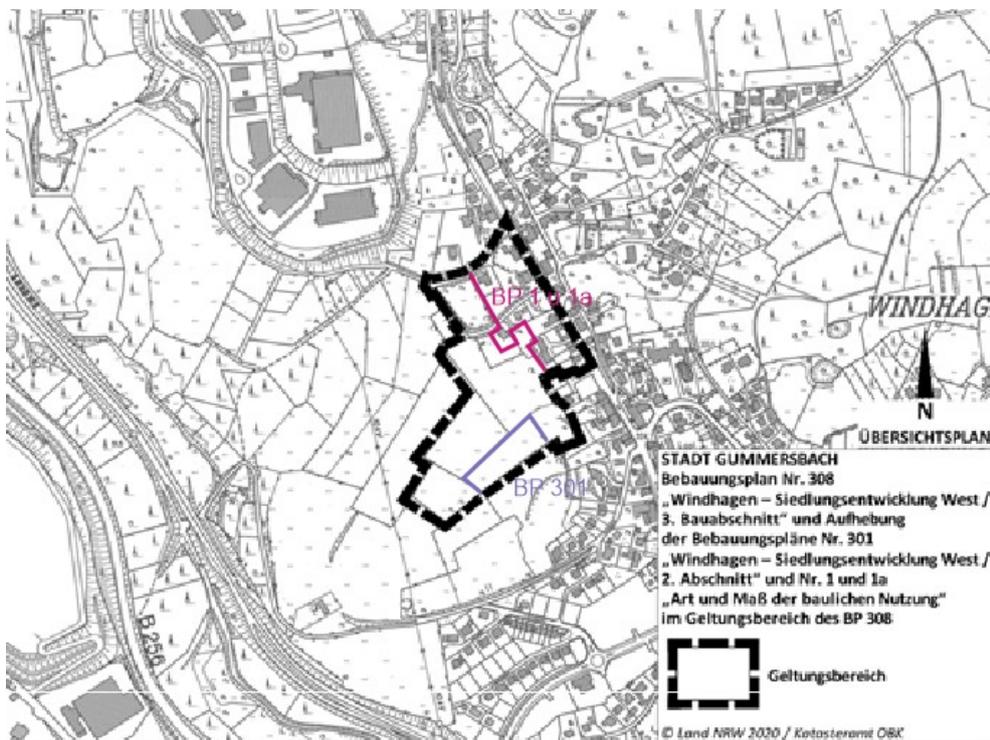
*Planungsrelevante Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen.*

*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.“*

*(Grüner Winkel, ASP Stufe I, vom 17.05.2019, S. 12)*

- Fläche

Durch den Bebauungsplan Nr. 308 werden ca. 2,88 ha Flächen neu in Anspruch genommen.

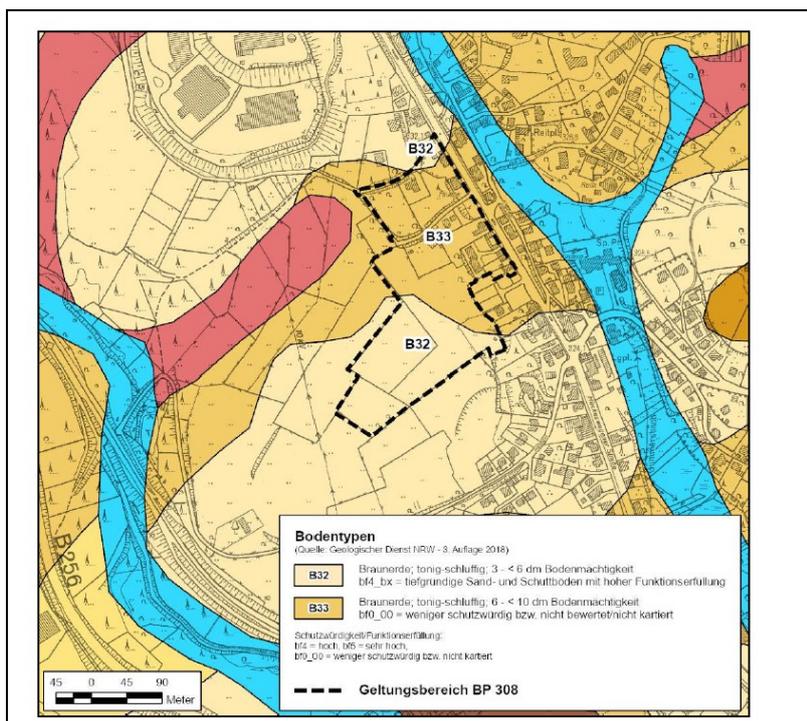


Übersichtsplan mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a, 301 und 308

Einige Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 308 sind durch die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und durch den Bebauungsplan Nr. 301 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West - 2. Abschnitt“ überplant. In diesen Bereichen findet keine neue Flächeninanspruchnahme statt.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen weitgehend anthropogen verändert. Bei den vorhandenen Böden handelt es sich um Braunerden.



- **Wasser/Luft**

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine Wasserflächen oder Fließgewässer vorhanden. Die nächstgelegenen Fließgewässer sind der westlich des Plangebietes verlaufende „Rospebach“ und der in Teilen verrohrte „Gummersbach“ östlich des Plangebietes.

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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- **Landschaft**

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandene Kuppenlage kann nur in der Fernsicht vom Ortsrand von Herreshagen aus wahrgenommen werden.

### **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes an der Straße „Hückeswagener Straße“ befindet sich ein Feuerwehrgerätehaus als Infrastruktureinrichtung. Im näheren östlichen Umfeld befinden sich fußläufig erreichbar Angebote der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur. Die Gummersbacher Innenstadt mit weiteren wesentlichen Infrastruktureinrichtungen liegt in etwa 3 km Entfernung.

### **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. Nordöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich für ein Mischgebiet typische Nutzungen.

### **5.12 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten sowie Gebäudebestand. 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. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung des Wohngebietes in Gummersbach Windhagen zu schaffen. Durch die Bereitstellung von ca. 20 Baugrundstücken für Wohnhäuser, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser wird die Schaffung von Wohnraum planerisch ermöglicht.

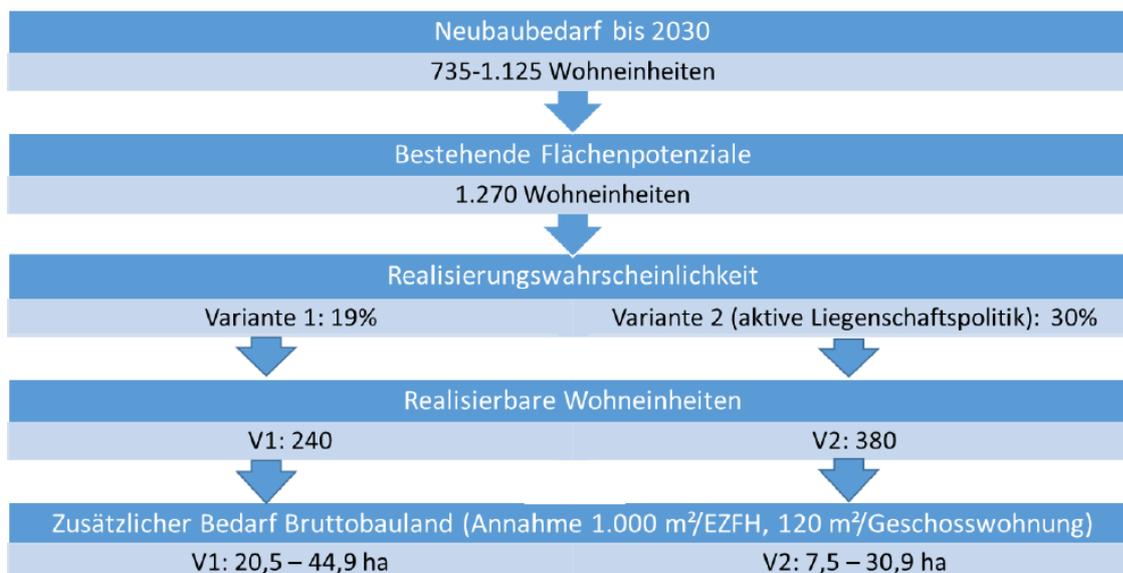
Die Fläche grenzt an die Straße „Fuchsweg“ an und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen und östlichen Bereich grenzen bestehende Wohnbebauung und gemischte Nutzungen an.

### 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.

Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs der sich bereits in den Jahren 2015 und 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. Die geplante Bebauung erfolgt in einer angemessenen Dichte und entspricht somit den Vorgaben des §1a (2) Satz 1 BauGB.

Die Stadt Gummersbach hat im Jahr 2015 eine Wohnungsbaustudie durch die Firma Quaestio aus Bonn erstellen lassen. Die Studie untersucht auch den Aspekt des zukünftigen Flächenbedarfs bis zum Jahr 2030. Hiernach ergibt sich unter verschiedenen Annahmen ein Neubedarf von max. 44,9 ha.



Ableitung des Flächenbedarfs bis 2030 (Quelle: Wohnungsbaustudie von Quaestio 2015)

Der derzeitige Bearbeitungsstand zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln geht von einem weiteren zukünftigen Bedarf an Siedlungsflächen aus. Hiernach ergibt sich ein Bedarf von ca. 161 ha.

Kommune	<b>Bedarf Wohnen &amp; Mischnutzung</b>	<b>Potenziale Wohnen und Mischnutzung</b>	<b>Bedarf Gewerbe</b>	<b>Potenziale Gewerbe</b>	<b>Potenziale Außerhalb Siedlungsraum<sup>2</sup></b>
	(Kommunaler Bedarf / Regionaler Wohnflächenbedarf <sup>1)</sup> )	(Regionalplan inkl. regionaler Wohnflächenpoten- tiale <sup>2</sup> /FNP innerhalb Siedlungsraum <sup>2</sup> )		(Regionalplan/ FNP innerhalb Siedlungsraum <sup>2</sup> )	(Summe W, M und G im FNP)
Angaben in Hektar (ha)					
Gummersbach	<b>161</b> (161/0)	<b>129</b> (67/61)	<b>81</b>	<b>83</b> (50/33)	<b>27</b>

Bedarfe und die Verteilung von Flächenpotenzialen gem. Plankonzept zum Regionalplan Köln (Quelle: 24. Sitzung des Regionalrats am 13.03.2020, Top 6 Überarbeitung des Regionalplans hier: Beschluss des Plankonzeptes, Teil B)

Beide Bedarfsuntersuchungen zeigen einen deutlichen Bedarf an neuen Siedlungsflächen für den Wohnungsbau auf. Dieser Bedarf kann nicht allein durch Nachverdichtung im bebauten Siedlungsraum, durch Aktivierung von Baulücken oder durch Brachflächenentwicklung abgedeckt werden. Durch Nachverdichtung und Bebauung von Baulücken wurden in den letzten 5 Jahren im Bereich des Geschosswohnungsbaus ca. 460 Wohneinheiten errichtet oder befinden sich in der Realisierung.

Neben dem Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau besteht auch ein Bedarf an Wohnraum im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Dieser kann nicht mehr ausschließlich durch Bebauung von Baulücken abgedeckt werden. Derzeit stehen nur ca. 36 Baulücken entsprechend dem Baulückenkataster der Stadt zum Verkauf.

Innerhalb des Stadtgebietes von Gummersbach bestehen bereits dargestellte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum. Das Ziel der Stadt ist es, bei der Schaffung des Planungsrechtes für neue Wohngebiete, die räumliche Zuordnung dieser Gebiete auf bereits bestehende Siedlungsflächen zu begrenzen. Dabei ist die räumliche Zuordnung von neuen Wohngebieten zu Einrichtungen der Daseinsfürsorge, den festgelegten „Zentralen Versorgungsbereichen“, die ausreichende Erreichbarkeit der Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs bzw. der regionalen Straßenverbindungen sowie die Ausnutzung bereits bestehender technischer Infrastruktureinrichtungen maßgeblich. Diese Merkmale sind, im Gegensatz zu anderen dargestellten Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Gummersbach, an diesem Standort in Windhagen gegeben.

Die Stadt Gummersbach verfolgt bei der Neuausweisung von größeren Wohngebieten insgesamt das planerische Ziel einer Konzentration des Siedlungsraums auf das Umfeld der Innenstadt.

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

Die Planung nimmt Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch. Die Inanspruchnahme von ca. 2,88 landwirtschaftlicher Fläche ist entsprechend der Darlegung unter 6.2 unvermeidlich.

### 6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

## 6.5 Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld

Die Planung hat keine wesentliche Auswirkung auf das städtebauliche Umfeld. Der Stadtteil Windhagen wird hinsichtlich seiner Bewohneranzahl erweitert. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben.

Durch die beabsichtigte Wohnbebauung ergeben sich Auswirkungen auf das Umfeld, insbesondere durch die von der Neubebauung ausgelösten Ziel- und Quellverkehre. Weitere Auswirkungen ergeben sich auch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Zusätzliche Auswirkungen durch die Bestandsbebauung auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erkennen.

- Verkehr

Die Anbindung der Erweiterung des Wohngebietes im 3. Bauabschnitt erfolgt über das bestehende Straßennetz der Straßen „Zur Erzgrube“, „Dachsweg“ und „Fuchsweg“. Die Planstraße stellt eine Fortführung der Straße „Fuchsweg“ dar. Der Ausbaugrad ist dem Umfang der hieran angeschlossenen Wohnformen und der zu erwartenden Wohneinheiten anzupassen. Hierbei ist die Erschließung weiterer Bauabschnittes (4. und 5. Bauabschnitt) bereits zu berücksichtigen. Langfristig ist, in Abhängigkeit des Bedarfs, die straßenmäßige Erschließung in Form einer Ringstraße beabsichtigt. Die hierfür benötigten Anbindungspunkte sind bereits im Bebauungsplan Nr. 181 sowie in diesem Bebauungsplan Nr. 308 berücksichtigt und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Zuge der Planentwicklung wurde auch eine Erschließung des geplanten 3. Bauabschnittes über die bereits bestehende Erschließung von der Straße „Hückeswagener Straße“ auf Höhe des Feuerwehrgerätehauses als Alternative untersucht. Diese Variante würde eine Längsneigung der Erschließungsstraße zwischen 12,5 % und 13 % aufweisen. Gleichzeitig bedeutet diese Anbindung einen unverhältnismäßigen Eingriff in das private Eigentum von zwei bebauten und drei unbebauten Grundstücken. Diese Variante würde zudem das Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Verkehrsemissionen deutlich gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen.

Die Abwägung verschiedener Belange, insbesondere dem Belang des privaten Eigentums, hatte zum Ergebnis, dass diese Variante nicht weiter verfolgt wird.

Durch das Ingenieurbüro Brilon Bonzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum wurde die heutige und zukünftige Verkehrsbelastung untersucht. Die Untersuchung berücksichtigt auch die mögliche bauliche Erschließung weiterer Bauabschnitte. Das Ergebnis der Verkehrsprognose ist nachfolgend dargestellt.

Ergebnis Programm <i>Ver_Bau</i>	2. BA	3. BA	4.+5. BA	Sicherheitszuschlag
Größe der Nutzung, Einheit	24 Wohneinheiten	24 Wohneinheiten	65 Wohneinheiten	20 Wohneinheiten
Bezugsgröße	je Bauabschnitt	je Bauabschnitt	je Bauabschnitt	je Bauabschnitt
Einwohnerverkehr				
Kennwert für Einwohner	3,5 Einwohner je Wohneinheit	3,5 Einwohner je Wohneinheit	3,5 Einwohner je Wohneinheit	3,5 Einwohner je Wohneinheit
Anzahl Einwohner	84	84	228	70
Anteil externer Einwohnerwege [%]	15	15	15	15
Wegehäufigkeit	3,8	3,8	3,8	3,8
Wege der Einwohner gebietsbezogen	271	271	736	226
Wege der Einwohner insgesamt	319	319	866	266
MIV-Anteil [%]	60%	60%	60%	60%
Pkw-Besetzungsgrad	1,5	1,5	1,5	1,5
Pkw-Fahrten/Werktag	109	109	295	90
Besucherverkehr				
Kennwert für Besucher	10% Anteil des Besucherverkehrs	10% Anteil des Besucherverkehrs	10% Anteil des Besucherverkehrs	10% Anteil des Besucherverkehrs
Wege der Besucher	32	32	87	27
MIV-Anteil [%]	65%	65%	65%	65%
Pkw-Besetzungsgrad	1,8	1,8	1,8	1,8
Pkw-Fahrten/Werktag	12	12	31	10
Güterverkehr				
Kennwert für Güterverkehr	0,05 Lkw-Fahrten je Einwohner	0,05 Lkw-Fahrten je Einwohner	0,05 Lkw-Fahrten je Einwohner	0,05 Lkw-Fahrten je Einwohner
Lkw-Fahrten/Werktag	4	4	11	4
Gesamtverkehr je Werktag				
Kfz-Fahrten/Werktag	125	125	337	104
Quell- bzw. Zielverkehr	63	63	169	52

Ergebnis der Verkehrserzeugungsrechnung für die geplante Wohnnutzung je Bauabschnitt (S. 16 Verkehrsprognose von Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH)

Aus dem hier geplanten 3. Bauabschnitt (3. BA) ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrsstärke der Straße „Fuchsweg“ um 145 Kfz-Fahrten / Werktag (ohne Sicherheitszuschlag). Unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte und einer gleichmäßigen Verteilung über die Straßen „Fuchsweg“ und „Dachsweg“ würde sich eine Erhöhung der Verkehrsstärke der Straße „Fuchsweg“ um 314 Kfz-Fahrten / Werktag (145 Kfz + 337/2 Kfz) (ohne Sicherheitszuschlag) ergeben.

Die errechneten Verkehrsmengen sind für den Knotenbereich der Straßen „Dachsweg / Zur Erzgrube“ auf die Spitzenstunden verteilt worden.

Zusammenfassend kommt der Gutachter für die Spitzenbelastung zu folgender Feststellung:

*Die Berechnungen zeigen, dass es durch das Vorhaben zu nennenswerten Verkehrszunahmen kommt. Die Belastungen liegen allerdings weiterhin innerhalb der Angaben für verträgliche Verkehrsbelastungen, bzw. auch künftig deutlich darunter. Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann bei den vorliegenden Straßenquerschnitten verträglich abgewickelt werden. (S. 24 Verkehrsprognose von Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH)*

Querschnitt	Max. Verkehrsbelastungen Analysefall	Straßentyp gemäß RASt 06	nach RAST 06 verträgliche Verkehrsbelastungen
Dachsweg	42 Kfz/h	Wohnstraße	bis zu 400 Kfz/h
Zur Erzgrube	334 Kfz/h (Zufahrt 3)	Sammelstraße	400 - 800 Kfz/h

Beurteilung der heutigen Verkehrsbelastungen (S. 9 Verkehrsprognose von Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH)

Die RAST 06 stellt zwar keine bindende Rechtsnorm dar, sondern es handelt sich vielmehr um eine allgemein anerkannte Regel der Technik, die entsprechend dem Straßen- und Wegegesetz NRW angemessen zu berücksichtigen ist. Die RAST bietet dennoch Anhaltspunkte über die Leistungsfähigkeit einzelner Straßenquerschnitte.

- **Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung**  
Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) an der Straße „Fuchsweg“ kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Das bestehende Kanalnetz kann die durch die Planung des 3. Bauabschnittes anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen. Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Straße „Hückeswagener Straße“ zugeleitet. Das Niederschlagswasser wird in den Bach „Gummersbach“ eingeleitet. Hierzu ist vor Einleitung eine Rückhaltung in Form eines Staukanals erforderlich. Die dargestellte Abwasserbeseitigung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises vorabgestimmt. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt. Die für die Leitungstrassen benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gummersbach bzw. der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, als 100%ige Gesellschaft der Stadt.  
Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

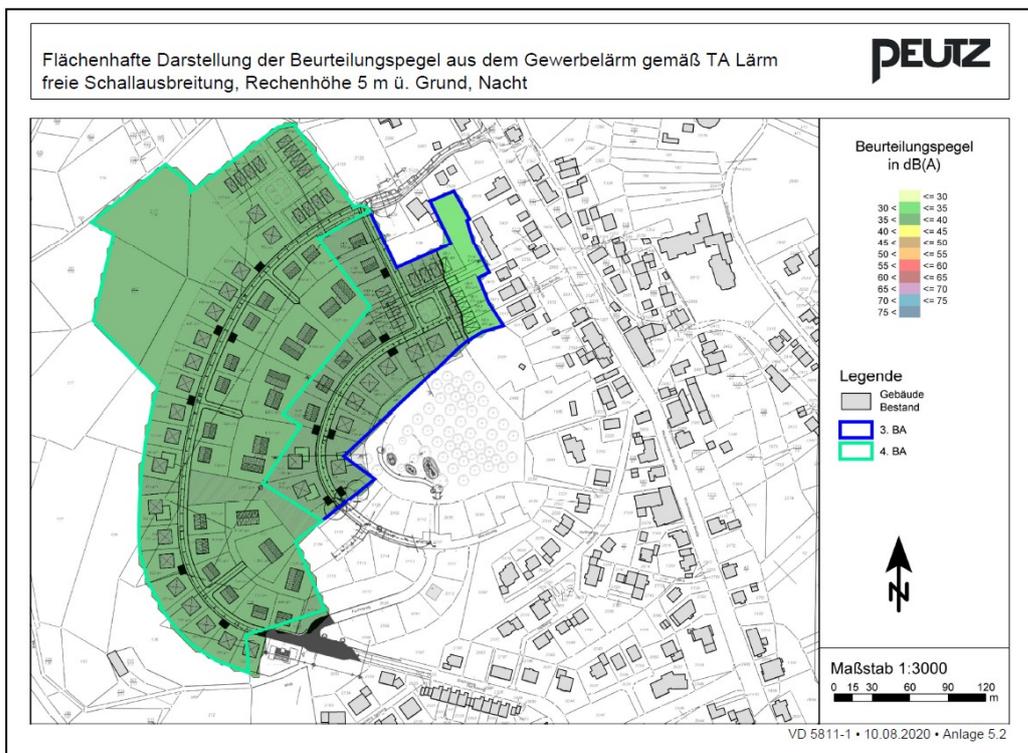
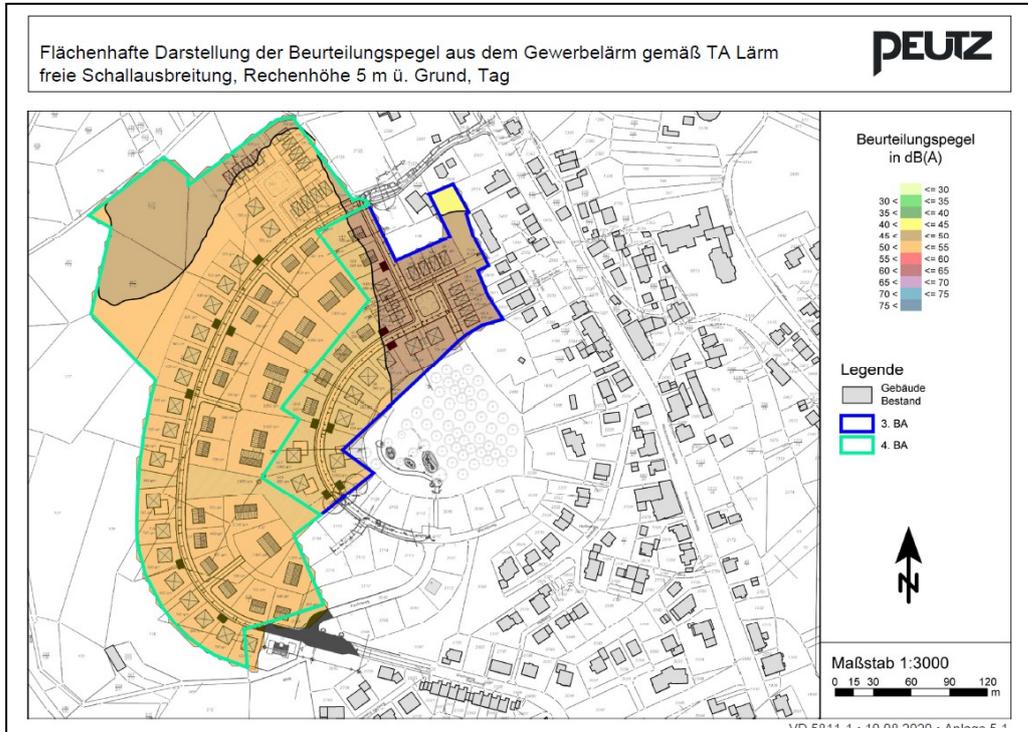
- **Immissionen / Emissionen**  
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (hier Gewerbelärm und Verkehrslärm) durch das Büro Peutz Consult GmbH gutachterlich bewertet. Die Untersuchung berücksichtigt auch die mögliche bauliche Erschließung weiterer Bauabschnitte (4. und 5. Bauabschnitt). Das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung ist nachfolgend dargestellt und dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt.

#### Gewerbelärmimmissionen

Im Norden des Plangebiets rückt die geplante Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 308 an vorhandene gewerbliche Nutzungen heran. Die vier nächstgelegenen Betriebe wurden vor Ort aufgenommen und die Nutzungen abgestimmt. Für die übrigen Gewerbeflächen wurden flächenhafte Ansätze typischer Gewerbegebiete unter Einbeziehung vorhandener Gutachten berücksichtigt. Gemäß der TA Lärm liegen die Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ bei 55 dB(A) tags und bei 40 dB(A) nachts. Einzelne Impulse dürfen den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm im Tageszeitraum um nicht mehr als 30 dB(A) und im Nachtzeitraum um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die umliegenden Gewerbebetriebe wurden die durch Park- und Fahrvorgänge von Pkw, Fahrvorgänge von Kleintransportern und Lkw sowie weiterer nutzungstypischer Quellen verursachten Emissionen bewertet. Zusammenfassend kommt das Gutachten für die Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen zu folgender Feststellung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ werden die Immissionen für das Plangebiet durch das Büro Peutz Consult GmbH gutachterlich ermittelt und bewertet. Die Bewertung ist nachfolgend in Isophonenlinien dargestellt.



Das Ergebnis wird wie folgt gutachterlich bewertet:

*... „Wie die Ergebnisse zeigen, werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts eingehalten und es sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.“ ...*

*(Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 08.10..2020, S. 28)*

Im Zuge der Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen wurden gemäß TA Lärm auch die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen und die tieffrequenten Geräusche sowie deren schädliche Umweltauswirkungen beurteilt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 308 eingehalten werden. Von möglichen tieffrequenten Schallemissionen gehen aufgrund der Massivbauweise der geplanten Gebäude im Planbereich keine schädlichen Umweltauswirkungen gemäß der TA Lärm aus.

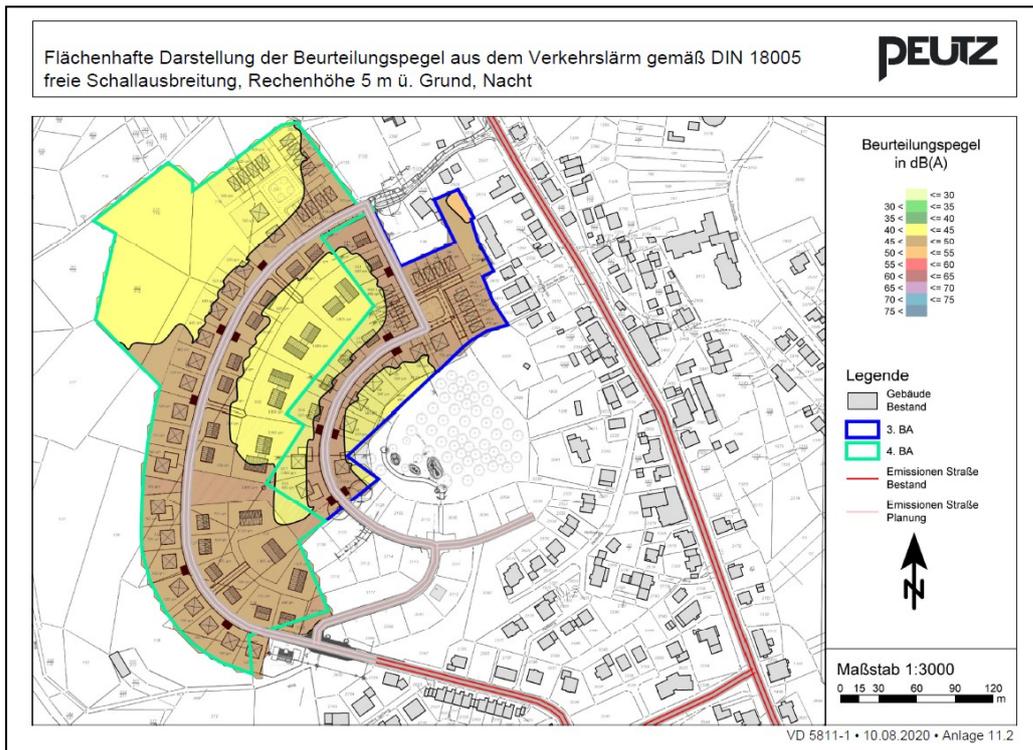
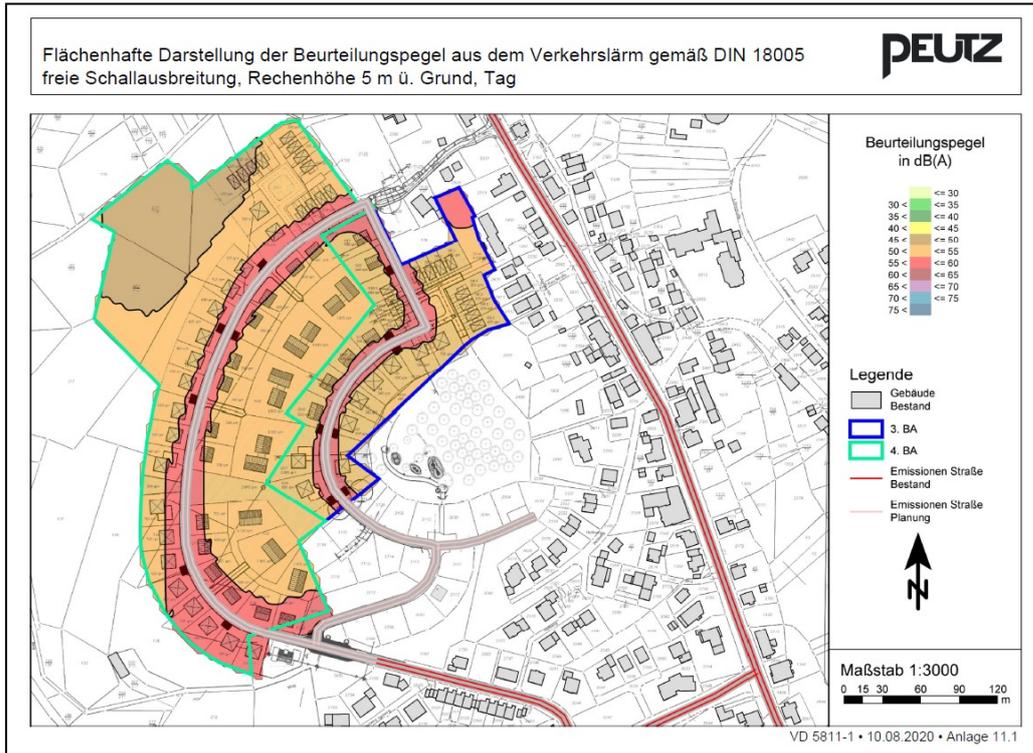
Auf der Ebene der Bauleitplanung sind somit keine Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärmimmissionen für die Wohnbebauung zu treffen.

#### Verkehrslärmimmissionen nach DIN 18005 innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und zur Beurteilung möglicher Gesundheitsgefährdungen durch Verkehrslärm für Bereiche, die zum Wohnen genutzt werden, wurden die Verkehrslärmimmissionen unter Einhaltung der Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ innerhalb des Plangebietes beurteilt. Obwohl in der Gesetzgebung oder in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen.

Die Ermittlung der Emissionen aus dem Straßenverkehr erfolgte auf Grundlage der Verkehrsprognose des Ingenieurbüros Brilon Bonzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum. Für die westlich verlaufende Bahnstrecke wurden zudem die Schallemissionen nach dem Fahrplan der Deutschen Bahn gemäß der Schall 03 betrachtet.

In die Betrachtung der Verkehrsimmissionen wurde die Hückeswagener Str., die Westtangente und die Straße „Zur Erzgrube“ und die Bahnstrecke als bestehende Immissionsquellen sowie die geplanten Straßen zusammenfassend betrachtet und in Isophonenlinien dargestellt.



Das Ergebnis wird wie folgt gutachterlich bewertet:

... „Wie die Ergebnisse zeigen, wird der Orientierungswert von 45 dB (A) nachts im Großteil des Plangebiets überschritten. Nur im nördlichen bis nordöstlichen Bereich wird mit zunehmendem Abstand zu den Verkehrswegen der Orientierungswert nicht mehr überschritten. Dasselbe gilt für den Bereich in der Mitte des Plangebiets. Tagsüber wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB (A) in einem deutlich größeren Bereich eingehalten, allerdings kommt es zu

*Überschreitungen an allen straßenzugewandten Fassaden der in der Planung eingezeichneten Gebäude direkt an den Planstraßen.*

*Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind dort, wo diese überschritten werden, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.“ ...*

*(Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 08.10..2020, S. 36)*

Bezogen auf diesen Bebauungsplan (BP 308) (3. Bauabschnitt) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bis auf zwei kleinere Bereiche im nordöstlichen Planbereich für den Tagwert (55 dB(A)) an den möglichen straßenseitigen Fassaden überschritten. Für den Nachtwert (45 dB(A)) werden die Orientierungswerte an allen möglich straßenseitigen Fassaden sowie flächenmäßig in größeren Bereichen überschritten.

Es ist jedoch erkennbar, dass bei Durchführung der Planung die Immissionswerte deutlich unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Die Werte von 70 dB(A) bzw. 60 dB(A) stellen keine bindenden Grenzwerte dar. Sie sind als „kritische Toleranzwerte“ zu verstehen, bei deren Annäherung oder Überschreitung es einer besonderen Prüfung bedarf, ob eine weitere Erhöhung noch hinnehmbar ist.

Ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ führt nicht zwingend zur Lärmvorsorge oder zur Unzulässigkeit der Planung. Die im Beiblatt 1 der DIN 18005 angeführten schalltechnischen Orientierungswerte sind keine rechtlich bindenden Vorgaben, deren Überschreiten zwangsläufig die Festsetzung von aktivem oder passivem Schallschutz erfordert:

*„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

Diese Überschreitungen werden jedoch unter Abwägung für vertretbar gehalten, da sie die Orientierungswerte für sonstige Baugebiete in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind (hier Mischgebiete) von 60 db(A) tags und 50 db(A) nachts nicht überschreiten. Wie bereits unter Pkt. 6.1 und 6.2 dargelegt ist die Erschließung neuer Wohnbaugebiete dringend erforderlich um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 trifft im Wesentlichen nur an den straßenseitigen Fassaden der potentiellen Gebäude auf. Durch ein geringfügiges Abrücken der Gebäude von der Straße könnten die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Dieses würde jedoch zu größeren Grundstückstiefen, insbesondere auf der talseitigen Seite der Straße führen. Hierdurch würde ein größerer Flächenverbrauch zur Realisierung des Baugebietes entstehen, dass dem Anspruch des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entgegenstehen würde.

In der Nachtzeit tritt für eine etwas größere Fläche eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 db(A) für die Nachtzeit auf. Diese Überschreitung liegt jedoch deutlich unter dem Orientierungswert von 50 dB(A) nachts für Mischgebiete in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Grundsätzlich ist zur Sicherung der Wohnruhe aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug vor passiven Schallschutzmaßnahmen zu geben. Zur Reduzierung der Schallimmissionen sind zunächst aktive Maßnahmen zu bewerten. Hierdurch können die Schallpegel sowohl für den Außenwohnbereich und somit auch indirekt für den Innenpegel wirksam reduziert werden.

Hauptzielsetzung ist, hierdurch sowohl im Außenwohnbereich (Garten, Terrasse, Balkon) als auch in den Innenräumen dem Wohnbedürfnis angemessene Kommunikation zu ermöglichen. Hierzu müssten entlang der Planstraßen Schallschutzwände oder Lärmschutzwälle errichtet werden. Auf Grund der notwendigen Öffnungen zur Sicherung der notwendigen Grundstückserschließung keinen effektiven Schutz darstellen würden. Ebenso wären aus Gründen der entstehenden Barrierewirkung und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar.

Unter Abwägung wird hier zur Sicherung des Immissionsschutzes passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug gegeben. Durch diese passiven Schallschutzmaßnahmen können die Anforderungen des Immissionsschutzes in anschließenden Genehmigungsverfahren, entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung, umgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen wie massive u. schwere Außenwandbauteile, entsprechende Dachkonstruktionen, geschlossene Fenster, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen und vergleichbare Maßnahmen. Die Planung genügt hier dem Anspruch der planerischen Zurückhaltung, da davon ausgegangen werden kann, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf der Vollzugsebene in den entsprechenden Genehmigungsverfahren umgesetzt werden können. Zur Sicherung der erforderlichen Maßnahmen sind hier Anforderungen hinsichtlich eines einzuhaltenden bewertenden Bauschalldämmmaßes  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 für die Außenbauteile festzusetzen.

Auf Grund der höheren Verkehrsbelastungen auf den Planstraßen und den damit verbundenen höheren Emissionen sind die Außenlärmpegel tags deutlich höher als nachts. Die Begutachtung führt hierzu aus:

*Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel an in der aktuellen Planung eingezeichneten Gebäude betragen tagsüber 62 dB (A), und treten vor allem im südlichen Bereich der Planstraße für den 4. Bauabschnitt sowie an einer eingezeichneten Baugrenze nördlich an der Straße, auf. Daraus ergibt sich ein mindestens einzuhaltendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von  $R'_{w,ges} = 32$  dB.*

*In den übrigen Bereichen sowie nachts liegen an den eingezeichneten Gebäuden geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile vor.*

*Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen, die sich bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von weniger als 60 dB (A) ergeben, keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderungen bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise und entsprechenden Flächenverhältnissen von Außenwand zu Fenster in der Regel erfüllt wird.*

*(Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 08.10.2020, S. 40)*

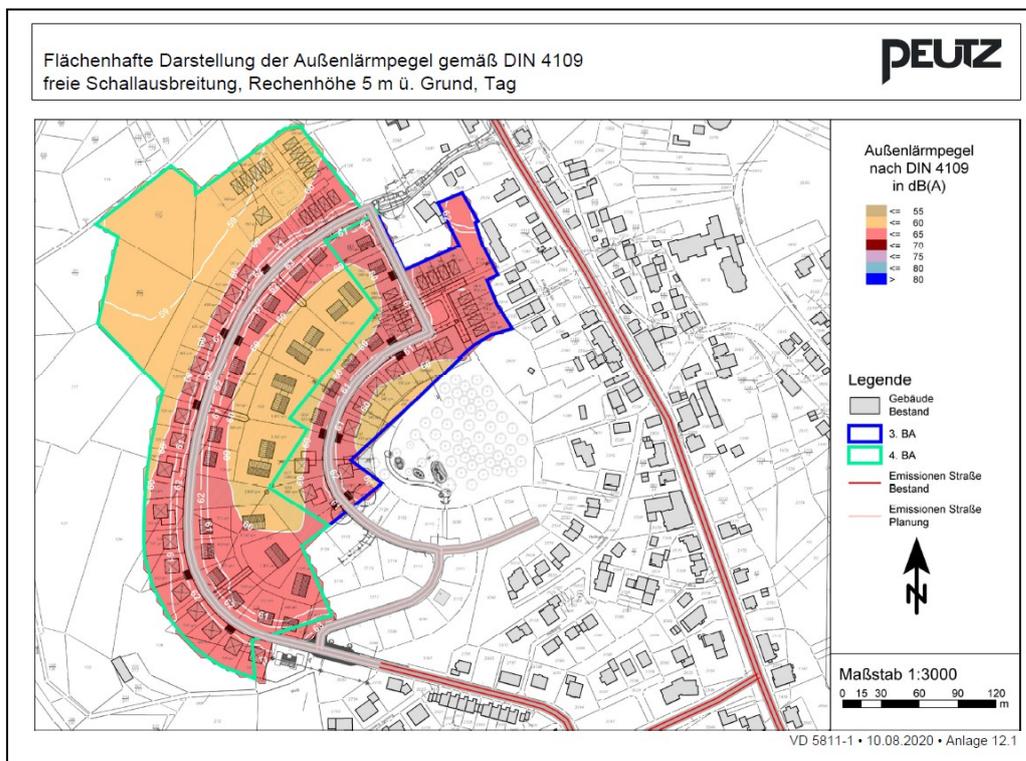
Zur Sicherung des Immissionsschutzes sind daher Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen. Dieses erfolgt durch Festlegung eines sicherzustellenden Bauschalldämmmaßes  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Jan 2018“. Das erforderliche Bauschalldämmmaß ergibt sich aus der geplanten Nutzung und dem Außenlärmpegel (s. Anlage 11.1 Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 08.10.2020) bzw. Abb. S. 23. Entsprechend der gutachterlichen Bewertung ist für die Bereiche mit einem Außenlärmpegel über 60 dB (A) ein Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges} = 32$  dB für die Außenbauteile festzulegen. Für die Bereiche mit einem Außenlärmpegel unter 60 dB(A) werden die Anforderungen an Außenbauteile bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllt.

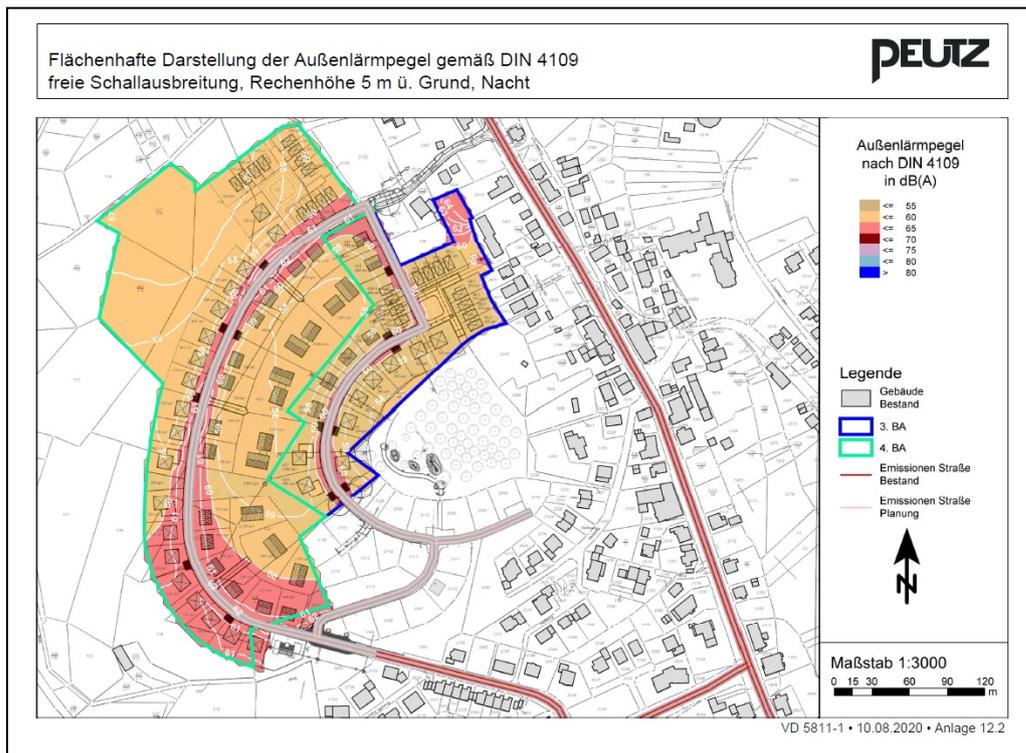
Für Aufenthaltsräume die zum Schlafen genutzt werden können, sind gesonderte Anforderungen zu stellen. Bei einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) kann nachts keine

natürliche Fenster-lüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen erfolgen, da selbst bei leicht gekippten Fenstern der Innenpegel über 30 dB(A) liegen würde. Ein ungestörter Schlaf wäre nicht möglich. Entsprechende Festsetzungen hinsichtlich von Lüftungsanlagen sind für die betroffenen Bereiche zu treffen.

#### Außenbereiche

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche ist nur die Tagzeit maßgeblich, da sie nachts nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Außenwohnbereiche in Form von Balkonen und Terrassen sind vorzugsweise auf den lärm- und schallabgewandten Fassaden anzuordnen. Während der Tagzeit ist ihre angemessene Nutzung nur gewährleistet, „[...] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind“ (OVH NRW 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE). Im gesamten Plangebiet wird der Wert von 60 dB(A) tags (s. Anlage 11.1 Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 08.10.2020) unterschritten wodurch die Außenwohnbereiche nicht unzumutbar belastet werden.



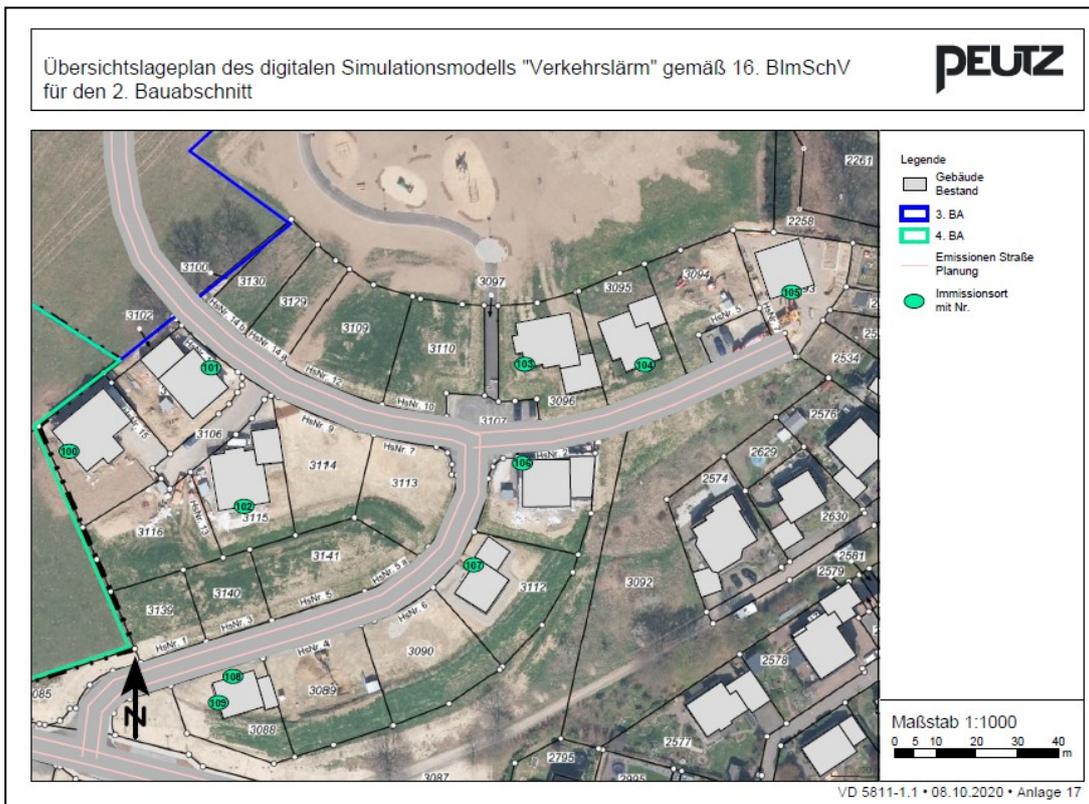
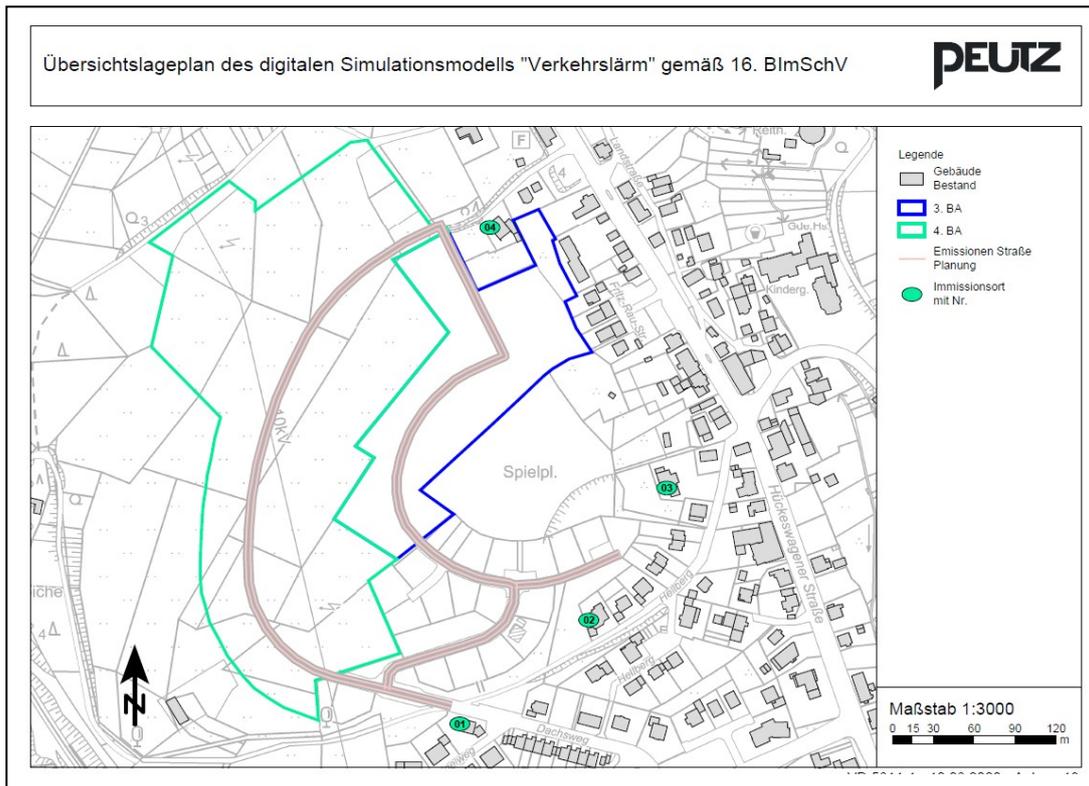


Für die Außenwohnbereiche ist die Einhaltung des Orientierungswertes für Mischgebiete von 60 dB(A) der DIN 18005 anzustreben. Die Rechtsprechung geht jedoch davon aus, dass eine angemessene Nutzung des Außenbereichs noch gewährleistet ist, wenn sie keinem Dauerschallpegel von über 62 dB(A) ausgesetzt sind (s. OVG NRW vom 13.03.2008 Az.: 7D 34/07.NE.) Die Prognose führt hierzu aus:

... „Wie in der Anlage 11.1 zu entnehmen ist, wird im Hinblick auf den Verkehrslärm der Wert von 60 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten“ ... (Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 08.10.2020, S. 40)

Beurteilung gem.16. BImSchV

Mit der Planung ist der Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen verbunden. Die dadurch hervorgerufenen Verkehrsimmissionen sind gem. 16. BImSchV zu beurteilen. Für die nachfolgend dargestellten schützenswerten Immissionsorte kommt die Begutachtung zu folgender Bewertung:

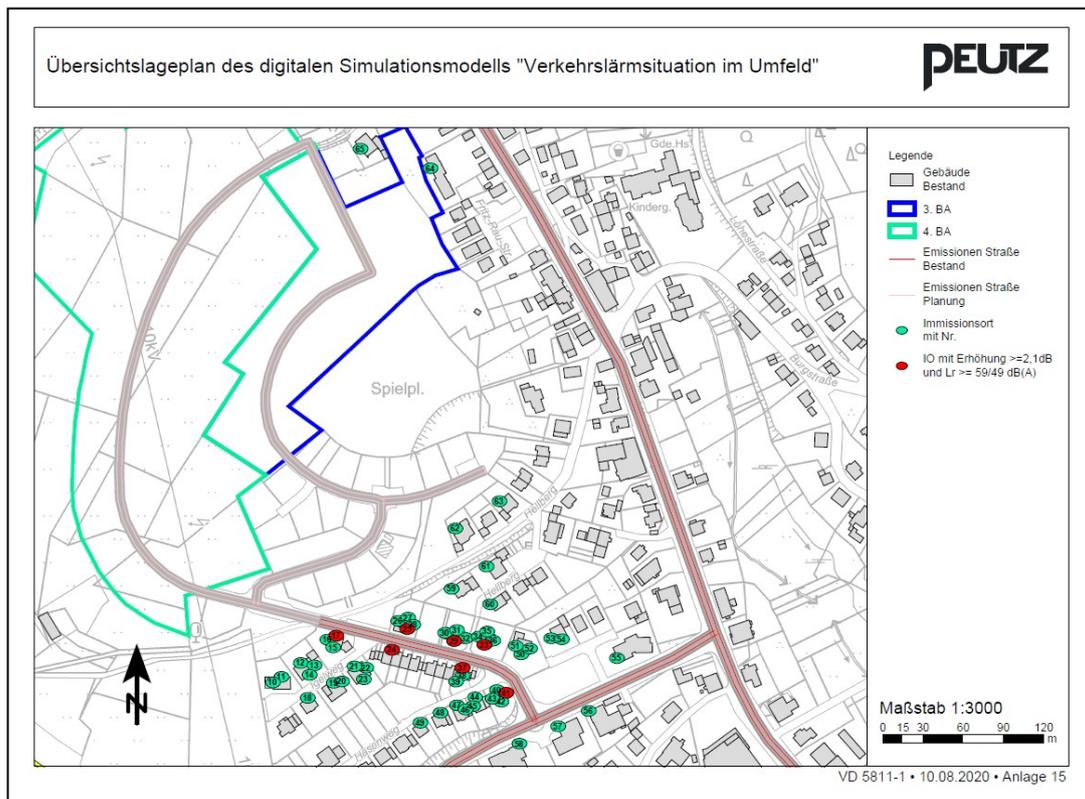


...“Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der durch den Straßenneubau verursachten Immissionen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Immissionsorte wurden repräsentativ an den nächst gelegenen schutzbedürftigen bestehenden/geplanten Bebauungen verteilt. Demnach kann auch für alle anderen

*schutzbedürftigen Bauungen, die weiter entfernt liegen, davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.“*

*(Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 08.10..2020, S. 42)*

Mit der Errichtung neuer Verkehrsanlagen sind auch Auswirkungen auf das weitere Umfeld verbunden. Diese sind ebenfalls zu beurteilen. Für die nachfolgend dargestellten schützenswerten Immissionsorte kommt die Begutachtung zu folgender Bewertung:



*...“Verkehrslärmerhöhung im Umfeld*

*Des Weiteren waren auch die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die schalltechnische Situation im Umfeld zu untersuchen. Hierzu existieren keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben in Form von Richtwerten / Grenzwerten. Nachteilige Auswirkungen sind aber zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen.*

*Wenn es durch eine Planung an einer Straße in der Umgebung zu Erhöhungen des Verkehrslärms kommt, und dadurch Pegelwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden, ist hier ein Lärmschutzkonzept zu erarbeiten, auch dann, wenn die Pegelerhöhungen weniger als 3 dB(A) betragen ....“*

*(Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 08.10..2020, S. 45)*

Entsprechend der gutachterlichen Prognose werden die genannten Pegelwerte an keinem Gebäude überschritten. Ein Lärmschutzkonzept ist somit nicht erforderlich. Hinsichtlich der Bewertung der Erheblichkeit einer Zunahme der Verkehrsimmissionen kann der Auslösewert von 3 dB(A) der 16. BImSchV herangezogen werden.

*... „Die Erhöhungen an der Bestandsbebauung betragen im Bereich des Dachsweges bis zu 5 dB tags bzw. 4 dB nachts. Eine Zunahme der Verkehrsmengen auf vorhandenen Straßen, ohne dass bauliche Änderung an diesen Straßen erfolgen, wie es hier der Fall ist, ist zumindest nicht kritischer zu bewerten als Straßenneubaumaßnahmen gem. 16 BImSchV.*

*(Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 08.10.2020, S. 45)*

Entsprechend der gutachterlichen Prognose werden nur an nachfolgenden Immissionspunkten die Grenzwerte der 16 BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (hier als Anhaltspunkt) nachts überschritten:

	Fassade	Geschoss	Beurteilungspegel Prognose „Ohne-Fall		Beurteilungspegel Prognose „Mit-Fall	
			Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Dachsweg 18	N	EG	61	50	65	53
	N	1. OG	60	50	64	53
	N	2. OG	60	49	63	52
Dachsweg 16	W	EG	60	50	64	53
	W	1. OG	60	50	64	53
	W	2. OG	59	49	63	52
Dachsweg 9	S	EG	59	49	63	51
	S	1. OG	59	49	62	51
	S	2. OG	59	48	62	51
Dachsweg 5	S	EG	59	49	63	52
	S	1. OG	59	49	63	52
	S	2. OG	59	49	63	51
Dachsweg 3	S	EG	58	48	61	50
	S	1. OG	58	48	61	50
	S	2. OG	58	48	61	50
Dachsweg 2	N	EG	60	50	64	53
	N	1. OG	60	50	64	53
	N	2. OG	60	49	63	52
Hasenweg 2	NO	EG	58	48	61	50
	NO	1. OG	58	48	61	50
	SO	EG	58	48	59	48
	SO	1. OG	59	49	60	50
Zur Erzgrube 3	NW	EG	61	51	62	51
	NW	1. OG	62	52	63	52
	NW	2. OG	61	51	62	51
	NW	3. OG	61	51	62	51
Zur Erzgrube 5	NW	EG	61	51	62	51
	NW	1. OG	61	51	62	51
	NW	2. OG	61	51	62	51
	NW	3. OG	61	51	62	51
Zur Erzgrube 7	NW	EG	61	51	61	51
	NW	1. OG	62	52	62	52
	NW	2. OG	61	52	62	52
	NW	3. OG	61	52	62	52

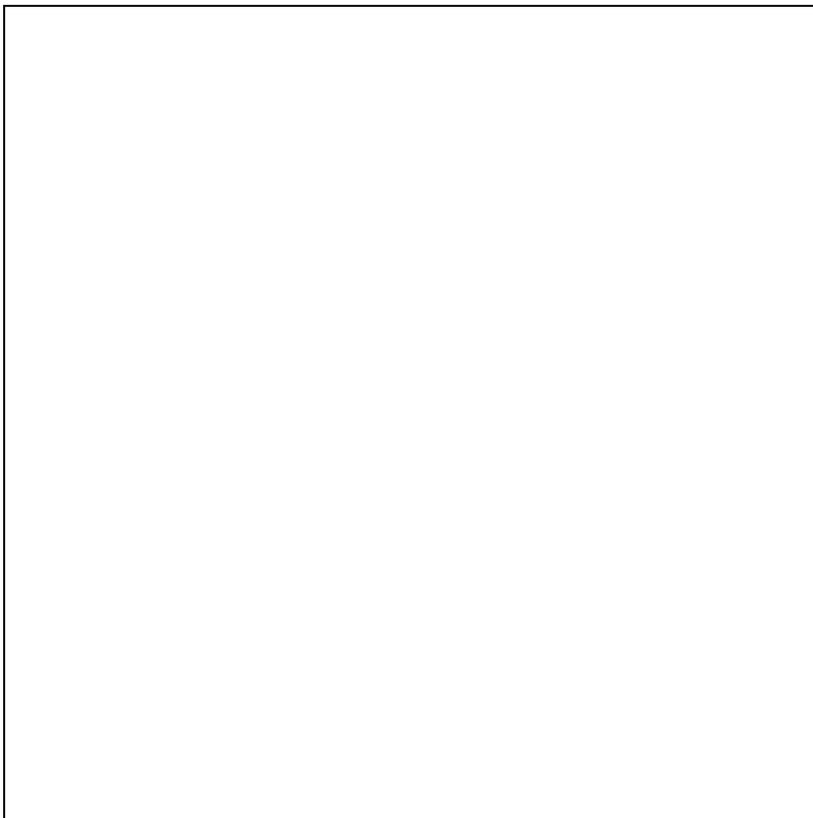
An den Immissionsorten Dachsweg 18, Dachsweg 16, Dachsweg 9, Dachsweg 5, Dachsweg 3, Dachsweg 2 und Hasenweg 2 kommt es zu Erhöhungen über 3 dB tags und/oder nachts (*Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 10.08.2020, Anlage 16.3*). An den Immissionsorten Dachsweg 18, Dachsweg 16 und Dachsweg 2 werden diese Werte bereits im Prognose „Ohne-Fall“ überschritten. Die Erhöhung ist somit wesentlich.

Gemessen an den Grenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden diese Werte nur an dem Gebäude Dachsweg 18 im Erdgeschoss für den Tagwert überschritten. Diese Überschreitung wird hingenommen, da sie noch unter dem Wert von 70 dB(A) tags liegt, ab dem sich in der Rechtsprechung des BVerwG sich eine Tendenz abzeichnet, hier die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen.

Die Verkehrslärmerhöhung im Umfeld ist letztlich auch an den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beurteilen. Durch die prognostizierte Verkehrszunahme des geplanten 3. Bauabschnittes des Wohnbaugebietes Windhagen-West im Rahmen dieses Bebauungsplanes und eines möglicher weitere Bauabschnitte, kommt es zu einer Zunahme der Verkehrsmengen und damit zu einer Erhöhung der Verkehrsimmissionen.



Prognose „Ohne-Fall (Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 08.10.2020, Anlage 8)



Prognose „Mit-Fall (Peutz, Bericht VD 5811-1 vom 08.10.2020, Anlage 9)

Erkennbar ist, dass bereits im Prognose „Ohne-Fall“ die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Straße „Zur Erzgrube“ in einem Fall überschritten werden. Im Prognose „Mit-Fall“ werden sie in zwei Fällen überschritten“. Die Überschreitung liegt jedoch unterhalb der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Unter Berücksichtigung der unter Pkt. 6.1 und 6.2 genannten allgemeinen Zielen für dieses Bauleitplanverfahren wird die Überschreitung hingenommen.

Es dürfte als fehlerfrei gelten, die Zumutbarkeit der Verkehrslärmbelastung an den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auszurichten und diesen nach der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke zu bemessen. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass den Orientierungswerten der DIN 18005 keine abschließende Aussagekraft zukommt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den jeweiligen Gebietscharakter und durch die tatsächliche sowie eine planerische Vorbelastung bestimmt. Im Rahmen einer solchen Bewertung kann die DIN 18005 als „Orientierungshilfe“ oder als grober Anhalt herangezogen werden, wobei von den Orientierungswerten auch nach oben abgewichen werden kann.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und zur Beurteilung möglicher Gesundheitsgefährdungen durch Verkehrslärm für Bereiche, die zum Wohnen genutzt werden, wurden die Verkehrslärmimmissionen unter Einhaltung der Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für das Umfeld des Plangebietes beurteilt. Obwohl in der Gesetzgebung oder in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen. Es ist erkennbar, dass selbst bei Durchführung der Planung die Immissionswerte deutlich unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Die Werte von 70 dB(A) bzw. 60 dB(A) stellen keine bindenden Grenzwerte dar. Sie sind als „kritische Toleranzwerte“ zu verstehen, bei deren Annäherung oder Überschreitung es einer besonderen Prüfung bedarf ob eine weitere Erhöhung noch hinnehmbar ist. Die durch die Planung ausgelöste Erhöhung der Verkehrsimmissionen wird hingenommen, da die prognostizierten Summenwerte deutlich unter den angesprochenen „kritischen Toleranzwerten“ liegen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten für die Beurteilung der Verkehrslärmerhöhung im Umfeld des Plangebietes zu folgendem Ergebnis:

*[...]Die Erhöhungen an der Bestandsbebauung betragen im Bereich des Dachsweges bis zu 5 dB tags bzw. 4 dB nachts. Eine Zunahme der Verkehrsmengen auf vorhandenen Straßen, ohne dass bauliche Änderungen an diesen Straßen erfolgen, wie es hier der Fall ist, zumindest nicht kritischer zu bewerten sind als Straßenneubaumaßnahmen gemäß 16. BImSchV. Für den Großteil dieser Immissionsorte liegen die Beurteilungspegel unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts. Für die Immissionsorte 10 17, 10 24 und 10 37 kommt es bereits im Prognose „Ohne-Fall“ zu Überschreitungen, für die Immissionsorte 10 25, 10 29, 10 33 und 10 37 ist dies erst durch den Prognose „Mit-Fall“ gegeben. Für die o.g. Immissionsorte tritt nun die Situation der Fortführung der Entwicklungsmaßnahme ein. Dass es zukünftig zu einer z.T. deutlichen Steigerung der Verkehrsmengen gegenüber der ersten Ausbaustufe kommt war schon immer Planungsgrundlage. Mit den Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts als Worst-Case-Ansatz liegen Werte vor, die keine*

*sehr großen Anforderungen an die Bauweisen (passiver Schallschutz) der Gebäude stellen. (S. 46 Schalltechnische Untersuchung von Peutz Consult GmbH)*

- Natur / Ökologie / Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ kann nicht ausgeschlossen werden, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden oder sogenannte „planungsrelevante Arten“ eingriffsrelevant betroffen sind. Durch das Büro Planungsgruppe Grüner Winkel wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) erarbeitet. Diese untersucht für das Vorhaben, ob und in welcher Art und Intensität geschützte oder planungsrelevante Arten betroffen sein können.

Zusammenfassend kommt der Gutachter für die artenschutzrechtliche Prüfung zu folgendem Ergebnis:

*„Die Prüfung ergab, dass unter Berücksichtigung der in Kap. 6 genannten Vermeidungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten sind nicht erforderlich.*

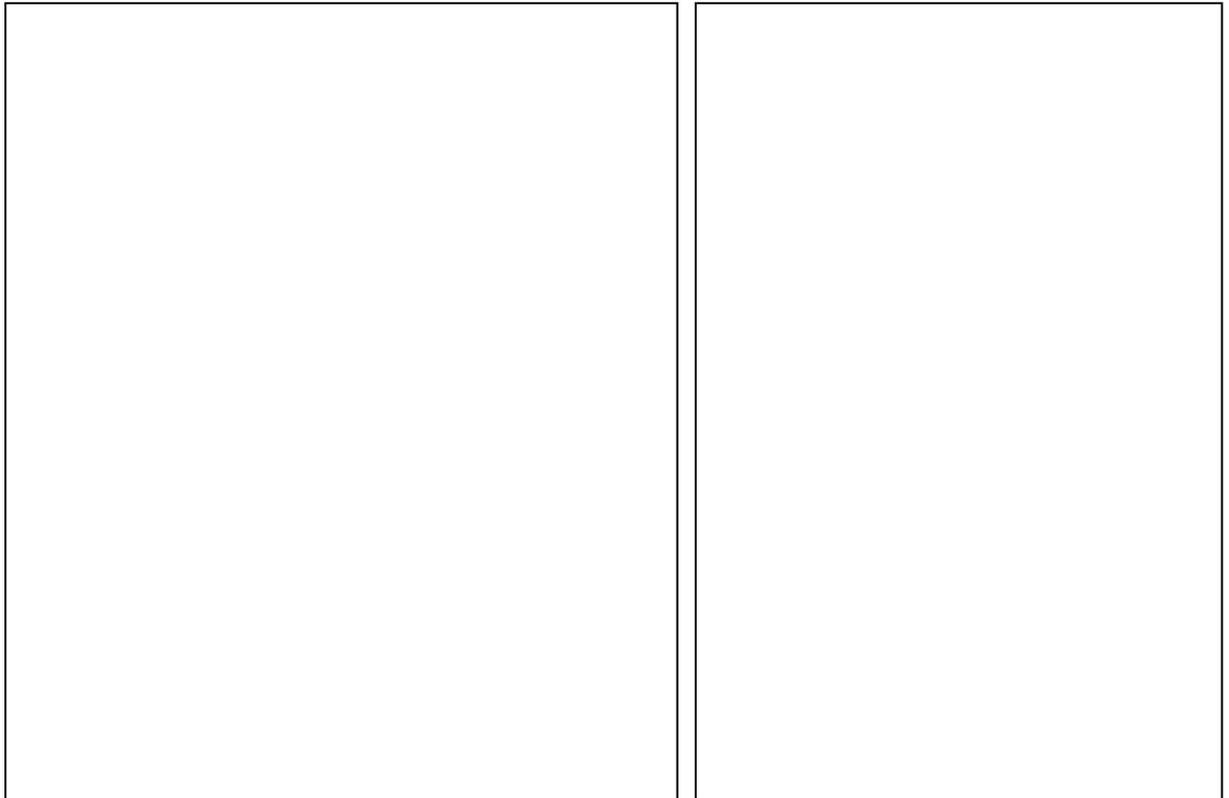
*Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen festgelegt (s. Kap. 6).“*

Es liegen somit keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen vor (s. auch Pkt: 5.8).

Durch den Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ werden für Teilbereiche neue Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild vorbereitet. Diese sind zu ermitteln, zu bewerten, zu vermeiden und auszugleichen. Für Teilbereiche bestehen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (s. auch Pkt. 5.8 Fläche). Durch den Bebauungsplan Nr. 308 wird für diesen Teilbereich kein Eingriff ausgelöst, der nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war.

Die Planungsgruppe „Grüner Winkel“, Nümbrecht hat zur Ermittlung und Bewertung möglicher Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eine rechtliche und fachliche Bestandsaufnahme im Rahmen eines Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vorgenommen („Grüner Winkel“, Nümbrecht vom 23.09.2020).

Als vorhandene Biotoptypen wurden festgestellt:



(Grüner Winkel, Nümbrecht vom 23.09.2020, Karte 1)

Die Wertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen von Ludwig und Meining 1919. Die gutachterliche Bewertung stellt sich wie folgt dar:

Code	Biotoptypen	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Reifeegrad	Diversität	Häufigkeit	Summe (Biotopwert)	„ 30 er Biotop“ <sup>2</sup>
EB31	Intensiv-Fettweide, mäßig trocken bis frisch	2	1	1	3	2	1	10	nein
BB1	Gebüsch, Strauchhecken mit lebensraumtypischen Gehölzen	3	2	2	3	3	1	14	nein
BD72	Baumheckenartiger Gehölzstreifen mit überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen und mittlerem Baumholz	3	3	2	3	2	2	15	nein
BF32	Einzelbaum, Baumreihe, lebensraumtypisch mit mittlerem Baumholz	2	3	2	3	2	1	13	nein
BF33	Einzelbaum, Baumreihe, lebensraumtypisch mit starkem Baumholz	2	4	3	3	2	2	16	nein
HH7	Gras- und Krautflur an Böschungen und Wegrändern	3	2	1	3	2	1	12	nein
HJ5	Garten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1	6	nein
HJ6	Garten mit größerem Gehölzbestand	1	2	1	3	3	1	11	nein
HK21	Obstbaumwiese ohne ältere Hochstämme	3	3	3	3	3	2	17	nein
HW82	Gartenbrache mit größerem Gehölzbestand	3	2	3	3	3	3	17	nein
HY2	Weg, unbefestigt oder geschottert	1	0	0	0	1	1	3	nein

Tabelle 2: Ökologische Bewertung bilanzierungsrelevanter Biotoptypen im Planbereich

(Grüner Winkel, Nümbrecht vom 23.09.2020, Seite 8)

Hinsichtlich des Bodenpotenzials, des Wasserpotenzials, der lokalklimatischen Verhältnisse und des Landschaftsbildes siehe Pkt. 5.8.

Der Bebauungsplan Nr. 308 löst Eingriffe auf einer Fläche von 26.520 qm aus, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Hinsichtlich der Landschaftspotenziale und die Schutzgüter liegen nachfolgende Auswirkungen vor:

- Verlust von Lebensräumen

Betroffen sind überwiegend eine Intensiv-Fettweide (ca. 1,7 ha) sowie Gärten ohne Gehölzbestände.

- Versiegelung von Böden

Bei Umsetzung der Planung erfolgt eine Bodenversiegelung von 1,38 ha. Betroffen sind Braunerden (B32) der Kategorie II (0,73 ha) und der Kategorie I (0,65 ha).

- Wasser

Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen. Die Grundwasserneubildungsrate kann durch die Bodenversiegelungen eingeschränkt werden.

- Landschaftsbild

Veränderungen des Landschaftsbildes durch Bebauung. Wahrnehmung der geplanten Bebauung aus dem unmittelbaren Umfeld und aus dem Gewerbegebiet „Sonnenberg“ und dem Ortsrand von „Herreshagen“.

- Kleinklimatische Verhältnisse

Verlust von Flächen der Kaltluftentstehung.

Die durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommenen Minimierungsmaßnahme verbleibenden Eingriffe in die die Leistungs- und Funktionsfähig des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild sind durch geeignete weitere Maßnahmen auszugleichen.

Der Biotopwert des Ausgangszustandes wurde wie folgt ermittelt:

Code	Biotoptypen	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökologischer Wert (Fläche x Wert)
EB31	Intensiv-Fettweide, mäßig trocken bis frisch	10	17.980	179.800
BB1	Gebüsche, Strauchhecken mit lebensraumtypischen Gehölzen	14	370	5.180
BD72	Baumheckenartiger Gehölzstreifen mit überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen und mittlerem Baumholz	15	230	3.450
HH7	Gras- und Krautflur an Böschungen und Wegrändern	12	115	1.380
HJ5	Garten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	6	3.215	19.290
HJ6	Garten mit größerem Gehölzbestand	11	2.405	26.455
HW82	Gartenbrache mit größerem Gehölzbestand	17	1.880	31.960
HY2	Weg, unbefestigt oder geschottert	3	80	240
HY1	Straße, befestigt	0	245	0
<b>Gesamt</b>			<b>26.520</b>	<b>267.755</b>

Tabelle 3: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Ausgangszustand

(Grüner Winkel, Nümbrecht vom 23.09.2020, Seite 19)

Der Biotopwert nach Planung wurde wie folgt ermittelt:

Code	Biotoptypen	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Reifeegrad	Diversität	Häufigkeit	Summe (Biotopwert)	Fläche (m²)	Ökologischer Wert (Fläche x Wert)
Private Grünflächen										
HJ5	Garten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1	6	1.550	9.300
HJ6	Garten mit größerem Gehölzbestand	1	2	1	3	3	1	11	1.480	16.280
HW82	Gartenbrache mit größerem Gehölzbestand	3	2	3	3	3	3	17	1.880	31.960
BD72	Baumheckenartiger Gehölzstreifen mit überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen und mittlerem Baumholz	3	3	2	3	2	2	15	160	2.400
Öffentliche Grünflächen										
BB1	Fläche mit Pflanzbindung (Strauchhecke)	3	2	2	3	3	1	14	465	6.510
HH7	Fläche ohne Pflanzbindung (Gras- und Krautfluren)	3	2	1	3	2	1	12	400	4.800
<b>Gesamt</b>									26.520	135.480

Tabelle 4: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Planung

(Grüner Winkel, Nümbrecht vom 23.09.2020, Seite 19)

Der Eingriff in das Bodenpotenzial wurde wie folgt ermittelt:

Betroffene Böden	Art des Eingriffs	Eingriffsrelevant (m²)	Ausgleichsverpflichtung
Böden der Kategorie I	Flächenneuversiegelung: Gebäude; Straßen	6.460	1 : 0,5 = 3.230 m²
Böden der Kategorie II	Flächenneuversiegelung: Gebäude; Straßen	7.335	1 : 1,0 = 7.335 m²
<b>Summe</b>			10.565 m²

Tabelle 5: Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Bodenpotenzial

(Grüner Winkel, Nümbrecht vom 23.09.2020, Seite 21)

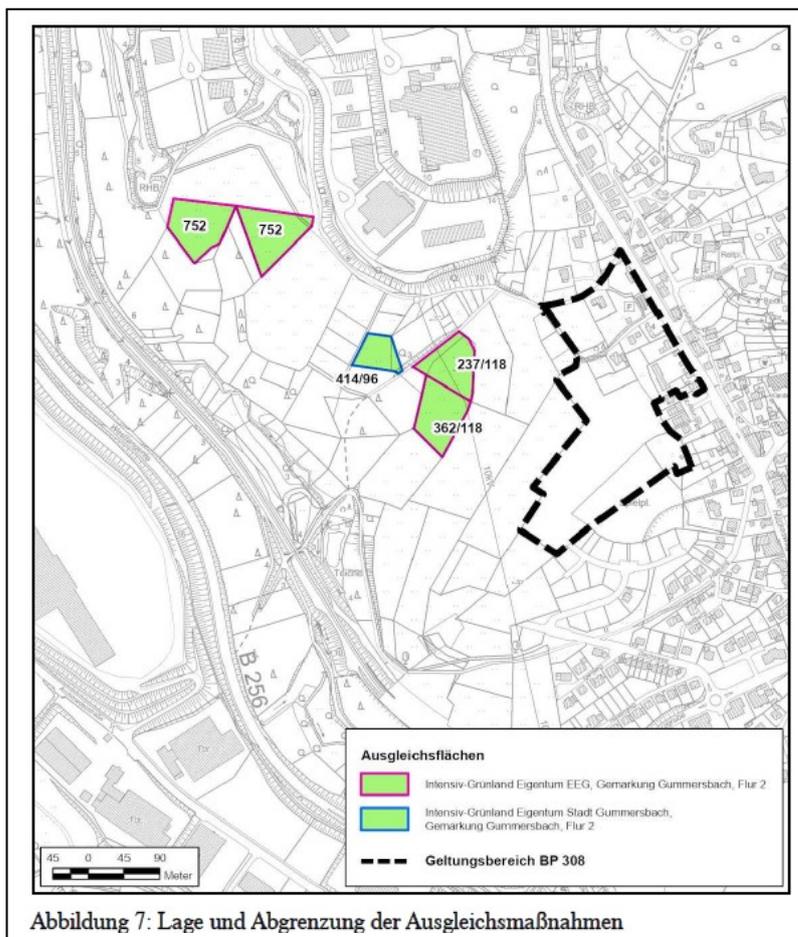
Bei einem Bedarf von 10.656 m<sup>2</sup> entspricht dies (10.565 x 4) = - 42.260 Boden-Wertpunkten (BW).

Die Differenz von 132.275 ökologischen Wertpunkten und von 42.260 Bodenwertpunkten ist auszugleichen.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf Flächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gummersbach bzw. im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH (100%-zige Tochter der Stadt). Die Flächen sind nachfolgend dargestellt.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Bebauungsplanes haben sich geringfügige Flächenveränderungen gegenüber dem Planungsstand des Gutachtens (Grüner Winkel, Nümbrecht vom 23.09.2020) ergeben. Diese Veränderungen haben keine Auswirkungen auf die grundsätzlichen Aussagen der gutachterlichen Bewertung bzw. auf den ermittelten Ausgleichsbedarf.

Hinsichtlich der Art der anzupflanzenden Einzelbäume ist dem Vorschlag des Gutachters nicht gefolgt worden. Für die Art der anzupflanzenden Einzelbäume wurden die heimischen Sorten ausgewählt, die bereits im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 301 verwendet worden sind.



(Grüner Winkel, Nümbrecht vom 23.09.2020, Seite 22)

Grundlage für die auf den dargestellten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind die „Bewirtschaftungsgrundsätze Kulturlandschaftsprogramme“ des Rheinisch-Bergischen und des Oberbergischen Kreises (Stand 20. 01. 2020). Es sind nachfolgende Maßnahmen beabsichtigt:

#### Mahdnutzung

##### Nutzung

- d. R. zweimalige Mahd pro Jahr
- die 1. Mahd (kein mulchen) muss jährlich nach dem 1.7. erfolgen
- danach weitere Mahd oder/und Weidenutzung mit Nachpflege möglich
- das Mähgut ist zu entfernen
- keine Zufütterung der Tiere, keine Beweidung (1.12. - 1.7.), keine Pferdebeweidung

#### Düngung

- keine Düngung mit chemisch-synthetischen Stickstoff-Düngern, keine Gülle und Jauche, kein Brandkalk, Mistdüngung (max. 8 t/ha/Jahr Festmist) / kein Mist
- P-, K-Düngung und Kalkung nach Bodenuntersuchungen zulässig

#### Allgemeines

- Pflegemaßnahmen (z. B. Abschleppen, Nachmahd) sind in der Zeit vom 1.4. - 1.7. nicht erlaubt

- keine chemisch-synthetischen Behandlungsmittel, kein Grünlandumbruch, ggf. keine Nachsaat
- keine Ab- bzw. Zwischenlagerung von z. B. Düngemitteln (Mist, Kalk o. ä.) oder org. Abfällen

Die gutachterliche Bewertung kommt zu nachfolgender Feststellung:

*...“Die Bilanzierung zeigt, dass ein Ausgleich für Eingriffe in das Biotoppotenzial durch die vorgesehenen Maßnahmen auch rechnerisch erreicht wird. Es verbleibt ein positiver Wert von 130 ökologischen Wertpunkten“...*

*(Grüner Winkel, Nümbrecht vom 23.09.2020, Seite 24)*

Die gutachterliche Bewertung hinsichtlich der Eingriffe in das Bodenpotenzial kommt zu nachfolgender Feststellung:

*... „Die Bilanzierung zeigt, dass nach Umsetzung der Planung in der Bilanz für das Schutzgut Boden rechnerisch ein negativer Wert von 808 Boden- Wertpunkten (BW) verbleibt“ ...*

*(Grüner Winkel, Nümbrecht vom 23.09.2020, Seite 25)*

Das verbleibende geringe rechnerische Defizit wird in Kauf genommen. Durch die zu erwartenden Anpflanzungen in den privaten Gärten wird das ermittelte Defizit ausgeglichen. Die „Inkaufnahme“ des geringen mathematisch ermittelten Defizits erfolgt vor dem Hintergrund, dass es bisher kein wissenschaftlich bzw. rechtlich abgesichertes „Öko-Bewertungsmodell“ gibt, dass die von einer Planung ausgelösten Funktionsstörungen im Wirkgefüge des Naturhaushalts vollständig darstellen und somit auch nicht wertgleich möglichen Ausgleichsmaßnahmen gegenüberstellen kann.

Zur rechtlichen Absicherung wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH abgeschlossen.

- Entwässerung, Boden, Wasser

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung der Kläranlage „Rospe“ zugeordnet. Die vorhandenen Kanalleitungen im Umfeld können das anfallende Schmutzwasser schadlos aufnehmen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasser wurde in Bezug auf eine mögliche Versickerung im Plangebiet eine gutachterliche Bewertung vorgenommen. Der Gutachter kommt zu folgender Feststellung:

*...“ In den 6 durchgeführten Sondierungen war kein messbarer Abfluss zu sehen. Die kf-Werte liegen also unterhalb des Intervalls, das von der DWA für Einzel- und kombinierte Anlagen angegeben wird. Der Untergrund wird hier von einem zersetzten bis stark entfestigten Schluff-/ Tonstein aufgebaut. Nach jetzigem Kenntnisstand kann eine Versickerung also nicht befürwortet werden.“ ...*

*(Slach und Partner, Wipperfürth vom 02-10.2019, Seite 5)*

- Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Nutzungen
- Altlasten

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

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

## **7 Bebauungsplaninhalt**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ ist die Erweiterung des Wohngebietes in Gummersbach Windhagen geplant. Durch den Bebauungsplan werden die an dieser Stelle bisher rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 301 sowie Nr. 1 und 1a überplant und im Geltungsbereich des BP 308 durch diesen ersetzt.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der 3. Bauabschnitt des Wohngebietes in Windhagen wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Es soll als Anschluss an das vorhandene und noch in der Realisierung befindliche Wohnquartier entstehen, in dem verschiedene Bauformen entstehen können. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 richtet sich nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die angrenzenden vorhandenen Wohnbereiche mit vorhandener Bebauung ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Das bisher festgesetzte Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ entlang der Straße „Hückeswagener Straße“ wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der tatsächlichen Nutzung weiterhin als „Mischgebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Mischgebiet richtet sich nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die allgemein zulässigen Nutzungen „Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“, sind nicht zulässig. Die „Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Einzelhandel

Zum Schutz, zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ werden sortimentspezifische Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Gummersbach – aufbauend auf den gutachterlichen Bewertungen und Empfehlungen zu einem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Gummersbach durch das Büro Junker und Kruse – Stadtforschung+Planung, Dortmund - ist die Funktion des Innenstadtzentrums folgendermaßen definiert: „Das Innenstadtzentrum dient der Versorgung des gesamten Stadtgebiets sowie des Umlandes mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten“

Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept definiert darüber hinaus eine Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten die nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen.

Die Grenze des Innenstadtzentrums ist nach Nordwesten hin eindeutig durch die Kaiserstraße und die Brückenstraße definiert. Die Nähe des Plangebiets zum Innenstadtzentrum macht den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich, da hier besonders die Gefahr einer Vermischung der Funktionen gegeben ist, was dazu führt, dass eine eindeutige Kernstadt mit ihren Qualitäten (Einkaufserlebnis, Aufenthaltsqualität, etc.) nicht mehr erkennbar und letztlich nicht mehr präsent ist.

Durch die Einschränkung der zukünftig zulässigen Arten von Anlagen bzw. Betrieben soll dem Ziel einer starken, intakten und damit attraktiven Innenstadt entsprochen werden.

Es ist nicht Ziel der Stadt Gummersbach, Einfluss auf die Marktsituation zu nehmen. Bei der Steuerung der unterschiedlichen Arten der zulässigen Nutzungen und Sortimente geht es ausschließlich darum, der Abwanderung von Nutzungen, die für die Attraktivität der Innenstadt bedeutsam sind, mit den planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln entgegenzuwirken. Der betroffene Innenstadtbereich ist durch das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt eindeutig bestimmt.

#### Vergnügungsstätten

Die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dienen zum Schutz der in Mischgebieten zulässigen Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet für den 3. Bauabschnitt und für die angrenzenden Wohnbereiche wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 festgesetzt. Für das Mischgebiet entlang der Straße „Hückeswagener Straße“ wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 festgesetzt.

Durch zeichnerische Festsetzung werden im Allgemeinen Wohngebiet ein, zwei oder zwei bis drei Vollgeschosse als Höchstzahl zugelassen. Im Mischgebiet sind entsprechend der heutigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a maximal zwei Vollgeschoss zulässig.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist geregelt, dass bei der Berechnung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sind auch die Geschosse mitzurechnen sind, die auf mindestens einer Gebäudeseite gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die künftigen Wohngebäude - vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung - einen ortsbildgerechten Maßstab bewahren und sich in der Erscheinung an der bereits gebauten oder in Planung befindlichen Bebauung orientieren.

### **7.3 Bauweise, Baugrenzen**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption für den 3. Bauabschnitt als Allgemeines Wohngebiet wurden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen erlassen. Die Bauweise ist überwiegend als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind nicht als durchgehende Flächen festgesetzt. Hier wird eine städtebaulich vorgegebene Auflockerung der potentiellen Bebauung sichergestellt.

### **7.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die als Planstraße gekennzeichnete Fläche wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Straße soll künftig ein einseitig verlaufender Gehweg angelegt werden. Die Planstraße führt als Verlängerung der heutigen Erschließungsstraße „Fuchsweg“ in das Plangebiet. Die Dimensionierung der Straße orientiert sich an der RAST 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen).

Die Straßen abzweigend von der Straße „Hückeswagener Straße“ werden ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgelegt. Diese werden nicht über den heutigen Bestand hinaus erweitert.

Die Erschließung auf dem Baugrundstück soll durch private Zufahrten erfolgen, die nicht festgesetzt werden. Allerdings sind in der Planzeichnung festgesetzte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) festgelegt worden, in denen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden dürfen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die künftigen Zufahrten so angeordnet werden, dass die Bereiche zwischen den zukünftigen Wohngebäuden frei von Zufahrten bleiben. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption, die einen hohen Durchgrünungsanteil zwischen der möglichen Bebauung anstrebt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnete Fläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ dient der fußläufigen inneren Erschließung des Wohngebietes.

### **7.5 Grünflächen/Erhaltungsfestsetzungen/Pflanzgebote**

Innerhalb des Plangebietes werden „Öffentliche Grünflächen“ mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgelegt. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen gliedern die entstehenden Wohngebietsflächen.

Die Fläche wurde bereits teilweise im Sinne des Pflanzgebotes des Bebauungsplanes Nr. 301 bepflanzt. Die vorhandene Pflanzung ist zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Innerhalb der neuen öffentlichen Grünfläche ist das Pflanzgebot „PG 01“ vorgesehen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6.2 ist festgelegt, dass im Allgemeinen Wohngebiet pro angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Die Pflanzliste enthält als Empfehlung eine Auswahl standortgerechter Baumarten.

Die festgesetzte Erhaltungsbindung sichert die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 301 umgesetzte Anpflanzung.

Die Pflanzgebote und Erhaltungsbindungen bilden den rechtlichen Rahmen zur Berücksichtigung der Vermeidung und/oder Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprechend der Unterlassungsverpflichtung.

Die heute bereits begrünten Flächen im Bereich der Bestandsbebauung werden als „Private Grünflächen“ festgesetzt.

### **7.6 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Zur Sicherung des Immissionsschutzes ist ein bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges} = 32$  dB sowie Anforderungen an die Lüftungseinrichtungen von Aufenthaltsräumen die zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt worden.

### **7.7 Gestaltungsfestsetzungen**

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

Aufgrund der Fernwirkung sind auch spiegelnde Dachoberflächen ausgeschlossen.

## **8 Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha (42.410 qm) auf.

Die Bebauungspläne Nr. 301 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West / 2. Abschnitt“ und Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ überplant und durch diesen ersetzt.

Art der Nutzung	Flächen BP 301 im Geltungs- bereich des BP 308 (in ha)	Flächen BP 1 und 1a im Geltungs- bereich des BP 308 (in ha)	Flächen BP 308 (in ha)	Flächenan- teil in %
Allgemeines Wohngebiet	-	-	<b>2,03</b>	<b>48</b>
<i>Hückeswagener Straße</i>	-	-	<i>0,53</i>	-
<i>Windhagen 3. BA</i>	-	-	<i>1,45</i>	-
Mischgebiet	-	<b>0,57</b>	<b>0,62</b>	<b>15</b>
Flächen f. d. Gemeinbedarf	-	<b>0,31</b>	-	-
Verkehrsfläche (gesamt)	-	<b>0,05</b>	<b>0,43</b>	<b>10</b>
<i>davon Straßenverkehrsfläche</i>	-	-	<i>0,39</i>	-
<i>davon besondere Zweckbestimmung</i>	-	<i>0,05</i>	<i>0,04</i>	-
Grünflächen (gesamt)	<b>0,43</b>	-	<b>1,16</b>	<b>27</b>
<i>davon Öffentliche Grünfläche</i>	<i>0,43</i>	-	<i>0,49</i>	-
<i>davon private Grünfläche</i>	-	-	<i>0,66</i>	-
Außengebiet (land- u. forstwirtschaftliche Nutzung)	-	<b>2,88</b>	-	-
Fläche für die Landwirtschaft	-	-	<b>≤0,01</b>	0
<b>Gesamt</b>	<b>0,43</b>	<b>3,81</b>	<b>4,24</b>	<b>100</b>

## 9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

### 9.1 Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes 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.

-  
Außerhalb des Plangebietes sind nachfolgende Maßnahmen umzusetzen:

- Einleitung des Regenwassers in den Gummersbach
- Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich

### **9.2 Kosten / Finanzierung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Über die Herstellung der Erschließungsanlagen für die heute unbebauten Flächen wird ein Erschließungsvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH abgeschlossen.

Die Kosten für den ökologischen Ausgleich trägt die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **9.3 Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst. Da sich die für die Umsetzung der Planung benötigten Flächen im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH befinden, sind die geplanten planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen eigentumsrechtlich abgesichert.

Sollten dennoch Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ hierfür die rechtliche Grundlage.

## **10 Umweltbericht**

Dem Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

## **11 Aufhebung bestehender Bebauungspläne**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und Nr. 301 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 2. Abschnitt“ aufgehoben. Die Aufhebung dieser Bebauungspläne soll auch dann ihre Rechtswirksamkeit behalten, wenn der Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ für nichtig oder unwirksam erklärt werden sollte.

## **12 Abwägungsmaterialien**

Gutachten:

- Schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH)
- Verkehrsprognose (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH)
- Artenschutzrechtliche (ASP) Stufe I: Vorprüfung (Planungsgruppe Grüner Winkel)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Planungsgruppe Grüner Winkel)
- Hydrogeologisches Gutachten (Slach und Partner)

Stadt Gummersbach  
i.A.

Backhaus  
Ressortleitung Stadtplanung