

A) Anlaß und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Rebbelroth-West" wird wie folgt begründet:

1. Anlaß

Die Zielsetzung der Stadt Gummersbach in Bezug auf den Einzelhandel besteht vor allem in der Sicherung und dem Ausbau des Hauptzentrums (Innenstadt) und in der Sicherung der Grundversorgung in den übrigen Ortsteilen. Diese Zielsetzung wird durch das Einzelhandelsgutachten der Stadt aus dem Jahre 1986 unterstützt, welches empfiehlt, das Angebot der Waren aus dem mittel- und langfristigen Bedarf in der Innenstadt zu konzentrieren und Fachmärkte außerhalb des Stadtzentrums nur in den Branchen, die für das Zentrum weniger geeignet sind, anzusiedeln. Die bisher entstandene Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Siedlungsschwerpunkte steht auch in Rebbelroth diesem Ziel entgegen.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits verschiedene großflächige Einzelhandelsbetriebe mit wechselnden Warensortimenten sowie weitere Fachmärkte angesiedelt. Über die Agglomerationsvorteile hinaus bietet der Planbereich aufgrund der Verkehrslage, der Größe sowie der Beschaffenheit der Grundstücke weitere Standortvorteile. Ein ergänzendes Warenangebot zu den bereits vorhandenen Sortimenten würde einen Einzelhandelsstandort entstehen lassen, der in Breite und Tiefe mit dem traditionellen Geschäftszentren des Einzelhandels konkurrieren würde. Eine solche unerwünschte Entwicklung entgegen der Zielsetzung der Stadt ist mit dem derzeitigen Planungsrecht nicht zu verhindern.

In den im Bebauungsplan Nr. 1 "Art der baulichen Nutzung" festgesetzten Mischgebieten sind in den rückwärtigen Bereichen überwiegend Wohnhäuser vorhanden. Hier ist eine Entwicklung zu einer gemischten Nutzung nicht zu empfehlen, sondern eine Stärkung der gegenwärtigen Wohnnutzung.

Um diese Zielsetzung zu verfolgen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Plangebiet erforderlich.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat deshalb in seiner Sitzung am 17. 12. 1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Rebbelroth-West" bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang des Bebauungsplanentwurfs und der Erläuterung in der Zeit vom 11. 05. 1988 bis 25. 05. 1988 und durch eine Bürgerversammlung am 10. 05. 1988 statt-

gefunden. Am 26. 05. 1988 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. 04. 1988 zur Stellungnahme aufgefordert.

Über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 09. 05. 1988 beraten und beschlossen.

Auf dieser Grundlage hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 23. 08. 1989 den Offenlegungsbeschluß gefaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 "Rebbelroth-West" hat in der Zeit vom 19. 09. 1989 bis 19. 10. 1989 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01. 09. 1989 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Rat in seiner Sitzung am 21. 03. 1990 beraten und die erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 115 "Rebbelroth-West" beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 115 "Rebbelroth-West" hat in der Zeit vom 15. 05. 1990 bis 15. 06. 1990 (einschließlich) erneut öffentlich ausgelegen. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30. 04. 1990 Kenntnis von der erneuten Offenlage gegeben.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Rat in seiner Sitzung am 21. 08. 1990 beschlossen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung zu den vorgetragenen Anregungen und Bedenken.

B) Geltungsbereich und Lage des Planbereiches

Der Planbereich ist begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch die Erlenstraße und Fährstraße
- im Süden durch die Agger
- im Südwesten durch gewerblich genutzte Flächen (OVAG und MAN)
- im Nordwesten durch eine Grünfläche (Wald).

C) Planungsrechtliche Situation

1. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach beinhaltet für den Planbereich folgende Darstellungen:

Gewerbliche Bauflächen: - südlich der B 55

Gemischte Bauflächen: - im Bereich nördlich der B 55 sowie beidseitig der Kleffstraße und entlang der Fährstraße

Grünflächen: - entlang der Agger

- zwischen der "Gewerblichen Baufläche" und der "Gemischten Baufläche" entlang der Fährstraße
- nördlich entlang dem Fußweg "Junkerstraße" bis zum Flurstück Nr. 1364 und innerhalb des Keils zwischen Junkerstraße und der B 55

Flächen für die Landwirtschaft:

- im Norden des Plangebietes an die "Gemischte Baufläche" angrenzend.

2. Der geltende Bebauungsplan Nr. 1 "Art der baulichen Nutzung" weist folgende Festsetzungen aus:

Gewerbegebiet:

- südlich der B 55 von Höhe Junkerstraße bis Höhe Wendeplatz "An der Mauerwiese"

Mischgebiet:

- beidseitig der Kleffstraße bis zur B 55 (ohne den westlichen Teil des Plangebietes)

Außengebiet (land- oder forstwirtschaftliche Nutzung):

- entlang der Agger
- zwischen B 55 und Gewerbegebiet
- nordwestlich der B 55

Parkplätze:

- Ecke B 55 /Kleffstraße

Das im Bebauungsplan Nr. 1 a "Maß der baulichen Nutzung" festgesetzte Maß der baulichen Nutzung stimmt im wesentlichen mit dem Bestand überein.

D) Städtebauliche Situation

Nutzung:

- Zwischen der B 55 und der Agger bestehen ein Gewerbebetrieb, drei großflächige Einzelhandelsbetriebe, Wohnhäuser mit Nutzgärten sowie eine Gaststätte.
- Entlang des nördlichen Randes der B 55 befindet sich eine Mischung aus Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen.
- Beidseitig der Kleffstraße bestehen Wohngebäude. Ungünstig wirkt sich hier der Kfz-Abstellplatz auf den Flurstücken Nrn. 1451, 1453 und 351 (Grundstück der Firma Schirp) aus.
- Der Bereich nördlich des Fußweges Junkerstraße ist bis zum Grundstück der Firma Schirp unbebaut (Böschungsflächen mit Laubgehölzen).

Die Fährstraße und die Kleffstraße sind reine Anliegerstraßen. Durch ihren einfachen Ausbau (kein Bordstein, schmale Fahrbahn ohne Markierung von Fahrspuren) wirken sie verkehrsberuhigend und bieten in Zusammenhang mit der überwiegend alten und kleinteiligen Bebauung ein dörfliches Erscheinungsbild.

E) Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Ziele dieses Bebauungsplanes sind:

1. Ausschluß der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte mit innenstadt-typischen Sortimenten.
2. Festschreiben der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich Sortiment und Größe auf ihren Bestand.
3. Stärken der Wohnnutzung.

F) Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

1.0 Einzelhandel

a) Ausschluß und Zulässigkeit von Einzelhandel
(allgemeine Vorbemerkungen)

Das Gutachten zur Situation des Einzelhandels in der Stadt Gummersbach vom September 1986 stellt die Notwendigkeit dar, daß insbesondere gefährdete Standorte im Bereich der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a hinsichtlich des Einzelhandels überplant werden sollten. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist auf die Siedlungsschwerpunkte Innenstadt, Derschlag und Dieringhausen als Einzelhandelsstandorte zu beschränken um diese zu stärken. Dazu ist es notwendig, die weitere Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen überhaupt und die Erweiterung solcher Einrichtungen zu Fachmarktgruppierungen an verkehrsgünstigen Lagen außerhalb dieser Zentren zu verhindern. Zur Sicherung der Grundversorgung ist die weit gestreute Ansiedlung zu verhindern und auf die Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Insbesondere sind die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 (5) Nr. 8 BauGB zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelsgutachten weist für den benachbarten Siedlungsschwerpunkt Derschlag einen Zentralitätswert von 0,84 nach (Verhältnis Umsatz zu Kaufkraft). Dieser Wert ist als Kaufkraftabfluß zu interpretieren. Durch das Schließen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Plangebietes selbst kann es zu Veränderungen des Zentralitätswertes gekommen sein. Die grundlegende Aussage des Kaufkraftabflusses besteht jedoch weiter. Die derzeitige Einzelhandelssituation wird der Stellung, welche Derschlag als Siedlungsschwerpunkt nach dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan im Rahmen des Handels zugeordnet ist, nicht gerecht. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften, insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten an einem nicht integrierten Standort - dieses trifft für den Plan-

bereich zu - würde die vorhandene Einzelhandelssituation verschlechtern.

Zur Erreichung der im Stadtteilentwicklungskonzept Derschlag (1988) formulierten und von dem zuständigen Fachausschuß beschlossenen Ziele:

- Konsolidierung des Einzelhandels auf ein Niveau, das einer 100 %-igen Bindung des Kaufkraftpotentials im kurzfristigen und einer stärkeren Bindung im mittelfristigen Bedarfsbereich entspricht,
- räumliche Konzentration des Einzelhandels auf einen integrierten Bereich zwischen
Kölner Straße (in der Mitte) - Klosterstraße (Post)
Olper Straße (Kino) - Eckenhagener Straße (Kreuzung Bahngleise),

ist es notwendig, im Umfeld von Derschlag und somit auch in Rebbelroth regelnde Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels zu treffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 115 bedeutet dies, daß die Zulässigkeit des Einzelhandels je nach Baugebiet differenziert betrachtet wird und seine Zulässigkeit weitgehend eingeschränkt werden muß.

b) Allgemeine und reine Wohngebiete

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebiete wird der Einzelhandel ausgeschlossen, da die Gebiete flächen- und dichtemäßig mit ca. 40 Haushalten zu klein sind, um einen ausreichenden örtlichen Bedarf für Einzelhandelseinrichtungen zu sichern. Die Grundlage für die Zulässigkeit von Läden gemäß § 3 BauNVO bzw. § 4 BauNVO ist daher nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan stellt auch keine weiteren Wohnbauflächen in angrenzenden Bereichen dar.

Die Grundversorgung kann in dem direkt angrenzenden Mischgebiet (östlich außerhalb des Plangebietes), ausgewiesen im Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen 1 und 1 a "Art und Maß", gesichert werden, da hier nicht die Absicht besteht, den Einzelhandel auszuschließen.

c) Mischgebiete

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiete wird der Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Hierdurch wird eine Verfestigung des Einzelhandelsstandortes im Umfeld der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe entgegengewirkt. Es ist planerische Absicht, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf die Ortsmitte von Rebbelroth zu konzentrieren, um hier einen Einzelhandelsstandort auszubilden, der in der Lage ist, die Grundversorgung für Rebbelroth sicherzustellen. Dieses kann nur gewährleistet werden, wenn die Einzelhandelsbetriebe auch räumlich funktionell zusammengefaßt sind. Ein Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in der Ortsmitte ist für ein zukünftig anstehendes Bebauungsplanverfahren nicht beabsichtigt.

Der Ausschluß von Geschäftsgebäuden erfolgt, da bei diesem Gebäudetyp, zumindest im Erdgeschoß, von einer Belegung durch Einzelhandelseinrichtungen auszugehen ist. Der Ausschluß steht in direktem Zusammenhang mit den in den Abschnitten a) und c) genannten Zielen.

d) Gewerbegebiete

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiete wird der Einzelhandel entsprechend der im Abschnitt a) aufgeführten Begründung ausgeschlossen. Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt Gummersbach, die bestehenden Gewerbegebiete für das produzierende Gewerbe vorzuhalten, da Gewerbegrundstücke in ebener Lage und entsprechender Größe innerhalb des Stadtgebietes zur Zeit nur bedingt zur Verfügung stehen.

Angesichts einer Kaufkraftbindung von 85 % = 310 Mio.DM (Stand: Einzelhandelsgutachten 1986) innerhalb des Stadtgebietes und bei einem Kaufkraftimport von 153 Mio.DM kann davon ausgegangen werden, daß der Ausschluß von Einzelhandelsnutzungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete vertretbar ist. Ein Defizit an Flächen für den Einzelhandel außerhalb der Siedlungsschwerpunkte besteht nicht.

e) SO-Flächen

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes haben sich im Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Entsprechend dem heutigen Planungsrecht ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" erforderlich. Über einschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Sortimente wird die Nutzung auf die genehmigten Nutzungen bzw. auf innenstadt-atypische Sortimente begrenzt. Die detaillierte Sortimentsfestsetzung ist notwendig, um die im Siedlungsschwerpunkt Derschlag vorliegenden negativen Auswirkungen (Kaufkraftabfluß) langfristig abzubauen (siehe auch unter Abschnitt a)).

Die Zulässigkeit von innenstadt-atypischen Sortimenten erfolgt auf der Grundlage, daß diese Einzelhandelssortimente keine oder nur geringe Auswirkungen auf die traditionellen Einzelhandelsstandorte haben. Dieses wird durch den Ausschluß von Einzelhandelsnutzungen in den angrenzenden Baugebieten unterstützt, damit keine Agglomerationsvorteile entstehen.

1.1 Wohngebiet

- 1.2 Der heutigen Wohnnutzung beidseitig der Kleffstraße und der Fährstraße wird nach bisherigem Planungsrecht nicht Rechnung getragen. Um die Wohnnutzung zu stärken, wird die bestehende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Art der baulichen Nutzung" "Mischgebiet" (Flächennutzungsplan: "Gemischte Bauflächen") aufgegeben und in "Wohngebiet" geändert.

Im Norden des Plangebietes wird das Wohngebiet gestaffelt in "Allgemeines Wohngebiet" und "Reines Wohngebiet", an welches "Grünflächen" bzw. "Flächen für die Landwirtschaft" anschließen.

Im Südosten des Plangebietes wird entlang der Fährstraße entsprechend der vorhandenen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die nach BauNVO § 4 (3) Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden wegen fehlender Erschließungskapazität und, im nördlichen Bereich, wegen des angrenzenden "Reinen Wohngebietes" (Tankstellen nicht zulässig) ausgeschlossen.

1.3 Mischgebiet

Die derzeitigen Nutzungen der Bauzeilen nördlich entlang der B 55 sowie südlich entlang der B 55 im Bereich zwischen den Einmündungen "An der Mauerwiese" und "Fährstraße" entsprechen der Nutzung eines "Mischgebietes" und werden als solche in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die nach BauNVO § 6 (2) Nr. 7 allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da der durch Tankstellen verursachte Wendeverkehr, Linksabbieger- und querlaufende Verkehr mit der Verkehrsbelastung auf der B 55 durch ihre überörtliche Bedeutung nicht zu vereinbaren ist. Ebenso sind die angrenzenden Wohnbereiche vor den Emissionen von Tankstellenbetrieben zu schützen.

Der vollständige Ausschluß von Vergnügungsstätten erfolgt in Berücksichtigung der Wohnbebauung innerhalb der Mischgebiete selbst und der Wohnbebauung in den direkt angrenzenden Wohngebieten. Hiermit wird das Ziel "Erhalt der Wohnbebauung" innerhalb der Ortsmitte unterstützt.

1.4 Gewerbegebiet

Im Bebauungsplan wird die Festsetzung "Gewerbegebiet" auf den tatsächlichen Bestand an gewerblicher Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes (GE 2), der an ein westlich angrenzendes Gewerbegebiet anschließt sowie auf einen kleinen Bereich innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (GE 1) reduziert.

Die Gliederung der Gewerbegebiete richtet sich nach dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 (Abstandserlaß). Die Abstände berücksichtigen die angrenzenden WA- und WR-Gebiete (Kleffstraße).

Das innerhalb der SO-Gebiet liegende Gewerbegebiet wird aus dem Bebauungsplan Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" übernommen, da es Ziel ist, die SO-Flächen nicht zu erweitern. Die überbaubare Fläche wurde neu festgesetzt.

1.5 Sondergebiete

Hierzu wird auf Punkt F) Abschnitt e) verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche und Geschoßfläche

In den Sondergebieten wurde das Maß der baulichen Nutzung bestandsbezogen festgesetzt mit dem Ziel der größtmöglichen Begrenzung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Mit den festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen werden die Betriebe in ihrer Flächengröße, den Bestand berücksichtigend, begrenzt. Die innerhalb

des Sondergebietes (SO 1) festgesetzten überbaubaren Flächen, die über eine reine Bestandsfestsetzung hinausgeht, berücksichtigt die durch Baulasteintragung gesicherte flächenmäßige Erweiterungsmöglichkeit.

Die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl auf das in § 19 (4) Satz 2 BauNVO angegebene Höchstmaß erfolgt mit dem Ziel, in den Baugebieten ein Mindestmaß an Freiflächen zu erhalten, um einer städtebaulich und ökologisch nicht vertretbaren 100 %-igen Bebauung entgegenzuwirken.

Die Geschoßflächenzahl ist im Regelfall als das nach § 17 BauNVO höchstzulässige Maß festgesetzt. Die Aufenthaltsräume mit ihren Umfassungswänden und die zugehörigen Erschließungsflächen in Geschossen unterhalb des definierten Erdgeschosses sind auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen. Hierdurch wird dem im Regelfall hängigen Gelände Rechnung getragen und die Gebäude auf das höchstzulässige Maß begrenzt.

2.2 Höhenlage und Geschoßzahl

Mit der Festlegung von Gebäudehöhenlagen talseits bzw. bergseits von den öffentlichen Verkehrsflächen soll eine harmonische Anpassung der Einzelgebäude an das größtenteils hügelige Gelände erreicht werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

In den festgesetzten Sondergebieten wird die maximale Höhe baulicher Anlagen über Erdgeschoßfußboden, abgestimmt auf den Bestand, festgesetzt, um bei in der Regel geschoßlosen Gebäuden die Höhe zu begrenzen. Eine Festsetzung einer über den Bestand hinausgehende Höhe von baulichen Anlagen würde nicht dem allgemeinen Ziel der Eingrenzung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen entsprechen.

In den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um die Gesamthöhe geschoßloser Anlagen zu begrenzen.

3. Bauweise

Um die bestehende dörfliche, bauliche Struktur, geprägt durch Haustypen mit vorwiegend bis zu 15 m Hausbreite, zu erhalten, wird in den "Allgemeinen Wohngebieten" und "Reinen Wohngebieten" eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Frontlänge von maximal 20 m sichert das kleinteilige Erscheinungsbild und dient der Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes.

4. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Der Ausschluß von Nebenanlagen innerhalb von Flächen mit Pflanzbindung ist notwendig, weil speziell dort der bestehende Bewuchs als Gesamtheit erhalten werden muß, um ökologisch wertvolle und städtebaulich sinnvolle Einheiten zu bilden.

Die Festsetzung über die Zulässigkeit von Garagen und Carports in Mischgebieten, Sondergebieten und Gewerbegebieten dient den o.a. Zielen.

Die Festsetzung eines Stauraumes von 5,00 m vor Garagen dient der Verkehrssicherheit. Die Beschränkungen der Garagen, Pkw-Stellplätzen und Carports im rückwärtigen Grundstücksbereich sind notwendig, um dort eine vom Fahrverkehr freigehaltene, ruhige Zone zu erhalten und somit den Anforderungen an ruhige Wohnverhältnisse zu entsprechen.

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Fährstraße besitzt einen reinen Wohnstraßencharakter und wird, um diesen zu verdeutlichen, als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Der Weg von der Fährstraße zur Agger wird erhalten, da dieser zur "Aggerfuhr" führt (niedrigster Wasserstand der Agger) - denkmalgeschützter Bereich (außerhalb des Plangebietes) -.

Die Kleffstraße wird trotz ihres Wohnstraßencharakters nicht als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, da aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ein solcher Ausbau mit dem damit verbundenen Grunderwerb nicht gerechtfertigt wäre. Die Verkehrsfläche der Kleffstraße wird lediglich an Engstellen und in Kurvenbereichen verbreitert, um eine durchgehende Breite von 3,75 m sowie eine Wendemöglichkeit zu schaffen.

Entlang des südlichen Randes der B 55 werden die Grundstückszufahrten im Bereich der Sondergebiete an zwei gesondert gekennzeichneten Stellen einzeln festgesetzt (entsprechend dem derzeitigen Bestand) sowie in den übrigen Baugebieten nur eine Zufahrt pro Baugrundstück zugelassen, um eine übermäßige Zahl von Zufahrten, die zu einer Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse führen könnten, zu verhindern.

6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche

Den überbaubaren Flächen SO 1 und SO 2 werden angrenzende Bereiche für Kfz-Stellplätze (St 1 und St 2) zugeordnet, um die für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe notwendigen Parkmöglichkeiten sicherzustellen und davon abweichende Nutzungsmöglichkeiten auszuschließen.

7./ Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

8.

Die Festsetzungen der Abschnitte 7. und 8. entwickeln sich aus der für den gesamten Siedlungsraum erstellten grünordnerischen Fachplanung. Durch die detailliert getroffenen Festsetzungen (Pflanzschema, Arten, Qualitäten) wird eine naturnahe, standortgerechte Eingrünung mit den damit verbundenen Zielen (Gliederung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) auch bei wechselnden Interessenlagen und Eigentumsverhältnissen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Artenauswahl berücksichtigt die Standortbedingungen und den vorhandenen Gehölzbestand.

Für die Gehölzanpflanzungen werden je nach Erfordernis Pflanzenwahl, Qualitäten und Pflanzschemen festgesetzt, um die im einzelnen begründeten Zwecke der Bepflanzungen zu erreichen. Die Festsetzung einer Pflanzenauswahl ist notwendig, um zu gewährleisten, daß nur standortgerechte Gehölze mit einer bestimmten Wuchshöhe verwendet werden. Die Festsetzungen der Qualitäten garantiert ein Mindestmaß an Sicherheit für ein erfolgreiches Anwachsen der Gehölze. Die im Einzelfall festgesetzten Pflanzschemen sind notwendig, um die erforderliche Dichte der Gehölze in einem ökologisch sinnvollen Zusammenhang zu gewährleisten.

- 7.1 Anzupflanzender Einzelbaum
Es werden "anzupflanzende Einzelbäume" festgesetzt, um den vorhandenen Baumbestand zu komplettieren (nördliche Plangebietsgrenze) oder um städtebaulich-gestalterische Wirkungen zu erzielen (im Bereich der Sondergebiete SO 2).
- 7.2 Gliederungsgrün entlang der Grundstücksgrenzen
Entlang der Grundstücksgrenzen der Sonder- und Gewerbegebiete wird eine Begrünung festgesetzt, um eine optische Abschirmung und Gliederung der Gebiete zu erhalten.
- 7.3 Stellplätze, Kfz-Abstellflächen
Die Eingrünung der Kfz-Abstellplätze dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- 7.4 Vorgarten
Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist gärtnerisch zu gestalten, damit bei allen Gebäuden, die eine solche Fläche zwischen Haus und Straße besitzen, die tatsächlichen Gegebenheiten zu einem Mindestmaß dem Begriff "Vorgarten" entsprechen, um nötige Grünbereiche entlang der versiegelten Straßenfläche zu erhalten und eine Versiegelung des gesamten Straßenbereichs (von Haus zu Haus) nach Möglichkeit zu verhindern.
- 7.5 Wandflächen von Gewerbebetrieben
Die im Textteil angegebenen Wandflächen sind zu begrünen (als Ausnahme sind die Gebäude mit einer Laubbaumreihe vor der Fassade zu versehen), damit sich bei Gebäuden, welche durch ihre Nutzung bedingt große ungegliederte Fassadenflächen mit wenig Öffnungen erfordern, durch die Begrünung ein belebteres Erscheinungsbild ergibt. Hierdurch werden die Belange der Gestaltung des Ortsbildes berücksichtigt.
- 8.1 Erhaltungsbindung
- Die unter den Punkten 8.1, 8.2 und 8.3 getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes, insbesondere auch der Gliederung der Baugebiete untereinander (Erhaltungsbindung Ziffern 1 und 2).

Die Festsetzungen von erhaltenswerten Einzelbäumen stehen im Zusammenhang mit den Festsetzungen von anzupflanzenden Einzelbäumen und dienen der Einpassung des Ortsrandes in die "freie Landschaft" und damit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

8.4 Pflanzbindung entlang der Agger

Ziel der getroffenen Festsetzung ist die Entwicklung eines naturnahen Grünzuges entlang der Agger. Die festgesetzte Artenauswahl berücksichtigt die natürlichen Standortbedingungen. Die getroffene Festsetzung steht im Zusammenhang mit den bereits in benachbarten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen und sichert damit auch im Plangebiet die Voraussetzungen zur Erreichung des langfristigen Zieles einer naturnahen Gestaltung des Aggerverlaufs.

8.5 Private Grünflächen

Die bestehenden Grünbereiche entlang der Agger sowie die privaten Gärten und Wiesen im nordwestlichen Teil des Plangebietes sowie an der Einmündung Kleffstraße / Erlenstraße werden geschützt und entsprechend ihrer Nutzung als "private Grünflächen" festgesetzt. Die Festsetzung dient der Gliederung des Planbereiches und der Einbindung in die Landschaft (Ortsrand, Verlauf der Agger).

9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW

Für das Plangebiet werden bezüglich einiger wichtiger Merkmale der Gebäude Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um damit eine Einfügung zukünftiger baulicher Anlagen in das Ortsbild zu erreichen. Ziel aller Gestaltungsfestsetzungen ist das Erreichen einer zurückhaltenden Architektur gegenüber den bestehenden, kleinteiligen Gebäuden.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung (D 1 bis D 5) wurden aus den vorhandenen, ortstypischen Gestaltungsmerkmalen der bestehenden, älteren Gebäuden entwickelt.

Gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung (D 6) sind getroffen worden, um das in überwiegenden Teilen des Plangebietes vorhandene kleinteilige und gegliederte Erscheinungsbild der Fassaden zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Festsetzungen zu Schau- fenstern als Grundelemente der Fassadengestaltung dienen den o.g. Zielen.

Gestalterische Festsetzungen zu Abfall-, Schrott- und ähnlichen Behältern sowie zur Einfriedungen (D 7 und D 8) werden getroffen, um optisch negative Auswirkungen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden.

Werbeanlagen sind in ihrer Art, Größe und Anordnung eingeschränkt (D 9), damit die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Gebäude selbst, wie auch die des öffentlichen Raumes, nicht negativ beeinflusst werden.

Zur Erhaltung und Verbesserung des örtlichen Erscheinungsbildes sind gestalterische Festsetzungen zur Anordnung von Antennenanlagen (D 10) getroffen worden.

Die Festsetzung über die einheitliche Gestaltung der Bauwischgaragen (D 11) dient der Ortsbildpflege.

Böschungen sind ab 1,20 m Höhe mit Bermen zu versehen (D 12), um eine Gliederung der Böschungsfäche zu erhalten. Die Festsetzung über die Begrünung der Gartenstützmauern dient der Auflockerung des Erscheinungsbildes.

Ausnahmen von den unter Punkt 9 (D 1 - D 12) genannten Festsetzungen sollen ermöglicht werden, wenn Belange des Denkmalschutzes betroffen sind. Hierdurch wird sichergestellt, daß die Belange des Denkmalschutzes ausreichend berücksichtigt werden können.

10. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen:

- a) zwei Baudenkmäler,
- b) Hinweis nach § 46 Abs. 1 Landesforstgesetz,
- c) Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet.

G) Flächenbilanz
(Umfang in ha)

	BP 1 u. 1 a	BP 115
Reine Wohngebiete	-	0,44
Allgemeine Wohngebiete	-	1,55
Mischgebiete	4,69 *)	1,48
Gewerbegebiet	0,9	0,55
Sondergebiete	-	2,09
Verkehrsflächen	-	1,08
Parkplätze	0,11	-
Grünflächen	-	1,14
Außengebiete (Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft)	3,0 *)	0,37 **)
insgesamt:	8,70 ha	8,70 ha

*) incl. Verkehrsfläche

***) Fläche für die Landwirtschaft

H) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

- a) Anpflanzungen: ca. 2.500,00 DM
- b) Grunderwerb: ca. 13.200,00 DM
- c) Straßenbau einschl. Kanal: ca. 506.000,00 DM

Die Finanzierung der Punkte b) und c) richtet sich nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) bzw. dem Baugesetzbuch (BauGB). Für die dadurch nicht erfaßten Kosten sind in den städtischen Haushalt und in die Investitionsplanung entsprechende Positionen aufzunehmen.

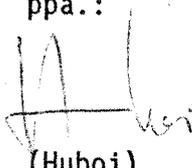
Bodenordnung: Im Rahmen des Ausbaus der Kleffstraße ist zur Sicherung einer durchgehenden Breite von 3,75 m und zur Anlage einer Wendemöglichkeit der Ankauf einer Grundstücksfläche durch die Stadt Gummersbach erforderlich.

Gummersbach, den 15. August 1990

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH M.B.H.

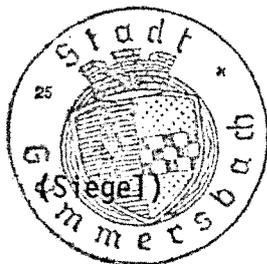
ppa.:


(Bierekoven)


(Huboi)

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 21. 08. 1990 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 115 "Rebberoth-West" beizufügen.


(Bürgermeister)




(Stadtverordneter)



Abtlg. Gruppenwasserwerk
Niederseßmar, Sonnenstr. 40
5270 Gummersbach

Text der Dienstbarkeit für den Aggerverband

"Dauernde Beschränkung dahin, daß der Aggerverband in Gummersbach-Niederseßmar berechtigt ist, in das Grundstück eine Wasserleitung mit Betriebszubehör -insbesondere eines Fernmeldekabels- zu verlegen, zu betreiben, jederzeit die für den Betrieb, die Untersuchung, Änderung, Unterhaltung erforderlichen Arbeiten vorzunehmen und das Grundstück auch durch Beauftragte betreten und befahren zu lassen, jedoch vorbehaltlich des Anspruches der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Schaden.

Auf einem Schutzstreifen in einer beiderseitig von der Rohrmitte gemessenen Breite von 3 m, insgesamt also 6 m dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen sowie keine Maßnahmen Dritter zu gestatten, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Der Schutzstreifen von insgesamt 6 m Breite ist von Bäumen und jeglichem Aufwuchs mit tiefreichendem Wurzelwerk freizulassen. Demzufolge ist der Aggerverband berechtigt, etwaigen durch Naturbesamung entstehenden Aufwuchs auf seine Kosten zu beseitigen.

Er ist ferner berechtigt, die Ausübung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit einem Dritten zu überlassen."