

A) Anlaß und Verfahren

Die detaillierte technische Durcharbeitung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Niederseßmar-Obere Karhelle" im Vorfeld der Ausführung zeigte im östlichen Bereich Möglichkeiten zur Kostenverringerung bei der Erschließungs- und Entwässerungsanlage.

Es ist daher angebracht, den Bebauungsplan hier mit geringen Änderungen, auch der städtebaulichen Anordnung der Gebäude, zu überarbeiten.

Der Rat der Stadt hat deshalb in seiner Sitzung am 10.06.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Niederseßmar-Karhelle-Ost" bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Niederseßmar-Obere Karhelle" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang in der Zeit vom 19.10.1981 bis 02.11.1981 stattgefunden. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde am 16.12.1981 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf, der das Ergebnis der Beschlußfassung des Planungsausschusses über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge während der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung enthielt, hat in der Zeit vom 05.10.1982 - 05.11.1982 öffentlich ausgelegen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Offenlage.

B) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 27 und ist begrenzt
im Westen und Süden von der Planstraße 1
im Norden und Osten durch bestehenden Waldrand.

C) Planungsrechtliche Situation

Derzeit gilt der Bebauungsplan Nr. 27, genehmigt durch den Regierungspräsidenten Köln am 16.10.1979, der im Planbereich reines Wohngebiet sowie geringfügige Flächen mit Ausweisung privater Grünflächen vorsieht.

D) Städtebauliche Situation

Das Plangebiet, ein nach Südosten geneigter Hang, ist unbebaut. Im Westen und Süden ist eine Einfamilienhausbebauung geplant, im Norden und Nordosten schließt bestehender Wald und im Osten eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz an.

Der Planbereich wird durch die Planstraße 1 erschlossen.

E) Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung

Durch eine geringfügige Umgruppierung der Bauten wird die Zuwegung in Verbindung mit den Garagenhöfen besser geordnet und die Kanallängen werden durch die Führung in einer einzigen Trasse in der Mitte des Planbereiches verkürzt.

Die öffentlichen Pkw-Stellplätze werden aufgehoben.

Die Baumbepflanzung entlang der Planstraße wird verstärkt.

F) Inhalt des Bebauungsplanes

Die bisher hier vorgesehene Bauweise: Einfamilienhäuser, WR/I/O, wird beibehalten, ebenso die Anzahl der Bauten (17 HE). Der Planbereich wird durch die Planstraße 1 erschlossen. Die Zufahrten von den zwei dezentral angeordneten Garagenhöfen sind als private Gemeinschaftszufahrten ausgewiesen.

Da die Planung des gesamten Erschließungsgebietes Obere Karhelle in den verkehrsberuhigten Zonen genügend öffentliche Pkw-Stellplätze vorsieht, wird auf den Parkplatzstreifen entlang der Planstraße 1 verzichtet. Diese Flächen werden dem Baugebiet zugewiesen.

Für die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen sind die notwendigen Leitungstrassen auf den privaten Geländen eingeplant.

Flächenbilanz

<u>Nutzung in ha</u>	<u>alt</u>	<u>neu</u>
Reines Wohgebiet	0,917	0,95
private Grünfläche	0,12	0,12
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>0,111</u>	<u>0,078</u>
Plangebiet insgesamt	1,148	1,148

G) Maßnahmen, Kosten Finanzierung und Bodenordnung

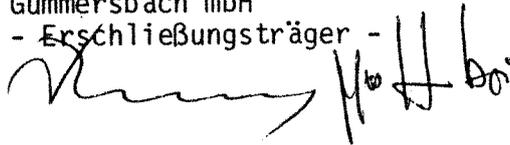
Zusätzliche Kosten entstehen aus o.g. Gründen nicht.
Die Finanzierung der Kosten der Erschließung im Planbereich wird im Rahmen der Gesamtfinanzierung des Erschließungsgebietes Obere Karhelle durch den Erschließungsträger abgewickelt.

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen durchzuführen, da die Grundstücke im Besitz der Stadt Gummersbach sind.

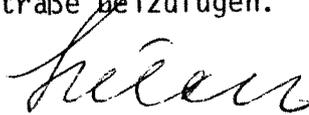
Stadt Gummersbach
Der Stadtdirektor
I. A.



Entwicklungsgesellschaft
Gummersbach mbH
- Erschließungsträger -



Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 14.12.1982 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan m. 29 "Niederseßmar-Karhelle-Ost" Straße beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter