

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 39

"Frömmersbach-Am Hofacker"

Begründung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seinen Sitzungen am 20. 12. 1971 und am 25. 9. 1975 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 aufzustellen und in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 1 "Art der baulichen Nutzung" und Nr. 1a "Maß der baulichen Nutzung", deren Genehmigung am 1. 9. 1964 bekanntgemacht wurde, aufzuheben.

Die Notwendigkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der metallverarbeitenden Firma ABUS im nord-östlichen Plangebiet, die sich nur nach Süd-Westen ausdehnen kann, und der Gemischten sowie der Wohnbebauung am Ortsrand von Frömmersbach bzw. entlang der Straße "Am Hofacker". Die Belange des Immissionsschutzes, dem hier eine besondere Bedeutung zukommt, werden im Bebauungsplan durch eine Staffelung der Art der baulichen Nutzung (WA, MI und gegliederten GE), durch die Festsetzung einer Immissionsschutzpflanzung im Nahtbereich zwischen MI und GE sowie durch eine entsprechende Stellung der Baukörper im MI nördlich der Straße "Am Hofacker" (2 Hausgruppen) berücksichtigt.

Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes in süd-westlicher Richtung ist erforderlich, um die wenigen nicht landwirtschaftlichen bzw. nicht ertüchten Arbeitsplätze im engeren Erholungsraum um die Aggertalsperre zu sichern und auszubauen. Diese Erweiterung bedingt eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 1a, die bis an die ehemalige Stadtgrenze WA vorsehen. Außerdem wird die bisherige Festsetzung WA entlang der Straße "Am Hofacker" mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und ihre Lage an der Landstraße in MI bzw. in MD abgeändert. Das bisher im nördlichen Plangebiet vorgesehene WA wird der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der heutigen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Aus Gründen des Schutzes vor Verkehrsemissionen ist es notwendig, auf den beim Ausbau der Landstraße L 323 entstehenden Böschungs- und Rekultivierungsflächen eine Immissionsschutzpflanzung durch den Träger der Straßenbaulast anlegen zu lassen.

Flächenbilanz	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	1,73
Mischgebiet	2,03
Gewerbegebiet	
Zone I	1,69 ha
Zone II	0,30 ha
Zone III	0,42 ha
Zone IV	0,53 ha
Stellplatz-	
flächen	0,23 ha
Schutzpflan-	
zung	0,67 ha
Summe Gewerbe-	
gebiet	3,84 ha

3,84

Flächenbilanz	Fläche in ha
Nettobauland	7,60
Örtliche Verkehrsflächen	1,24
Grünfläche (Parkanlage)	0,03
Bruttobauland	8,87
Überörtliche Verkehrsflächen	0,60
davon: Schutzpflanzung 0,3½ ha	
Flächen für die Landwirtschaft	2,62
Plangebiet Gesamtfläche	12,09

Aufnahmevermögen und Dichtewerte	Bestand	Reserve	Kapazität
Wohneinheiten	23	32	54
Einwohner (E)	71	94	165
Nettowohndichte (E/ha WA + MI)	19		44
Bruttowohndichte (E/ha Bruttobauland)	8		19

Die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen verursacht voraussichtlich die nachstehend aufgeführten Kosten:

Maßnahme	Kosten DM
Straßen und Weg Grunderwerb, Ausbau und Neubau	585.000
Kanalisation bei Mischsystem (bei Trennsystem mit Kleinkläranlage für Frömmersbach 675.000 DM)	443.000
Äußere Erschließung anteilig	235.000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.263.000</b>

Der Bebauungsplan soll, sobald und soweit dies erforderlich ist, die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen im Sinne der § 45 ff. BBauG bilden.

Gummersbach, den 2. 10. 1975

I.A.

(Reif)  
Städt. Oberbaurat