

## 1. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

=====

Der Rat der Stadt Gummersbach hat, um für die ortsansässige Bevölkerung Baumöglichkeiten zu schaffen und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken, am 21.03.1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Niederseßmar-Obere Karhelle" beschlossen. In Verbindung damit ist gleichzeitig eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 1 a jeweils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen worden. Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohngrundstücken in diesem Bereich hat der Rat mit Beschluß vom 14.10.1977 dem Bebauungsplan Nr. 27 oberste Priorität eingeräumt und die "Karhelle" zum Wohnschwerpunkt erklärt.

Die Vorentwürfe sind im Rahmen eines Behördenanhörungstermines am 27.07.1978 mit den Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 2 (4) und (5) BBauG erörtert worden. Die Bürgerbeteiligung hat gemäß § 2 a (2) BBauG durch Aushang vom 14.08. - 28.08.1978 und inform einer Bürgerversammlung am 28.08.1978 stattgefunden.

Der Entwurf, der das Ergebnis der Beschlußfassung des Planungsausschusses über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge aus der vorgezogenen Behörden- und Bürgerbeteiligung enthielt, hat in der Zeit vom 17.04.1979 bis 17.05.1979 öffentlich ausgelegen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung des Planungsausschusses und des Rates der Stadt über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken während der Offenlage.

## 2. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

=====

Die "Obere Karhelle" liegt im Nordosten des Stadtteils Niederseßmar, der neben Dieringhausen und Derschlag als drittgrößter Stadtteil des Aggertales seine besondere Bedeutung durch die verkehrswichtige Lage (Schnittpunkt der B 256 als Nord-Süd-Achse und der B 55 als Ost-West-Achse), seine relative Nähe zur Stadtmitte Gummersbach sowie durch das Vorhandensein von Kultur- und Verwaltungseinrichtungen erhält.

Das Plangebiet umfaßt einen 11,8 ha großen, nach Süden ausgerichteten Hang, der im Westen, Norden und Osten im wesentlichen von Wald umgeben ist. Die südliche Grenze bilden die Hohbeul- und die Sonnenstraße unter Einbeziehung der Anlagen des Aggerverbandes.

## 3. Planungsrechtliche Situation

=====

### 3.1 Flächennutzungsplan

-----

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1963 ist durch die kommunale Neugliederung 1969 ungültig geworden. Die Stadt Gummersbach hat in den darauffolgenden Jahren einen neuen Flächennutzungsplan erstellt, in dem die "Obere Karhelle" als Sonderbaufläche dargestellt war. Der Regierungspräsident hat diese Darstellung jedoch mit dem Hinweis auf das Fehlen der Erforderlichkeit mit Verfügung vom 04.04.1975 nicht genehmigt. Der Rat der Stadt ist dieser Ausnahme am 25.09.1975 beigetreten.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nun die bereits im Flächennutzungsplan von 1963 als Reservewohnbaufläche dargestellte "Obere Karhelle" insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### 3.2 Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 1 a

-----

Für das Plangebiet gelten zur Zeit die seit 1964 rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 "Art der baulichen Nutzung" und Nr. 1 a "Maß der baulichen Nutzung", die als einfache Bebauungspläne für die "Obere Karhelle" Flächen für Land- und Forstwirtschaft festsetzen.

Da diese Festsetzungen mit den heutigen Zielsetzungen nicht mehr übereinstimmen, werden die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 1 a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 aufgehoben.

### 4. Städtebauliche und landschaftliche Situation

=====

Das Plangebiet ist durch die von der B 256 ausgehende Sonnenstraße erschlossen und unterteilt sich in den südlichen, bebauten (2,9 ha) und in den nördlichen, unbebauten Bereich (8,9 ha), wobei die nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung am Hohbeul- und Sonnenstraße die Trennlinie bilden. Der bebaute Bereich umfaßt neben ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, vorwiegend als freistehende Einfamilienhäuser, die Gebäude des Aggerverbandes, eine Hühnerfarm sowie ein Lebensmittelgeschäft zur Nahversorgung. Der unbebaute Teil dieses Südhanges ist von ausgedehnten Waldbeständen umgeben und wird, im wesentlichen in städtischen Besitz befindlich, in Erwartung einer künftigen Bebauung nicht mehr genutzt. Der in seinem unteren Teil bis zu 30 % steile nach oben jedoch bis auf 12 % Neigung abflachende Hang gewährt einen herrlichen Ausblick und eine gute Übersicht auf die nähere und weitere Umgebung. Dies bedeutet jedoch auch, daß die "Obere Karhelle" von zahlreichen Standorten aus eingesehen werden kann, eine Tatsache, die eine detaillierte Planung und Durchführung der Bebauung zufolge haben muß.

Der Stadtteil Niederseßmar verfügt über eine ausreichende Infrastruktur, die in der Lage ist, die Entwicklung dieses Wohngebietes mit zu tragen.

### 5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

=====

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, gerade in diesem Bereich dringend erforderliche Baugrundstücke zur Wohnbebauung bereitstellen zu können.

Der Stadtteil Niederseßmar hat in den letzten sechs Jahren eine Bevölkerungseinbuße von fast 20 % hinnehmen müssen, die im wesentlichen auf Abwanderungen in Einfamilienhausgebiete der Nachbargemeinden zurückzuführen ist. Durch diese Verluste ist die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur in starkem Maße gefährdet. Da also Kapazitäten frei sind und ein entsprechendes Gelände zur Verfügung steht, sind dies geeignete Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes, zumal Niederseßmar mit seiner günstigen Lage zu den Siedlungsschwerpunkten Gummersbach, Dieringhausen und Derschlag über besondere Standortvorteile verfügt.

Unter Berücksichtigung der Randlage des Plangebietes ist eine Entwicklung

als reines Wohngebiet anzustreben. Die Standortvorteile andererseits erfordern eine verdichtete Wohnbebauung, zumal die Grundstücke an den Rändern des Plangebietes wegen des erforderlichen Schutzabstandes vom Wald übertief sind oder aber eine intensive Gartennutzung wegen des zum Teil sehr hängigen Geländes nicht möglich ist. Unter diesen Gesichtspunkten ergibt sich eine Aufnahmefähigkeit von ca. 130 Wohneinheiten.

Erklärtes Ziel der Planung ist es, begünstigt durch die Randlage einen verkehrsberuhigten Wohnbereich zu schaffen. Die Hapterschließung erfolgt durch die Verlängerung der Sonnenstraße und durch die Planstraße 2 in der Mitte des Plangebiets mit einem Regelquerschnitt von 7,75 m. Die Erschließung innerhalb des Wohngebietes ist durch drei befahrbare Wohnwege mit einem Regelquerschnitt von 5,50 m vorgesehen. Diese nur für Anlieger befahrbaren Wohnwege werden ohne Trennung des Fahr- und Fußgängerverkehrs ausgebaut. Durch das Heranrücken der talseitigen Bebauung und der parallel aufgestellten bergseitigen Garagen einerseits und der Baumpflanzungen und Straßenoberflächengestaltung andererseits, ergeben sich überschaubare Straßenräume, in denen der Fußgänger bevorzugt ist. Die Hapterschließungsstraßen erhalten mit Rücksicht auf die in diesem Bereich verdichtete Bebauung einen Gehweg, um dem hier etwas größeren Verkehrsaufkommen Rechnung zu tragen.

Die fußgängerfreundliche Gesamtkonzeption wird durch ein dichtes Netz von Fußwegeverbindungen ergänzt.

Für die talseitige Bebauung werden für die bergseitigen Gebäudeteile im wesentlichen Baulinien festgesetzt, um als wesentliches Planungsziel die Straßenräume zu begrenzen und der schwierigen topografischen Situation gerecht zu werden.

## 6. Planungsinhalte

=====

Der Bebauungsplan enthält im wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Im Hinblick auf die Randlage dieses Wohnbereichs werden die Baugebiete bis auf den Bereich des Aggerverbands, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, als Reines Wohngebiet und dem hierfür entsprechenden Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.
- Um dem schwierigen Gelände Rechnung zu tragen und um Gruppenmaßnahmen zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen großzügig festgesetzt. Südlich der vier Erschließungsstraßen sind jedoch im Hinblick auf die Bildung von Straßenräumen jeweils Baulinien erforderlich.
- Um die Entsorgung der Wohnbebauung sicherzustellen, werden Leitungstrassen, sofern sie außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, im Plan festgesetzt.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihrer Querschnittsgestaltung wegen des schwierigen Geländes und der damit auch verbundenen Kostenfrage sowie wegen des Konzepts des verkehrsberuhigten Wohnens an den Untergrenzen der Richtlinien orientiert.
- Im Osten des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage festgesetzt. Darüberhinaus

...

werden Grünflächen als private Parkanlagen, zum Teil mit Bindungen für die Bepflanzung, im Plan festgesetzt.

- Als wesentlicher Bestandteil der Plankonzeption werden zur Erzielung überschaubarer Räume und Durchgrünung der Wohnzeilen an den vier Erschließungsstraßen Einzelbäume festgesetzt.

#### 7. Flächenbilanz

Fläche in ha.

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| a) Verkehrsflächen           | 1,0875 |
| b) Reines Wohngebiet         | 8,1450 |
| c) Allgem. Wohngebiet        | 1,0780 |
| c) Grünflächen               | 1,2175 |
| e) Fläche für Landwirtschaft | 0,1220 |

#### 8. Maßnahmen

Vordringliche Maßnahmen sind die Durchführung des notwendigen Grunderwerbs sowie die Verhandlung über die Aussiedlung der Hühnerfarm. Im Anschluß daran kann mit dem Bau der Erschließungsstraßen begonnen werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 9. Kosten und Finanzierung

Durch die Durchführung der Erschließungsmaßnahme werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Straßenbau       | DM 1.870.000,-- |
| Entwässerung     | DM 1.400.000,-- |
| Wasserversorgung | DM 210.000,--   |

Diese Kosten werden zu 90 % über den Grundstücksverkauf finanziert, so daß für die Stadt ein voraussichtlicher Kostenanteil von DM 348.000,-- zu erwarten ist.

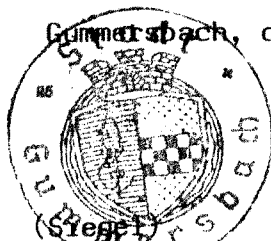
Der Stadtdirektor  
im Auftrag

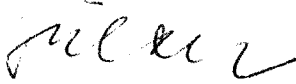


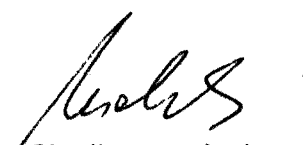
Ussenbrink  
Städt. Oberbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.06.1979 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 27 "Niederseßmar-Obere Karhelle" beizufügen.

Gummersbach, den 19.06.1979



  
Bürgermeister

  
Stadtverordneter