

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 114 "Derschlag - Mitte" und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und Nr. 42 "Derschlag - Süd" sowie des Durchführungsplanes Nr. 3 "Derschlag" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114

Begründung

1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag - Mitte" steht im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 116 "Derschlag - Eintrachtstraße", Nr. 141 "Derschlag - Olper Straße", Nr. 142 "Derschlag - Eckenhagener Straße" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Derschlag - Bahnhof" sowie dem Bebauungsplan Nr. 113 "Derschlag - Mitte - Süd". Diese Pläne decken den gesamten Ortskern und die unmittelbar daran angrenzenden Bereiche planerisch ab.

Anlaß für ihre Aufstellung sind die aus dem im September 1986 vorgelegten "Gutachten zur Situation des Einzelhandels in der Stadt Gummersbach" gezogenen Schlußfolgerungen und die auch in Derschlag aufgekommene Vergnügungsstättenproblematik.

Im Laufe der Bearbeitung des Bebauungsplanes ergab sich darüber hinaus die Notwendigkeit, zu weiteren planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu kommen, die zu einer Verbesserung in funktionaler Hinsicht führen und zu einer Aufwertung des Stadtteils beitragen sollen.

Parallel zu einem städtebaulich-räumlichen Gesamtkonzept für den Stadtteil Derschlag ist ein umfassendes, detailliertes "Stadtteilentwicklungskonzept Derschlag" erarbeitet worden, dessen Erkenntnisse z. T. in die Bauleitplanung eingeflossen sind.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 17.12.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag - Mitte" und am 16.09.1987 eine Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Am 16.09.1987 hat der Rat auch eine 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Derschlag - Mitte) beschlossen, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Zunächst ist für den Stadtteil Derschlag ein städtebaulich-räumliches Entwicklungskonzept, das auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 einschließt, erarbeitet und der Öffentlichkeit durch Aushang in der Zeit vom 27.04.1987 bis 11.05.1987 vorgestellt worden. Desweiteren hat am 19.05.1987 ein öffentlicher Anhörungstermin stattgefunden.

Die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung sind dem Planungsausschuß in der Sitzung am 07.07.1987 vorgetragen worden. Ein geringfügig geändertes Konzept ist hieraus abgeleitet worden. Auf dieser Grundlage hat am 02./03.10.1987 eine erneute Bürgerinformation in Derschlag stattgefunden.

Den Nachbargemeinden und Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist in der Zeit vom 02.09.1987 bis 30.09.1987 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 10.03.1988 über das Ergebnis der Behörden- und Bürgerbeteiligung beraten und beschlossen.

...

Aufgrund der aus der Behörden- und Bürgerbeteiligung gewonnenen Erkenntnis, daß für den Bereich zwischen Turmstraße, Kölner Straße, Eckenhagener Straße und Bundesbahn bzw. Agger zur Behebung der vorhandenen städtebaulichen Mißstände ein Sanierungsverfahren eingeleitet werden muß, hat der Rat in seiner Sitzung am 25.05.1988 eine Verkleinerung des Geltungsbereiches der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 114 beschlossen, da zum einen der Teilbereich südlich der Bundesstraße 55 in das Sanierungsverfahren einbezogen werden muß und zum anderen für die Bereiche Olper Straße und Eckenhagener Straße eigenständige Bebauungspläne aufgestellt werden sollen.

Die Aufstellungsbeschlüsse zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 114 sind deshalb am 25.05.1988 neu gefaßt worden. Zugleich hat der Rat beschlossen, von einer erneuten Unterrichtung und Erörterung abzusehen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.09.1988 die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag - Mitte" beschlossen.

Die Offenlage des Planes mit Begründung hat in der Zeit vom 11.10.1988 bis 11.11.1988 (einschließlich) stattgefunden.

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 26.09.1988 über die Offenlage informiert.

Der Planungsausschuß der Stadt Gummersbach hat sich in seiner Sitzung am 13.12.1988 mit den eingegangenen Anregungen und Bedenken befaßt und eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der Straße "An der Mühlwiese" zwischen Hausnr. 18 und Hausnr. 24 beschlossen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Den Betroffenen wurde daher gemäß § 3 (3) Satz 2 i. V. m. § 13 (1) Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen und Bedenken sind hierzu nicht vorgetragen worden.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung des Rates über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zur Offenlage.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag - Mitte" wird im Westen zum einen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 "Derschlag-Eintrachtstraße" und der Epelstraße, zum anderen vom Kirchweg bzw. der Klosterstraße begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich von der B 55 und der Uferstraße begrenzt. Die nördliche Grenze wird von der Bebauung "An der Mühlwiese" bestimmt, während im Osten der ehem. Obergraben und die Bebauung an der Uferstraße den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.

4. Städtebauliche, landschaftliche und verkehrliche Situation

Die B 55 begrenzt das Plangebiet im Süden. In Nord-Südrichtung verläuft die Klosterstraße (L 337), die ebenfalls überörtliche Bedeutung als Verkehrsverbindung hat. Die Straße "An der Mühlwiese" und die Uferstraße erschließen im wesentlichen die angrenzenden Grundstücke. Die Epelstraße hat darüber hinaus Erschließungsfunktion für das Schulzentrum Derschlag sowie die benachbarten Wohngebiete.

Die städtebauliche und landschaftliche Situation des Plangebietes wird in besonderem Maße von der Talsituation und den Verkehrsbändern geprägt. Die historische Siedlungsentwicklung vollzog sich im wesentlichen entlang der Verkehrsbänder in der Tallage, die Erschließung der angrenzenden Hänge vollzog sich erst nach 1945.

Entlang der Verkehrsbänder B 55 und L 337 haben sich Einzelhandels-, Dienstleistungs- und kleinere Handwerksbetriebe angesiedelt, die heute das Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes wesentlich bestimmen. Eine Sonderstellung nimmt im Siedlungsgefüge der Betrieb der Fa. Bohle aufgrund der geschlossenen Bauweise und der Gebäudevolumen ein. In den Randbereichen (Epelstraße, An der Mühlwiese, Uferstraße) herrscht die Wohnfunktion vor. Kennzeichnend für die Bebauungsstruktur im gesamten Plangebiet ist die Einzelhausbebauung, wobei in den historisch gewachsenen Bereichen Unterschreitungen der geltenden Abstandsflächenregelungen regelmäßig auftreten.

Für den Stadtteil Derschlag hat der Theodor-Braeucker-Platz eine besondere Bedeutung als Festplatz (z. B. Schützenfest).

Das am Rande der Tallage steil ansteigende und teilweise baumbestandene Gelände stellt eine natürliche Trennungslinie zwischen dem flachen Talbereich und dem ansteigenden Hang dar.

5. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag - Mitte" umfaßt einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 "Derschlag - Süd". Dieser Bereich um die Einmündung der Epelstraße in die Kölner Straße ist darin als Kerngebiet festgesetzt. Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" setzen entlang der Kölner- und der Klosterstraße ebenfalls Kerngebiet, für das Gelände der Fa. Bohle Gewerbegebiet fest. Allgemeines Wohngebiet setzt dieser Plan für die Wohnbebauung an der Straße "An der Mühlwiese" und unterhalb des Kirchweges fest. Mischgebiete sind westlich der Straße "An der Mühlwiese" und nördlich der Uferstraße festgesetzt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach entspricht mit seiner Zielsetzung dieser planungsrechtlichen Situation.

6. Ziele und Zwecke der Planung und deren wesentliche Auswirkungen

6.1 Stadtteilentwicklungskonzept Derschlag

Die Stadt Gummersbach hat für den Ortskern Derschlags im Frühjahr 1987 ein städtebaulich-räumliches Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet, das die Bebauungspläne Nr. 116 "Derschlag - Eintrachtstraße", Nr. 114 "Derschlag - Mitte" und auch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Derschlag - Bahnhof" umfaßt. Dieses Konzept ist im Frühjahr 1988 durch ein über diesen Bereich hinausgehendes Stadtteilentwicklungskonzept inhaltlich konkretisiert worden. Die Aussagen des Konzeptes sind unter dem Entwicklungsziel "Erhaltung und Stärkung Derschlags als funktionsfähiger Siedlungsschwerpunkt" zusammenzufassen.

Die Aussagen des Stadtteilentwicklungskonzeptes müssen, soweit dies mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich ist, in den Bebauungsplänen konkretisiert werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 ergeben sich daher eine Reihe von Festsetzungen, die in den angrenzenden Bereichen ihre Begründung finden und aus dem Stadtteilentwicklungskonzept abgeleitet worden sind.

6.2 Zulässigkeit von Einzelhandel

Das Stadtteilentwicklungskonzept sieht die Konzentration des Einzelhandels auf einen Bereich entlang der Kölner Straße zwischen der Einmündung der Straße "In der Mitte" und dem Kino an der Olper Straße vor.

...

Die Analyse der derzeitigen Situation des Einzelhandels in Derschlag hat gezeigt, daß sich u. a. die räumliche Streuung der Einzelhandelseinrichtungen in Derschlag negativ auf die Annahmefähigkeit des Ortsteils als Einkaufsbereich auswirkt. Eine bedarfsgerechte und im Erlebniswert befriedigende Struktur der Versorgungsangebote ist nur dann zu erreichen, wenn möglichst alle verwandten Einrichtungen funktional, räumlich und gestalterisch einander sinnvoll zugeordnet sind. Die Geschäfte sollten untereinander fußläufig erreichbar sein, damit die Summe der Läden als "Verbrauchermarkt Derschlag" wirkt, der in der Lage ist, sich gegen die realen Verbrauchermärkte, die in den letzten Jahren im Aggertal entstanden sind, zu behaupten.

Für den Bebauungsplan Nr. 114 bedeutet dies, daß der Einzelhandel innerhalb des Geltungsbereiches differenziert gefördert oder eingeschränkt wird. Die bisher im Ortskern Derschlag festgesetzten Kerngebiete werden zugunsten von Mischgebietsfestsetzungen aufgegeben. Wie die durchgeführte Bestandsanalyse der vorhandenen Nutzungen ergeben hat, überwiegt in diesen bisherigen IK-Gebieten in den Übergeschossen eindeutig die Wohnnutzung. Die vorgefundene Situation rechtfertigt damit nicht eine Kerngebietsfestsetzung und eine Entwicklung zu einem Kerngebiet scheint zum einen aufgrund der baulichen Situation, der vorhandenen Parzellenschnitte und der Struktur des Stadtteils Derschlag unwahrscheinlich, zum anderen entspricht diese Festsetzung nicht mehr den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Gummersbach.

Eine Förderung erfährt der Einzelhandel im Bereich zwischen der einmündenden Epelstraße und dem Postgebäude durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten (MI 2). Für die festgesetzten Mischgebiete MI 1 östlich der Klosterstraße und nördlich der Uferstraße werden nach § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BaukVO Verkaufs- und Ausstellungsflächen für den Einzelhandel ausgeschlossen.

In allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die allgemein zulässige Nutzung 'Läden' ausgeschlossen.

Für die Nutzungsarten 'Gewerbegebiet GE1 + GE2' werden die Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen für den Einzelhandel in Großhandelsbetrieben ausgeschlossen. Mit Rücksicht auf den vorhandenen Baustoffmarkt wird der Einzelhandel mit Baustoffen zugelassen. Ausnahmsweise zulässig ist die branchenübliche Verkaufstätigkeit eines Betriebes des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes.

6.3 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag - Mitte" sollte u. a. auch das Ziel verfolgt werden, Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu treffen. Wie sich aus der bisher ergangenen Rechtsprechung ableiten läßt, ist ein genereller Ausschluß von Vergnügungsstätten für ganze Stadtteile jedoch rechtlich nicht zulässig. Entsprechend den Zielaussagen des "Stadtteilentwicklungskonzeptes Derschlag" werden diese Betriebe nur im engeren "Geschäftsbereich" Derschlags ausgeschlossen.

Der Siedlungsschwerpunkt Derschlag soll auch weiterhin die ihm von der Stadtentwicklung zugewiesene Aufgabe erfüllen. Diese Aufgabe besteht insbesondere darin, für den Nahbereich, aber auch für benachbarte Bereiche über die Stadtgrenze hinaus, die Versorgungsfunktion zu übernehmen. Neben dem dazu notwendigen Angebot von öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, die in Derschlag ausreichend vorhanden sind und mit der Einrichtung der Gesamtschule weiter verbessert werden, ist dazu ein möglichst breites, funktionstüchtiges Angebot mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben notwendig. Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten im engeren Geschäftsbereich Derschlags will die Stadt Gummersbach verhindern, daß diese Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Bereich verdrängt.

Diese Gefahr besteht, weil solche Einrichtungen in der Regel, schon aufgrund dessen, daß sie nicht an Ladenschlußgesetz gebunden sind, in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen, als "normale" Geschäfte und Betriebe. Außerdem hätte eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im engeren Geschäftsbereich zur Folge, daß das geschäftliche Niveau in ihrer unmittelbaren Umgebung absinkt. Mit der Verhinderung von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich wird einer Entwicklung entgegen gewirkt, die dazu führen könnte, daß die Versorgungsfunktion auch für die Umgebung nicht mehr erfüllt werden könnte.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 ergeben sich damit folgende Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten: In den Mischgebieten westlich und östlich der einmündenden Epelstraße bis zur Post werden Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten ist (Spielhallen, Spielkasinos, Vergnügungsstätten mit Sexdarbietungen und Sex-Kinos) ausgeschlossen. In den übrigen Mischgebieten sind nur solche Vergnügungsstätten zulässig, die als "sonstige Gewerbebetriebe" das Wohnen nicht wesentlich stören und keine typischen Vergnügungsstätten darstellen, wie sie nur im Kerngebiet zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig und auch nur dann, wenn sie das Wohnen nicht stören.

6.4 Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete

Das städtebaulich-räumliche Stadtteilentwicklungskonzept Derschlag ging davon aus, die Wohnfunktion verschiedener Ortskernnaher Bereiche durch Umwandlung in Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu stärken. Die günstige Lage dieser Gebiete zu den Infrastruktureinrichtungen und dem Geschäftsbereich, die gute Verkehrsanbindung auch an den öffentlichen Personennahverkehr, stellen Voraussetzungen für einen guten Wohnstandort dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 ergibt sich zum einen aus der Umwandlung bisheriger Kerngebiete in Mischgebiete, zum anderen aus der weiteren planungsrechtlichen Absicherung vorhandener Allgemeiner Wohngebiete eine Verbesserung der Wohnfunktion. Darüber hinaus werden im Bereich der Uferstraße in bescheidenem Umfang zusätzliche Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die jedoch lediglich eine Abrundung des Ortsrandes darstellen.

6.5 Gewerbegebiete

Die Nutzungsart 'Gewerbegebiet GE' gemäß § 8 BauNVO wird für den Betrieb der Fa. Bohle an der Kölner Straße bzw. der Straße "An der Mühlwiese" festgesetzt. Der Betriebsstandort soll damit planungsrechtlich abgesichert werden. Allerdings ergeben sich wegen der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung "An der Mühlwiese", die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung. Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. Einschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet ergeben sich aus der Zielsetzung des Stadtteilentwicklungskonzepts Derschlag, das eine weitere Förderung des Einzelhandels im wesentlichen auf der Südseite der B 55 vorsieht. Zulässig bleibt der vorhandene zentrumsun-spezifische Einzelhandel mit Baustoffen.

Mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur der Umgebung werden für das Gewerbegebiet außerdem Beschränkungen in der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

6.6 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, d. h. die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen Bebauung. Aus städtebaulichen Gründen ist es für einige Bereiche, insbes. an der Kölner Straße und der Klosterstraße erforderlich, die Zahl der Vollgeschosse zwingend festzusetzen.

Um darüber hinaus einen positiven Einfluß auf die Höhenentwicklung der Gebäude, der baulichen Anlagen und das Ortsbild insgesamt zu nehmen, wird die Höhe der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten als Höchst- und Mindestgrenze, in den Gewerbegebieten nur als Höchstgrenze festgesetzt.

In Teilen der Mischgebiete an der Kölner Straße und der Uferstraße sind aufgrund der vorhandenen Situation Überschreitungen von den in § 17 BauNVO enthaltenen Werten für die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl erforderlich und vertretbar. Die Bereiche waren bei Inkrafttreten der BauNVO weitgehend bebaut und stellen einen Teil der gewachsenen Bebauung des Stadtteils Derschlag dar. Öffentliche Belange, insbes. die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

6.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzungsarten 'Allgemeines Wohngebiet' und 'Mischgebiet' berücksichtigen weitgehend die vorhandenen Bebauungen und geben Raum für angemessene Erweiterungen. Lediglich die als Baudenkmäler nachrichtlich übernommenen Gebäude werden mit Baugrenzen eng umgrenzt.

Nach der Offenlage ist die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich östlich der Straße "An der Mühlwiese" in geringem Umfang erweitert worden.

Für die Bereiche, in denen heute weitgehend Einzelhausbebauung vorhanden ist und die in dieser Struktur erhalten bleiben sollen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die zulässige Straßenfrontlänge der Gebäude auf 25 m begrenzt. Hierdurch soll vermieden werden, daß die Feinkörnigkeit der städtebaulichen Struktur gestört wird.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig, um die Durchgrünung zu fördern und Störungen in den Gartenbereichen auszuschließen.

6.8 Grünflächen, Bäume und Spielplätze

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in den Baugebieten zu erhalten. Als zu erhaltender Baumbestand sind die Einzelbäume oder Baumgruppen im Bebauungsplan festgesetzt, die aufgrund ihrer Erscheinung das Orts- und Landschaftsbild prägen. Im übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gummersbach. Der Erhaltung und Verbesserung der Durchgrünung der Blockinnenbereiche dient die Festsetzung, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Versorgung des Gebietes mit Spielplätzen ist zum einen wegen der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Einzelhausbebauung mit größeren privaten Freiflächen, Mischgebiete bzw. Gewerbegebiet mit geringem Anteil an Wohnungen), zum anderen wegen des Mangels geeigneter und disponibler Flächen innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 116 ist ein Spielplatz an der Eintrachtstraße festgesetzt, darüber hinaus sieht das Stadtteilentwicklungskonzept Derschlag die Einrichtung eines Spielplatzes und evtl. auch eines Bolzplatzes unter der aufgeständerten B 256 zwischen Dörspe und der Steinagger vor. Diese Zielvorgabe ist im Sanierungsverfahren Derschlag-Mitte-Süd bzw. im entsprechenden Bebauungsplanverfahren umzusetzen.

Als eine weitere Maßnahme zur landschaftlichen Einbindung der gewerblichen Bauten wird festgesetzt, daß Stützmauern und Wandflächen von Produktions- und Lagerhallen zu begrünen sind. Die Festsetzungen werden in der Art getroffen, daß den Architekten und Bauherren ein ausreichender Planungsspielraum ermöglicht wird.

Zur Sicherung der Ufer der Fließgewässer wird im Bebauungsplan ein ca. 5 m breiter Streifen entlang der Gewässer mit Bindungen zur Erhaltung und Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher festgesetzt. Damit soll das Fließgewässer als ein markanter Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes betont und der Naturnhaushalt bewahrt und verbessert werden.

6.9 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugebiete dienenden Straßen werden im wesentlichen in ihrem Katasterbestand als Verkehrsflächen festgesetzt. Die zentrale Bushaltestelle und der Festplatz an der Mühlwiese sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Der Festplatz ist dabei zugleich eine Fläche für den Gemeinbedarf.

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW

7.1 Gestaltungsfestsetzungen

Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 114 stellen ein Teil der gewachsenen Ortsstruktur des Stadtteils Derschlag dar. Sie grenzen unmittelbar an den Kern des Stadtteil bzw. umfassen Teile davon. Es ist daher erforderlich, Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 81 BauO NW zu treffen, um die vorhandenen baulichen Strukturen zu bewahren und gestalterische Verunstaltungen zu verhindern.

Diesem Ziel dienen Anforderungen an die Gestaltung der Dächer, der Dachüberstände, der Dachaufbauten, Dachausschnitte, Dachflächenfenster und Kniestockhöhen ebenso wie Anforderungen an die Fassaden, die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, die Einfriedungen und Vorgärten und die Begrünung von Stellplatzanlagen und Lagerflächen. Dabei ist es auch erforderlich, bestimmte Baustoffe auszuschließen und die Farbgebung der Dacheindeckung einzuschränken.

Zur Erhaltung des kleinteiligen, gegliederten Erscheinungsbildes wird u. a. festgesetzt, daß Gebäude mit einer Frontlänge von mehr als 15 m eine deutliche Fassadengliederung aufweisen müssen. Die Grundzüge der Fassadengestaltung durch Schaufenster werden zur Wahrung und Verbesserung des Erscheinungsbildes vorgegeben. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen zur Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen.

Zur Erhaltung des Erscheinungsbildes sind Antennenanlagen als Parabolspiegel so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

7.2 Verringerte Maße für Abstandsflächen

Die Bebauung in den Mischgebieten ist durchweg vor Inkrafttreten der Landesbauordnung vollzogen worden. Sie weist deshalb im Bereich zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und dem Postgrundstück weit überwiegend geringere als die heute vorgeschriebenen Maße für die Abstandsflächen auf. Zur Wahrung der historischen Eigenart dieser Gebiete wird deshalb für das Mischgebiet MI 2 festgesetzt, daß die nach § 6 (5) BauO NW vorgeschriebenen Maße für Abstandsflächen um 1/3 verringert werden können.

8. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Dies sind u. a. Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen.

9. Hinweise

Das Bergamt Siegen hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die im Plangebiet verliehenen Bergwerksfelder und das mögliche Vorhandensein alter oberflächennaher Grubenbaue hingewiesen.

10. Maßnahmen und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Planung voraussichtlich nicht erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag - Mitte" entstehen der Stadt Gummersbach voraussichtlich keine Kosten.

Gummersbach, den 21.12.1988

I. A.

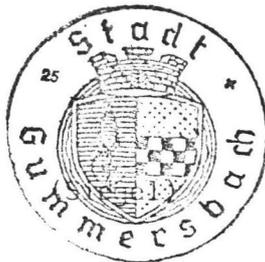


Ussenbrink

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 25.01.1989 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 114 "Derschlag - Mitte" beizufügen.



(Bürgermeister)



(Stadtverordneter)