

1. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt hat am 21.09.1976 und, bedingt durch eine notwendige Erweiterung des Plangebietes, am 15.09.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Mühlenseßmar-Gewerbegebiet" beschlossen, um gewerblich nutzbare Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Im Zusammenhang damit ist gleichzeitig eine 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gummersbach sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen worden.

Die Vorentwürfe sind im Rahmen von Behördenanhörungsterminen am 29.10.1976 und am 14.02.1978 mit den Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 (4) und (5) BBauG erörtert worden. Die Bürgerbeteiligung hat gem. § 2a (2) BBauG durch Aushang vom 18.04. bis 02.05.1978 und in Form einer Bürgerversammlung am 23.05.1978 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 17.10. bis 17.11.1978 öffentlich ausgelegen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung des Planungsausschusses und des Rates der Stadt über vorgebrachte Anregungen und Bedenken während der Offenlage.

2. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt, ausgehend von der Ortsmitte Mühlenseßmar, einen Teil des Becketales. Die südliche Grenze des Bebauungsplanes bildet der in diesem gewerblich genutzten Bereich unterirdisch verlaufende Seßmarbach. Die nördliche Begrenzung ist durch die Straße "Am Hammer" bzw. durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung "Im Rehbockswinkel" bestimmt. Im Westen wird das Plangebiet durch den Bahndamm der ehemaligen Kleinbahn und die Straße "Am Hepel", im Osten durch das Landschaftsschutzgebiet begrenzt.

3. Planungsrechtliche Situation

In dem am 05.03.1976 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist die gesamte Talauflage als gewerbliche Baufläche und die Bebauung östlich der L 323 als gemischte Baufläche dargestellt. Im Westen und Nordosten werden diese Bauflächen von Flächen für die Landwirtschaft begleitet.

In den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" vom 01.09.1964 ist für den südlichen Teil des Plangebietes Gewerbegebiet und für den nördlichen Teil Misch- bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, während für die Flächen im mittleren Teil land- oder forstwirtschaftliche Nutzung festgesetzt ist.

Im Süden schließt sich der Bebauungsplan Nr. 7 "Gummersbach-Mühlenseßmar" vom 18.02.1969 an das Plangebiet an, für den der Rat der Stadt aufgrund neuer Verkehrsführungen am 28.03.1974 eine 1. Änderung beschlossen hat. Im Nordwesten bzw. Norden grenzen die Bebauungspläne Nr. 40 "Reininghausen-Am Hammer" und Nr. 15 "Gewerbegebiet Becke" an, die der Rat der Stadt am 15.09.1977 bzw. 12.03.1969 zur Aufstellung beschlossen hat.

4. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Plangebiet erhält seine Prägung durch die ca. 100 m breite Talauflage die von der Becke und der L 323 parallel zueinander durchlaufen und durch vorwiegend bewaldete Hänge zu beiden Seiten begrenzt wird. Der Süden des Plangebietes ist durch vorhandene Gewerbebetriebe gekennzeichnet, an die sich nach Norden hin eine Teichanlage, ehemals zur Bereitstellung von Kühlwasser genutzt, sowie brachliegende, ebene Flächen anschließen. Im Norden und Nordosten befindet sich schließlich eine lockere, im wesentlichen wohnlich genutzte, ein- und zweigeschossige Bebauung.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt in erster Linie das Ziel, gewerblich nutzbare Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Zunächst bietet sich das gesamte Becketal wegen des ebenen Geländes, der guten verkehrlichen Anbindung durch die L 323, der geringen wohnlichen Nutzung in direkter Nachbarschaft und der großen Entfernung zu dichter besiedelten Wohnplätzen, die zusätzlich durch ausgedehnte Waldflächen abgeschirmt sind, für eine gewerbliche Nutzung an. Dies hat bereits in früheren Planungen der Stadt Gummersbach entsprechende Festsetzung bzw. Darstellung als Gewerbegebiet seinen Niederschlag gefunden und die Grundlage für bestehende Betriebe insbesondere in Mühlenseßmar und südlich der Ortschaften Becke gebildet. Insoweit nehmen die vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen lediglich bestehende Ansätze auf und vervollständigen diese unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung in der Weise, daß ein vertretbares Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gewährleistet ist.

Eine Ausdehnung von Wohn- und Mischgebieten über das bestehende Maß hinaus ist unter den genannten Voraussetzungen nicht vertretbar und deshalb nicht vorgesehen.

6. Planungsinhalte

Der Bebauungsplan enthält im wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Bis auf eine kleine mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaute Fläche im Norden des Plangebietes sowie die vorhandene Teichanlage ist die gesamte Talauflage als Gewerbegebiet festgesetzt, deren zulässige Nutzung durch die Erfordernisse des Immissionsschutzes bestimmt ist. Die Anforderungen an die Einordnungen der Gewerbebetriebe

in das Landschaftsbild werden durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen insbesondere entlang der Becke und der L 323 erfüllt.

- Zur Sicherung der gewachsenen Versorgungszentren werden im Gewerbegebiet Nutzungsbeschränkungen für die Zulässigkeit von Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.
- Im Norden und Nordosten des Plangebietes ist beiderseits der L 323 ein Mischgebiet festgesetzt, das lediglich die vorhandene Bebauung erfaßt und damit nur noch die Schließung von Baulücken zuläßt.
- Im Norden des Plangebietes ist beiderseits der Straße "Im Rehbockswinkel" früheren Festsetzungen folgend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses Allgemeine Wohngebiet ist nach der Offenlage nach Süden hin geringfügig, der weitergehenden Darstellung des Flächennutzungsplanes folgend, erweitert worden.
- Die festgesetzten Geschößzahlen im Misch- und Allgemeinen Wohngebiet ergeben sich aus der vorhandenen Bausubstanz. In den Gewerbegebieten wird die Bebauung aus Gründen des Immissionsschutzes auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
- Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sind unter Berücksichtigung verkehrlicher, landschaftlicher und forstlicher Belange an der vorhandenen Bebauung, in den Gewerbegebieten im wesentlichen am jeweiligen Grundstückszuschnitt orientiert. Nach der Offenlage hat sich in Teilbereichen die Erweiterung der überbaubaren Flächen aufgrund konkreter Ansiedlungsvorhaben als erforderlich herausgestellt.
- Grünflächen sind im rückwärtigen Bereich der Wohngrundstücke und im Trennungsbereich zwischen Gewerbe- und Mischgebiet westlich der L 323 als privat, im südlichen Gewerbebereich als Immissionsschutzpflanzung, ansonsten in Verbindung mit Fußwegen als öffentlich mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
In Verbindung damit ist auch die Erhaltung des Mühlenteiches zu sehen, der jedoch darüber hinaus wasserwirtschaftliche Funktionen behält.
- Zur Erschließung der im südlichen Gewerbegebiet noch möglichen Betriebe und zur Sicherung der bestehenden wird im Südwesten des Plangebietes ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt, das als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gleichzeitig einer durchlaufenden Fuß- und Wanderverbindung im Zuge des ehem. Kleinbahndammes dient.
Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung der Grundstücke durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Fußwegeverbindungen sind nach der Offenlage ergänzt bzw. geringfügig korrigiert worden, um auf der Grundlage konkreter Vorhaben zu optimalen Lösungen zu kommen.
- Die neue Trasse der L 323 wird als Planung des Landesstraßenbauamtes Köln nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Die hierfür festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist unmittelbar nördlich der Teichanlage um einen Geländestreifen auf Kosten des Gewerbegebietes ergänzt worden, um die planungsrechtliche Grundlage für einen, zu einem späteren Zeitpunkt eventuell erforderlichen Einbau einer Linksabbiegespur zu schaffen.

7. Flächenbilanz

<u>Art der Nutzung</u>	<u>Fläche in ha</u>
Allgemeine Wohngebiete	0,66
Mischgebiete	1,84
Gewerbegebiete	6,15
<u>Summe Baugebiete</u>	<u>8,65</u>
Verkehrsflächen	2,79
Grünflächen	
(Private Grünflächen)	1,12 ha
(öffentliche Grünflächen)	0,97 ha
(Immissionsschutzpflanzungen)	0,33 ha
	<u>2,42</u>
<u>Wasserflächen</u>	<u>1,92</u>
Summe Plangebiet	15,78

Die Änderungen nach der Offenlage haben nur eine unerhebliche Auswirkung auf die Flächenbilanz.

8. Maßnahmen

Durch die vom Landesstraßenbauamt bereits fertiggestellte neue Trasse der L 323 einschließlich ihrer Grundstückszufahrten sowie durch den Ausbau der Straße "Am Hammer" sind bereits die notwendigen Voraussetzungen zur Planverwirklichung gegeben. Die Vervollständigung der Maßnahmen in Bezug auf die ebenfalls bereits weitgehend vorhandenen Fußwege und Grünflächen wird in Abstimmung mit den anzusiedelnden Betrieben erfolgen müssen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

Durch die weitgehende Fertigstellung der Maßnahmen werden der Stadt Gummersbach lediglich durch die Vervollständigung des Wegenetzes noch in geringem Umfang Kosten entstehen.

Durch den Einbau der Linksabbiegespur entstehen der Stadt Gummersbach voraussichtlich Kosten in Höhe von DM 200.000,--

Der Stadtdirektor

I. A.

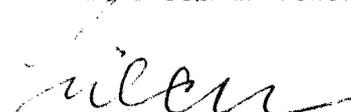


Ossenbrink

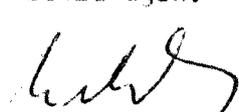
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.03.1979 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 11 "Mühlenseßmar-Gewerbegebiet" beizufügen.

Gummersbach, den 08.03.1979

(Siegel)



Bürgermeister



Stadtverordneter