

## B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gummersbach - Mühlenseßmar" der Stadt Gummersbach

---

### 1. Planungsanlaß

Die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74 "Gummersbach - Mühlenseßmar" diente der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Bereiches Mühlenseßmar.

Ein wesentlicher Aspekt war in diesem Zusammenhang u. a. die planungsrechtliche Absicherung des Straßenausbaues der Singerbrinkstraße einschl. des Knotens Singerbrinkstraße/Talstraße/Mühlenstraße/Am Hepel. Auslöser dieser Planung war die Verbesserung der Zugänglichkeit der Innenstadt insbesondere für die Verkehre aus dem östlichen Stadtgebiet.

In der Zwischenzeit wurde der 1. Bauabschnitt (BA.) der Singerbrinkstraße - Umbau des o. g. Verkehrsknotens - begonnen. Darüber hinaus wurde der für den nächsten Bauabschnitt vorliegende Straßenbauentwurf konkretisiert und mit dem Rheinischen Straßenbauamt abgestimmt. Der 2. BA. umfaßt primär den Bereich der Singerbrinkstraße zwischen dem im Ausbau befindlichen Verkehrsknoten und der Straße "In der Lochwiese". Die o. g. Detailplanung für diesen Bauabschnitt bedingt eine Anpassung des bestehenden Planungsrechtes.

Die Arbeitsverwaltung beabsichtigt seit geraumer Zeit den Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Gummersbacher Stadtgebiet. Parallel hierzu gibt es Überlegungen seitens der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz, im Rahmen der Dezentralisierung ihrer Unternehmensstruktur auch eine Zweigstelle in Gummersbach zu errichten. Sowohl für die Arbeitsverwaltung als auch die Landesversicherungsanstalt besitzen dabei die Grundstücke zwischen dem Verkehrsknoten "Singerbrinkstraße/Talstraße/Mühlenstraße/Am Hepel" und der Straße "In der Lochwiese" eine gewisse Standortpräferenz.

Diese Standortpräferenz resultiert im wesentlichen aus der zentralen Lage der Flächen im Gummersbacher Stadtgebiet sowie - bezogen auf das Arbeitsamt - aus der Nachbarschaft zu dem heute schon bestehenden Arbeitsamtsgebäude im Bereich der Talstraße. Da somit Grundstücke betroffen sind, die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74 liegen, ist zu der planungsrechtlichen Umsetzung der o. g. Verwaltungs- bzw. Büroeinrichtungen ebenfalls eine Planänderung erforderlich. Aber auch unabhängig von den Nutzungsabsichten der genannten Behörden ist eine entsprechende Planänderung angezeigt, die der nach dem Ausbau der Singerbrinkstraße anzutreffenden städtebaulichen Bedeutung des Standortes gerecht wird.

### 2. Verfahren

Der Planungsausschuß der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 14.08.1997 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gummersbach-Mühlenseßmar" gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB beschlossen (1. Änderung).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat durch Auslegung des Planentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 10.09. bis 24.09.1997 (einschl.) stattgefunden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.09.1997 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten worden.

...

Planungsausschuß hat sich in seiner Sitzung am 21.10.1997 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung befaßt und den Offenlegungsbeschuß gefaßt.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 19.11.1997 - 19.12.1997 statt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.11.1997 von der Offenlage unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 19.12.1997 (einschließlich) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Planungsausschuß der Stadt in seiner Sitzung am 20.01.1998 beraten. Der Planungsausschuß hat dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis zur Beschlußfassung empfohlen. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Rat der Stadt daraufhin in seiner Sitzung am 11.02.1998 beraten und beschlossen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis über die Beschlußfassung zu den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweisen.

### 3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt im wesentlichen das Betriebsgrundstück der ehem. Maschinenfabrik Viebahn sowie jene sich im südwestlichen Bereich daran anschließenden Flächen, welche der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 bereits heute als Straßenverkehrsfläche festsetzt. Im nördlichen Änderungsbereich schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 "Gummersbach - Lochwiesental" mit seinen Inhalten an.

### 4. Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im Änderungsbereich wird im wesentlichen durch die ehem. gewerblich genutzten und z. T. dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäudekomplexe der ehem. Maschinenfabrik Viebahn geprägt. Maßgebliche Teile der noch aufstehenden Baukörper sind durch Leerstand charakterisiert.

Der Änderungsbereich ist ferner geprägt durch den Verlauf der Singerbrinkstraße und des Knotens Singerbrinkstraße/Talstraße/Mühlenstraße/Am Hepel. An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung schließen sich gemischt-genutzte Bereiche an. Wiesenflächen dominieren die Umfeldnutzung nordöstlich der Plangrenze. Im unmittelbaren nordwestlichen Anschluß schließen sich leerstehende Baukörper eines ehem. Speditionsbetriebes an. Aufgrund des Leerstandes und des zu beobachtenden Verfalls der Gebäudeeinheiten ist die städtebauliche Situation in ihrer Gesamtheit als äußerst unbefriedigend zu bezeichnen. Topographisch befindet sich das Gebiet in einer Tallage.

### 5. Planungsrechtliche Situation

Wie bereits unter Punkt 1. erwähnt, verfolgt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 u. a. den bedarfsgerechten Ausbau der Singerbrinkstraße. Angelehnt an diese Zielsetzung sichert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 entsprechende Straßenverkehrsflächen ab.

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung anzutreffenden Baugebiete wurden entsprechend ihrer damaligen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 als Gewerbegebiet festgesetzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde das Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung gegliedert. Zur langfristigen Sicherung der Innenstadtentwicklung wurde in den Gewerbegebieten auch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Außerdem wurden die an der Singerbrinkstraße angrenzenden Baugebiete - aufbauend auf einer nach dem Ausbau der Straßentrasse zu erwartenden Verkehrsprognose - als "lärmvorbelastet" festgesetzt.

Umfeld des 1. Änderungsbereiches sind heute folgende Festsetzungen anzu treffen:

- im Nordwesten: Gewerbegebiet
- im Norden: private Grünfläche
- im Westen: Mischgebiet
- im Süden: Straßenverkehrsfläche

Nachrichtlich übernommen wurden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 entsprechende denkmalrechtliche Festsetzungen.

#### 6. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung und deren wesentliche Auswirkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gummersbach - Mühlenseßmar" verfolgt folgende Zielsetzungen:

1. Planungsrechtliche Absicherung der inzwischen konkretisierten Planung zum weiteren Ausbau der Singerbrinkstraße
2. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für potentielle Nutzungen, welche der städtebaulichen Bedeutung und der damit im Kontext zu sehenden Lagegunst des Standortes im Stadtgefüge gerecht werden.

##### Zu 1.:

Eine verbesserte Zugänglichkeit der Innenstadt für die Verkehre aus den östlichen Stadtgebieten war eine wesentliche Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74. Zur Realisierung dieser Intention wurde seitens der Stadt in den letzten Jahren umfangreicher Grunderwerb getätigt.

Mit Bewilligung des Zuschußantrages nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz konnten die den 1. BA. betreffenden Umbauarbeiten zwischenzeitlich eingeleitet werden.

Für den im Rahmen der 1. Änderung des BP Nr. 74 zu betrachtenden 2. Bauabschnitt liegt nun eine entsprechende Detailplanung vor. Aufbauend auf dieser Planung kommt es im Zuge der 1. Änderung im nördlichen Verlauf der Singerbrinkstraße zu einer Reduktion der im rechtskräftigen BP Nr. 74 festgesetzten Straßenverkehrsfläche, die - bezogen auf die aktuelle Festsetzung - jedoch von untergeordneter Bedeutung ist.

Die angedachte Straßenraumgestaltung sowie die Veränderung des Zustandes der Straßenoberfläche (lärmmindernder Belag), sollen einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung entgegenwirken.

Über die verkehrlichen Aspekte hinaus gewährleistet der vorliegende Straßenraumwurf zudem eine städtebauliche Integration der Trasse in das Umfeld. Das Konzept berücksichtigt hierbei den Erhalt der Kastanie innerhalb der Verkehrsfläche.

##### Zu 2.:

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Nutzungen ist neben dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen insbesondere aus städtebaulichen Gründen relevant.

der einen Seite wird in diesem Zusammenhang eine planerisch wünschenswerte Innenentwicklung gesichert und damit einer Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich entgegengewirkt. Zum anderen erfolgt durch das zukünftig planungsrechtlich mögliche Baukörpervolumen die Ausbildung von städtebaulichen Merkzeichen sowie die stadtgestalterisch sinnvolle Fassung des betrachteten Grundstücks. Vor dem Hintergrund der hiermit im Kontext zu sehenden Straßenausbauplanungen der Singerbrinkstraße sowie der Lagegunst des Standortes im Stadtgefüge erfolgt somit in der Gesamtheit die Neudefinition einer stadträumlich wünschenswerten Eingangssequenz in der Singerbrinkstraße.

Ausgehend von dieser geschilderten Ausgangssituation sind gegenüber der Ursprungsfassung des rechtskräftigen BP Nr. 74 im wesentlichen folgende Änderungen erforderlich:

- Die durch die Reduktion der Straßenverkehrslächen im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung planerisch wieder verfügbar werdenden Flächen werden dem angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet zugeschlagen.

Die 1. Änderung sieht ebenfalls die Erweiterung der heute festgesetzten überbaubaren Flächen vor. Diese betrifft jedoch nicht den ruckwärtigen Grundstücksbereich, so daß sich an der planungsrechtlichen Situation bezüglich des Abstandes zwischen Baugrenze und Gewässer durch die 1. Änderung nichts verändert. Durch das Streichen entsprechender textlicher Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 wird in diesem, ohnehin bereits heute als Baugebiet festgesetzten Bereich, jedoch die Anlage von Stellplätzen und Garagen planungsrechtlich ermöglicht. Es wird darauf hingewiesen, daß es sich bei der Wasserfläche um einen z. T. überbauten und künstlich gefaßten Bachlauf handelt.

- Das Maß der baulichen Nutzung wird über Hohenfestsetzungen neu definiert. Mit der Festsetzung der max. Gebäudehöhen wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 bislang festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (10 m über der natürlichen Geländeoberfläche in den Gewerbegebieten) in weiten Teilen vergrößert. Der Umfang dieser Vergrößerung beträgt bei der geplanten Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 233,80 ü. NN. umgerechnet rd. 4 m gegenüber der heute planungsrechtlich zulässigen Höhenabwicklung. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind nach wie vor Schornsteine, Förderanlagen und untergeordnete Dachaufbauten.

Da sich der betrachtete Standort jedoch in einer Tallage befindet, scheidet eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die geplante Höhenfestsetzung aus. Hierfür spricht zudem der topographische Verlauf der Singerbrinkstraße. Eine Beeinträchtigung der Wohnbedürfnisse der unmittelbar an der Singerbrinkstraße liegenden Gebäude durch Verschattung ist aufgrund der geographischen als auch topographischen Situation nicht zu erwarten.

Insgesamt sichern die zuvor dargestellten Festsetzungen somit eine unter städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten anzustrebende optimale Grundstücksnutzung.

...

Maßnahmen, Kosten, Finanzierung, Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die benötigten öffentlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gummersbach bzw. stehen zur Verfügung.

Die Finanzierung des erforderlichen Straßenausbaues erfolgt nach GVFG-Mitteln.

Der Eigenanteil ist im Haushalt der Stadt eingestellt.

Es ist davon auszugehen, daß im Rahmen einer baulichen Nutzung der festgesetzten Gewerbegebiete bestehende Gebäudesubstanz abgerissen werden wird.

Gummersbach, den

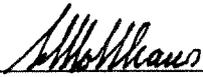


D o l h a u s e n

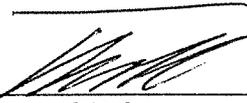
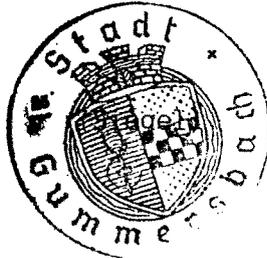
- Planungsamt -

\* \* \* \* \*

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.02.1998 beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gummersbach - Mühlenseßmar" beizufügen.



Bürgermeister



Ratsmitglied