

A) Anlaß und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gummersbach-Dellenfelder Straße"/1. Änderung wird wie folgt begründet:

1. Anlaß

Die Zielsetzung der Stadt Gummersbach in Bezug auf den Einzelhandel besteht vor allem in der Sicherung und dem Ausbau des Hauptzentrums (Innenstadt) und in der Sicherung der Grundversorgung in den übrigen Ortsteilen. Diese Zielsetzung wird durch das Einzelhandelsgutachten der Stadt aus dem Jahre 1986 unterstützt, welches empfiehlt, das Angebot der Waren aus dem mittel- und langfristigen Bedarf in der Innenstadt zu konzentrieren und Fachmärkte außerhalb des Stadtzentrums nur in den Branchen, die für das Zentrum weniger geeignet sind, anzusiedeln.

Dieser Zielsetzung steht das derzeitige Planungsrecht entgegen, das nur unzureichende Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels enthält. Die Bauflächen entlang der Seßmarstraße/Gummersbacher Straße weisen eine hohe Zahl unterschiedlicher Fachmärkte auf, so daß dieser Bereich für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte interessant sein könnte. Durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften, insbesondere der Branchen Lebensmittel und Textilien, würde ein Einzelhandelsstandort entstehen, der in Breite und Tiefe mit dem traditionellen Geschäftszentrum des Einzelhandels konkurrieren und die Grundversorgung benachbarter Ortsteile schwächen würde. Diese Entwicklung ist durch das heutige Planungsrecht nicht zu verhindern.

Weiterhin ist in einem festgesetzten Mischgebiet ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Hier ist eine städtebauliche Neuordnung hinsichtlich der Art der Nutzung notwendig, da eine langfristige Entwicklung zu einem Mischgebiet hin städtebaulich nicht mehr vertretbar und nicht zu erwarten ist.

Um die o.a. Zielsetzungen zu verfolgen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Plangebiet erforderlich.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat deshalb in seiner Sitzung am 16. März 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gummersbach-Dellenfelder Straße"/1. Änderung beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang des Bebauungsplanentwurfes und der Erläuterung in der Zeit vom 11.05.1988 bis zum 25.05.1988 stattgefunden.

Am 25.05. und 26.05.1988 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. 04. 1988 zur Stellungnahme aufgefordert.

Über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 06.06.1989 beraten und beschlossen.

Auf dieser Grundlage hat der Rat in seiner Sitzung am 21.03.1990 den Offenlegungsbeschluß gefaßt.

Die Offenlage hat in der Zeit vom 15.05. - 15.06.1990 (einschließlich) stattgefunden. Den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.04.1990 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.11.1990 über den Sachstand zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gummersbach-Dellenfelder Straße" beraten und eine erneute Offenlage beschlossen.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gummersbach-Dellenfelder Straße" hat in der Zeit vom 15.01. - 15.02.1991 (einschließlich) erneut öffentlich ausgelegen. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.01.1991 Kenntnis von der erneuten Offenlage gegeben.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Rat in seiner Sitzung am 21.03.1991 beraten und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.09.1991 den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 13 "Gummersbach - Dellenfelder Straße"/ 1. Änderung aufgehoben. Gleichzeitig hat der Rat der Stadt beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13/1. Änderung gemäß § 3 (3) BauGB (begrenzt auf die geänderten Teile) auf die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszuliegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gummersbach-Dellenfelder Straße" hat in der Zeit vom 08.10. - 08.11.1991 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.09.1991 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Über das Ergebnis der erneuten Offenlage hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 19.12.1991 beschlossen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis über die Beschlußfassung zu den vorliegenden Anregungen und Bedenken.

B) Geltungsbereich und Lage des Planbereiches

Der Planbereich wird begrenzt

- im Westen durch die Grünflächen (Wald) der Berstig
- im Osten durch das Baugebiet "An der Schüttenhöhe" und den östlichen Talhang des Seßmarales.

Insgesamt umfaßt das Plangebiet die bebaute Tallage des Seßmarales zwischen der Einmündung der Wiesenstraße/Seßmarstraße im Norden und der Firma Simons im Süden.

C) Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach beinhaltet für den Planbereich folgende Darstellungen:

- | | |
|-------------------------|---|
| Wohnbauflächen: | - im Bereich der Dellenfelder Straße |
| Gemischte Baufläche | - beidseitig der B 256 (Seßmarstraße) zwischen nördlicher Planbereichsgrenze und der Tankstelle Simons bzw. der Waschanlage |
| Gewerbliche Bauflächen: | - beidseitig der B 256 (Seßmarstraße) ab der Tankstelle Simons bis zur südlichen Planbereichsgrenze |
| Wasserflächen: | - im Verlauf des Seßmarbaches |
| Grünflächen: | - als westliche und südliche Begrenzung der Bauflächen an der Dellenfelder Straße |

Das Plangebiet westlich der Seßmarstraße liegt innerhalb der dargestellten Begrenzung der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig.

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 "Gummersbach-Dellenfelder Straße" enthält für das Plangebiet im wesentlichen folgende Festsetzungen:

- | | |
|----------------|---|
| Gewerbegebiet: | - beidseitig der Seßmarstraße südlich der Firma Simons bzw. der Waschanlage |
| Mischgebiet: | - beidseitig entlang der Seßmarstraße zwischen der Firma Simons und der Einmündung Wiesenstraße sowie beidseitig der Straße "An der Schüttenhöhe" |

- Allgemeine Wohngebiete: - entlang der Dellenfelder Straße sowie als kleinere Fläche im östlichen Talhang
- Private Grünflächen: - als westliche Abgrenzung der Bauflächen gegenüber dem westlichen Talhang
- Öffentliche Grünflächen: - als westliche Abgrenzung der Gewerbeflächen gegenüber dem westlichen Talhang
- Pflanzbindungen: - entlang des Seßmarbaches

D) Städtebauliche Situation

Nutzung

Das Plangebiet wird geprägt durch die intensive Bebauung in der Tallage des Seßmarbaches, die eine sehr unterschiedliche Nutzung aufweist:

- Entlang der östlichen Seite der Seßmarstraße besteht eine ausgewogene Mischnutzung aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben. Im Einmündungsbereich der Dellenfelder Straße befinden sich gemischte Nutzungen. Nach Süden schließt eine aus Wohnhäusern bestehende Bebauung an, die aufgrund der Topographie (steile bewachsene Böschung) von der Seßmarstraße abgerückt ist.
- Im südlichen Bereich des Plangebietes bestehen ausschließlich gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Einzelhandelsanteil, die sich über die Planbereichsgrenze hinaus bis zur Vosselstraße erstrecken.
- Im Bereich der Dellenfelder Straße befinden sich nur Wohnhäuser.
- Entlang der Straße "An der Schüttenhöhe" liegen innerhalb des Plangebietes größere baulich ungenutzte Grundstücke.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Osten an die bewaldeten Talhänge des Seßmartales und wird in Nord-Süd-Richtung vom Seßmarbach durchquert. Der Bachlauf ist teilweise mit alter Bausubstanz überbaut.

Das Plangebiet bildet im Zusammenhang mit dem Plangebiet des BP 123 "Niederseßmar-Gummersbacher Straße" die bauliche Verbindung zwischen den Ortsteilen Nöckelseßmar und Niederseßmar.

Durch das Plangebiet verläuft als Haupterschließungsstraße die B 256 (Seßmarstraße).

E) Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es

- den bestehenden Einzelhandel in seinem Bestand festzuschreiben,
- die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte auszuschließen bzw. auf innenstadt-atypische Sortimente zu begrenzen,
- die Wohnnutzung zu stärken,
- die gewerbliche Nutzung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung planungsrechtlich abzugrenzen,
- einen Grünzug im Verlauf des Seßmarbaches auszubilden.

F) Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist größtenteils baulich genutzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich daher an den vorhandenen Nutzungen und beinhalten u.a. regelnde Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels.

1.0 Einzelhandel

a) Ausschluß und Zulässigkeit von Einzelhandel
(allgemeine Vorbemerkungen)

Das Gutachten zur Situation des Einzelhandels in der Stadt Gummersbach vom September 1986 stellt die Notwendigkeit dar, daß insbesondere gefährdete Standorte im Bereich der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a sowie Flächen, die aufgrund ihrer Größe und ebener Lage für die Ansiedlung eines Großbetriebes, der alleine eine ausreichende Attraktivität für die Konsumenten schaffen kann (Standortgunst), hinsichtlich des Einzelhandels überplant werden sollten. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist auf die Siedlungsschwerpunkte Innenstadt, Derschlag und Dieringhausen als Einzelhandelsstandorte zu beschränken um diese zu stärken. Dazu ist es notwendig, die weitere Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen überhaupt und die Erweiterung solcher Einrichtungen zu Fachmarktgruppierungen an verkehrsgünstigen Lagen außerhalb dieser Zentren zu verhindern. Zur Sicherung der Grundversorgung ist die weit gestreute Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu verhindern und auf die Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Insbesondere müssen die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 (5) Nr. 8 BauGB berücksichtigt werden.

Das Einzelhandelsangebot hat sich entlang der Gummersbacher Straße verdichtet. In diesem Bereich haben sich überwiegend Betriebe mit einem speziellen Sortiment (z.B. Elektroartikel, Bürobedarf, Möbel, Baustoffe,) angesiedelt. Durch die Agglomeration von Fachmärkten mit einem innenstadt-

typischen Warenangebot entwickelt sich entlang der Gummersbacher Straße ein Einzelhandelsstandort, der bei weiterem Ausbau der Sortimente und unter Hinzunahme des Lebensmittelbereiches, mit den auf die Siedlungsschwerpunkte zu beschränkenden Geschäftszentren konkurrieren würde. Dieses würde zu einer städtebaulich nicht gewünschten Schwächung der Zentrenstruktur der Stadt Gummersbach führen.

Aus dem Einzelhandelsgutachten geht hervor, daß der Einkauf von Lebensmitteln etwa 75 % der gesamten Einkäufe beträgt, gefolgt von Drogerie-, kosmetischen und medizinischen Artikeln (10 %) und Textilien/Bekleidung (17 %). Der Anteil an Lebensmittelkäufen sowie sonstigen Waren des kurzfristigen Bedarfs ist in den Verbrauchermärkten wesentlich größer als in der Innenstadt (bei Textilien und sonstigen Waren des mittelfristigen Bedarfs verhält es sich bisher umgekehrt). Da in Bereichen außerhalb der Innenstadt der Pkw-orientierte Einkauf im Vordergrund steht (dadurch brauchen die Einkaufsziele nicht mehr unmittelbar nebeneinander zu liegen, um für die Verbraucher interessant zu sein), bedeutet dies eine besondere Gefährdung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt, wo das direkte Anfahren von Geschäften mit dem Pkw schwer möglich ist.

Da der Pkw-orientierte Einkauf dominiert, ist die Gummersbacher Straße mit ihrem derzeitigen Angebot an Fachmärkten aufgrund ihrer Lage zwischen Niederseßmar und Innenstadt sowie den ebenen Grundstücksflächen attraktiv für weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben. Würden die Ansiedlungen mit für die Gummersbacher Innenstadt typischen Sortimenten, wie z.B.

- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Bekleidung
- Hifi-Geräte
- Schreibwaren

erfolgen, dann würde aufgrund der Standortgunst entlang der Gummersbacher Straße mit günstigen Zufahr- und Parkmöglichkeiten ein Einzelhandelsstandort entstehen, der mit der Innenstadt konkurrieren würde bzw. gegenüber der Innenstadt zusätzliche Vorteile für Verbraucher hätte: Gleichzeitiges Angebot von innenstadt-atypischen (z.B. Kraftwagen, Tapeten) und innenstadt-typischen Sortimenten. Dadurch würde es wesentlich erschwert, das Ziel der Stadt Gummersbach - Sicherung und Ausbau der Innenstadt - zu erreichen.

Aus diesem Grunde ist es notwendig, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13/1. Änderung regelnde Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels - differenziert nach den Baugebieten - aufzustellen und somit dessen Zulässigkeit zu gliedern. Das Plangebiet des BP 13/1. Änderung erfüllt im Verlauf der Seßmarstraße eine Trennfunktion zwischen der Innenstadt und den vorhandenen Fachmärkten im weiteren Verlauf der Gummersbacher Straße / Seßmarstraße. Diese Trennung ist aufrechtzuerhalten und auszubauen. Hier ist einem Zusammenwachsen von Innenstadt und Niederseßmar und damit auch der Einzelhandelsnutzungen entgegenzuwirken.

b) Allgemeines Wohngebiet

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebiete wird der Einzelhandel ausgeschlossen, da die Gebiete mit ca. 30 Haushalten zu klein sind, um einen ausreichenden örtlichen Bedarf für Einzelhandelseinrichtungen zu gewährleisten. Eine Erweiterung des Wohngebietes ist nicht beabsichtigt. Die Grundlage für die Zulässigkeit von Läden gemäß § 4 BauNVO ist daher nicht gegeben. Die Grundversorgung ist durch die Innenstadt und den im Zentrum von Niederseßmar zulässigen Einzelhandel gesichert.

c) Mischgebiet

In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten wird der Einzelhandel ausgeschlossen.

Durch einen vollständigen Ausschluß der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird die o.g. Trennfunktion dieses Bereiches berücksichtigt und somit den unter a) beschriebenen Zielen Rechnung getragen. Ein Besatz mit "reinen" Einzelhandelsbetrieben liegt in diesem Abschnitt zur Zeit nicht vor.

Der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, im Zusammenhang stehend mit einer Kfz-Werkstatt, wird gemäß § 1 (10) BauNVO als Ausnahme berücksichtigt.

d) Gewerbegebiete

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiete wird der Einzelhandel entsprechend der im Abschnitt a) aufgeführten Begründung ausgeschlossen: Es werden innenstadttypische Sortimente ausgeschlossen; die Gliederung basiert auf dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden.

Angesichts einer Kaufkraftbindung von 85 % = 310 Mio.DM (Stand: Einzelhandelsgutachten 1986) innerhalb des Stadtgebietes und bei einem Kaufkraftimport von 153 Mio.DM kann davon ausgegangen werden, daß der Teilausschluß von Einzelhandelsnutzungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete gerechtfertigt ist. Ein Defizit an Flächen für den Einzelhandel außerhalb der Siedlungsschwerpunkte besteht nicht.

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der heutigen Wohnnutzung in Teilbereichen an der Westseite der B 256 (Seßmarstraße) wird durch das bestehende Planungsrecht nicht Rechnung getragen. Es hat sich in abgegrenzter Lage ohne Zuordnung zur B 256 ein Wohngebiet entwickelt. In diesem Bereich besteht keine Entwicklungsmöglichkeit zu einer ausgewogenen Mischnutzung. Deshalb wird die bestehende Festsetzung "Mischgebiet" aufgegeben und in "Allgemeines Wohngebiet" geändert.

Das Wohngebiet an der Dellenfelder Straße wird beibehalten.

Über den Bestand hinausgehende überbaubare Flächen werden aufgrund fehlender Erschließung nicht festgesetzt.

Der Ausschluß der nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen wird wie folgt begründet:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes / sonstige nicht störende Gewerbebetriebe:
Hierfür fehlt die notwendige Erschließungskapazität. Die vorhandene Erschließung ist ausreichend für die bestehende Bebauung, jedoch nicht für weitere Baumaßnahmen.
- Tankstellen:
Im Bereich der B 256 sind bereits Tankstellen in ausreichender Zahl vorhanden. Die "Allgemeinen Wohngebiete" verfügen darüber hinaus nicht über eine für Tankstellenbetriebe notwendige Erschließungskapazität.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke / Gartenbaubetriebe:
Hierfür fehlt die nötige Flächengröße. Aufgrund der schmalen Bauzeilen soll das "Allgemeine Wohngebiet" vorwiegend dem Wohnen dienen und keine Einrichtungen mit größerem Flächenbedarf aufnehmen.

1.2 Mischgebiet

Die bestehenden Nutzungen an der Seßmarstraße und "An der Schüttenhöhe" entsprechen dem derzeit festgesetzten Mischgebiet und werden, unter geringfügigen Flächenveränderungen, beibehalten.

- Gartenbaubetriebe werden in den Mischgebieten ausgeschlossen, weil es sich um relativ kleine Flächen handelt, die der Verstärkung der in diesem Bereich bestehenden baulichen Verdichtung dienen sollen.

Tankstellenbetriebe werden aufgrund des starken Fahrverkehrs auf der B 256 ausgeschlossen.

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nur ausnahmsweise zugelassen, um Einfluß auf Art und Umfang der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mehren zu können. Vorrangige Absicht ist die Stärkung der Wohnnutzung, um einen Trading-Down-Effekt (Verschlechterung der Angebotsqualität zentraler Bereiche und der Vielfalt der Nutzungsstruktur), der bei übermäßiger und in ihrer Lage nicht beeinflussbarer Ansiedlung von Vergnügungsstätten zwangsweise eintritt, zu verhindern.

Im südlichen Bereich der B 256 hat sich eine für die dort festgesetzten Mischgebiete als negativ anzusehende Entwicklung vollzogen - übermäßige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Imbißstuben, Gaststätten usw. -, welche eine Erhöhung der Emissionen (Lärm, Abgase) sowie eine Verschlechterung des äußeren Erscheinungsbildes und dadurch letztendlich eine Verdrängung der Wohnnutzung bewirkt hat. Um eine ähnliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie den Trading-down-Effekt, der durch das Zusammenwirken der hier zulässigen Nutzungen in Verbindung mit Vergnügungsstätten entstehen kann, zu verhindern, werden Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, ausgeschlossen.

1.3 Gewerbegebiet

Die bestehenden Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gummersbach-Dellenfelder Straße" werden übernommen. Sie werden in einem Teilbereich zugunsten des angrenzenden Mischgebietes geringfügig verkleinert, da die bestehende Wohnnutzung aus heutiger Sicht in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist (keine Wohnungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 1). Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wird aus Gründen des Schutzes der Wohnfunktion in den angrenzenden Mischgebieten und aus Gründen des Immissionsschutzes gegliedert.

Die Gliederung der Gewerbebetriebe richtet sich nach dem Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlaß). Die Abstände berücksichtigen die angrenzenden "Allgemeinen Wohngebiete" innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes werden hierdurch berücksichtigt.

Da aufgrund der festgesetzten Pflanzbindungen die Baugrenzen im Südosten des Plangebietes, besonders im Bereich der Bachüberbauung, zurückgenommen werden, wird am Rand dieses Bereiches (von der B 256 aus gesehen rückwärtig) die zulässige Zahl der Vollgeschosse von II (bestehendes Planungsrecht) auf III erhöht, um einen flächenmäßigen Ausgleich zu gewährleisten.

Die Gründe, die zum Ausschluß bestimmter Arten von Einzelhandel führen, sind dem Punkt F) 1.1 zu entnehmen.

Lagerhäuser, Lagerplätze: Da es sich um einen innenstadtnahen, verdichtet bebauten Bereich handelt, werden Lagerhäuser und -plätze aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig, um Einfluß auf Art, Größe und Lage der Sportanlage nehmen zu können und weil es nicht Ziel der gesamtstädtischen Planung ist, in diesem Bereich die Ansiedlung von o.g. Anlagen zu fördern. Diese sind den Wohnbereichen bzw. wenn erforderlich, den Grünflächen zuzuordnen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenlage und Geschoßzahl

Mit der Festlegung von Gebäudehöhenlagen talseits bzw. bergseits von den öffentlichen Verkehrsflächen soll eine harmonische Anpassung der Einzelgebäude an das größtenteils hügelige Gelände erreicht werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

In den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um die Gesamthöhe auch geschoßloser Anlagen und Gebäude zu begrenzen.

2.3 Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl

Ein Absehen von der Einhaltung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, um ein dem Charakter der Baugebiete entsprechendes Mindestmaß an Freiflächen zu erhalten und einer städtebaulich nicht vertretbaren 100 %-igen Nutzung der Grundstücke durch eine entsprechende Anzahl von Garagen und Parkplätzen entgegenzuwirken.

Die Anrechnung von vollständig und dauerhaft begrüntem Tiefgaragen auf die Grundflächenzahl entfällt, weil derart gestaltete Garagen ein unauffälliges, dem ortstypischen, hängigen Gelände angepaßtes Erscheinungsbild bieten und daher deren Erstellung zu fördern ist.

2.4 Aufenthaltsräume einschließlich der Treppenträume unterhalb des definierten Erdgeschosses sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen, da aufgrund des meist hängigen Geländes Gebäude mit einem talseits sichtbaren Untergeschoß entstehen, welches kein Vollgeschoß ist und größtenteils zu Aufenthaltszwecken genutzt werden kann. Dadurch soll das Überschreiten der Höchstwerte verhindert werden.

3. Bauweise

Die Zulässigkeit des Abweichens von der Baulinie im Bereich von Garagenzufahrten soll ermöglichen, daß Garagen unter Einhaltung eines 5,00 m-Abstandes von der öffentlichen Verkehrsfläche auch im Haus untergebracht werden können.

Weil die bestehenden Gebäude in den beiden Mischgebieten entlang der B 256 (auf Höhe der Bushaltestellen) eng an den Straßenraum heran stehen und weil dieser Bereich den Übergang in das engere Seßmartal bildet, werden die größtenteils bestehenden Baufluchten übernommen und als Baulinie festgesetzt. Hierdurch wird der städtebaulich wichtige Kontrast zu den sich nach Süden hin aufweitenden Grünbereichen entlang der Straße erhalten.

4. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Ein Ausschluß von Nebenanlagen innerhalb von Flächen mit Pflanzbindung ist notwendig, weil speziell dort der bestehende Bewuchs als Gesamtheit erhalten werden muß, um ökologisch wertvolle und städtebaulich sinnvolle Einheiten zu bilden.

Die Festsetzung eines Stauraumes von 5,00 m vor Garagen dient der Verkehrssicherheit. Der Ausschluß der Garagen, PKW-Stellplätzen und Carports im rückwärtigen Grundstücksbereich ist notwendig, um dort eine vom Fahrverkehr freigehaltene, ruhige Zone zu erhalten und somit den Anforderungen an ruhige Wohnverhältnisse zu entsprechen.

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der B 256 ist eine Begrenzung der Anzahl der Zufahrten bzw. die Festsetzung deren Lage notwendig. Dadurch soll eine übermäßige Zahl von Zufahrten, die zu einer Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse führen würden, verhindert werden.

Das bestehende Verkehrsnetz wird als öffentliche Verkehrsfläche erhalten und festgesetzt.

6./

7. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die Festsetzungen der Abschnitte 6. und 7. entwickeln sich aus der für den gesamten Siedlungsraum erstellten grünordnerischen Fachplanung.

Durch die detailliert getroffenen Festsetzungen (Pflanzschema, Arten, Qualitäten) wird eine naturnahe, standortgerechte Eingrünung mit den damit verbundenen Zielen (Gliederung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) auch bei wechselnden Interessenlagen und Eigentumsverhältnissen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Artenwahl berücksichtigt die Standortbedingungen und den vorhandenen Gehölzbestand.

Für die Gehölzanpflanzungen werden je nach Erfordernis Pflanzenwahl, Qualitäten und Pflanzschemen festgesetzt, um die im einzelnen begründeten Zwecke der Bepflanzungen zu erreichen.

Die Festsetzung einer Pflanzenauswahl ist notwendig, um zu gewährleisten, daß nur standortgerechte Gehölze mit einer bestimmten Wuchshöhe verwendet werden. Die Festsetzungen der Qualitäten garantiert ein Mindestmaß an Größenordnung. Die im

Einzelfall festgesetzten Pflanzschemen sind notwendig, um die erforderliche Dichte der Gehölze in einem ökologisch sinnvollen Zusammenhang zu gewährleisten.

6.1 Anzupflanzender Einzelbaum

Es werden "anzupflanzende Einzelbäume" festgesetzt, um städtebaulich-gestalterische Wirkungen zu erzielen.

Im Bereich "An der Schüttenhöhe" werden "Krimlinden" festgesetzt, weil diese Art an der Einmündung in die Seßmarstraße bereits vorhanden ist. Im südlichen Bereich des Plangebietes werden entlang der Seßmarstraße "Ebereschen" festgesetzt, weil diese Art im weiteren Verlauf der Seßmarstraße (in südlicher Richtung) bereits vorhanden ist.

6.2 Gliederungsgrün entlang der Grundstücksgrenzen

Entlang der Grundstücksgrenze der Gewerbegebiete wird eine Begrünung festgesetzt, um eine optische Abschirmung und Gliederung der Gebiete zu erhalten.

6.3 Stellplätze, Kfz-Abstellflächen

Die Eingrünung der Kfz-Abstellplätze dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

6.4 Wandflächen von Gewerbebetrieben

Die im Textteil angegebenen Wandflächen sind zu begrünen (als Ausnahme sind die Gebäude mit einer Laubbaumreihe vor der Fassade zu verstehen), damit sich bei Gebäuden, welche durch ihre Nutzung bedingt große ungegliederte Fassadenflächen mit wenig Öffnungen erfordern, durch die Begrünung ein belebteres Erscheinungsbild ergibt. Hierdurch werden die Belange der Gestaltung des Ortsbildes berücksichtigt.

- 6.5 Die Festsetzung über das Anpflanzen von Laubgehölzen auf 25 % der nicht überbauten Grundstücksfläche dient der Durchgrünung der Gartenbereiche, der Anpassung an bestehende Gärten und der Einbindung in die Landschaft.

7. Erhaltungsbindung

- 7.1- Die unter den Punkten 7.1 und 7.2 getroffenen Festsetzungen zur
7.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes, insbesondere auch der Gliederung von Baugebieten untereinander.

Die Festsetzungen von erhaltenswerten Einzelbäumen bezieht sich auf ortsbildprägende Bäume, welche an den jetzigen Standorten erhalten bleiben sollen.

- 7.3 Die festgesetzten Erhaltungsbindungen dienen der Böschung- und der Vorgartenbegrünung wie auch dem Erhalt von wichtigen Baumbeständen.

Ziel der Pflanzbindung entlang des Seßmarbaches ist die Entwicklung eines naturnahen Grünzuges. Die festgesetzte Artenauswahl berücksichtigt die natürlichen Standortbedingungen. Die getroffene Festsetzung steht im Zusammenhang mit den in benachbarten Bebauungsplänen geplanten Festsetzungen und sichert damit auch im Plangebiet die Voraussetzungen zur Erreichung des langfristigen Zieles einer naturnahen Gestaltung der Seßmarbachaue.

7.4 Private, öffentliche Grünflächen

Die bestehenden Grünbereiche am westlichen, stellenweise am östlichen Rand des Plangebietes sowie zwischen der B 256 und dem Seßmarbach, werden (aus dem Bebauungsplan Nr. 13 übernommen), ihrer Nutzung entsprechend, als "private" bzw. "öffentliche Grünfläche" festgesetzt, um die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft beizubehalten.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Erschließung von Teilen der Baufläche im Bereich der Dellfelder Straße wird durch eine Trasse für Geh- und Fahrrechte sichergestellt.

9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW

Innerhalb des Plangebietes werden für einige wichtige Merkmale der Gebäude Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um damit eine Einfügung zukünftiger baulicher Anlagen in das Ortsbild zu erreichen.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung (D 1 bis D 5) sowie Firstrichtung wurden aus den vorhandenen, ortstypischen Gestaltungsmerkmalen der bestehenden, älteren Gebäude entwickelt.

Gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung (D 6) sind getroffen worden, um das in überwiegenden Teilen des Plangebietes vorhandene kleinteilige und gegliederte Erscheinungsbild der Fassaden zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Festsetzungen zu Schaufenstern als Grundelemente der Fassadengestaltung dienen den o.g. Zielen.

Gestalterische Festsetzungen zu Abfall-, Schrott- und ähnlichen Behältern sowie zu Einfriedungen (D 7 und D 8) werden getroffen, um optisch negative Auswirkungen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden.

Zur Erhaltung der durchgrüneten Gartenbereiche sind Mindestanforderungen an die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen getroffen worden.

Werbeanlagen sind in ihrer Art, Größe und Anordnung eingeschränkt (D 9), damit die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Gebäude selbst, wie auch die des öffentlichen Raumes, nicht negativ beeinflusst werden.

Zur Erhaltung und Verbesserung des örtlichen Erscheinungsbildes sind gestalterische Festsetzungen zur Anordnung von Antennenanlagen (D 10) getroffen worden.

Die Festsetzung über die einheitliche Gestaltung der Bauwischgaragen (D 11) dient der Ortsbildpflege.

Böschungen sind ab 1,20 m Höhe mit Bermen zu versehen (D 12), um die Gliederung der Böschungsfläche zu erhalten. Die Festsetzung über die Begrünung der Gartenstützmauern dient der Auflockerung des Erscheinungsbildes.

Ausnahmen von den unter Punkt 9 (D 1 - D 2) genannten Festsetzungen sollen ermöglicht werden, wenn Belange des Denkmalschutzes betroffen sind. Hierdurch wird sichergestellt, daß die Belange des Denkmalschutzes ausreichend berücksichtigt werden können.

10. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Als nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan eingetragen:

- a) Richtfunkverbindung
- b) Hinweis nach § 46 Landesforstgesetz
- c) Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
- d) Abrenzung der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig.
- e) Kennzeichnung von Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen eines Bauvorhabens Bohruntersuchungen hinsichtlich Bauwerksgründung und Schadstoffbelastung des Bodens durchgeführt worden. Das Untersuchungsergebnis ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Dieses Gutachten führt aus, daß der Nachweis an leicht flüchtigen, organischen Verbindungen im Spurenbereich liegt und nicht weiter verfolgt werden braucht. Die Gehalte an Schwermetallen sind im Hinblick auf die zukünftige Nutzung wenig problematisch, die stark erhöhten Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen sind jedoch zu beachten. Es wird empfohlen, im Bereich empfindlicher Nutzungen (z.B. Kinderspielplätze,) den Boden auszutauschen.

Eine Ergänzungsuntersuchung im Auftrag des Oberbergischen Kreises hat ergeben, daß sich der hohe Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen im Bereich der Probenentnahme RÜB 9 nicht bestätigt.

Aufgrund der teilweisen Überbauung des Altstandortes (Textilverarbeitung) sind Probenentnahmen nur im Bereich der Freiflächen erfolgt. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB wird für den gesamten gewerblichen Altstandort für erforderlich gehalten, da im Rahmen der Bauleitplanung vom Vorsorgeprinzip und dem Grundsatz des vorbeugenden Umweltschutzes auszugehen ist.

Im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungen - Gewerbegebiet - wird als städtebauliche Zielvorstellung an einer baulichen Nutzung festgehalten. Aufgrund des Untersuchungsergebnisses wird jedoch der gewerbliche Altstandort gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Eine eventuelle Sanierung ist durch den Grundstückseigentümer/-Nutzer durchzuführen. Weitere Regelungen sind derzeit nicht erforderlich.

Eine Immissionsabschätzung gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau hat ergeben, daß die Baugebiete entlang der B 256 durch Verkehrsimmissionen vorbelastet sind. Diese Lärmvorbelastung ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 13/1. Änderung werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Eine wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht beabsichtigt. Die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes finden daher keine Anwendung.

Die Baugebiete entlang der B 256 sind vollständig bebaut. Es ist städtebauliches Ziel, diese Baugebiete als intensiv genutzte Bereiche zu erhalten. Durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 13 besteht die planungsrechtliche Voraussetzung auch ohne den Bebauungsplan Nr. 13/1. Änderung hier eine Bebauung vorzunehmen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird daher in Kauf genommen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wären nur bedingt in kleineren Bereichen durchführbar. Da die Baugrundstücke überwiegend bis an die öffentliche Verkehrsfläche der B 256 bebaut bzw. genutzt sind, würden aktive Schallschutzmaßnahmen von Wänden oder Wällen in genutzte Grundstücksbereiche eingreifen und darüber hinaus die bauliche und gestalterische Struktur vollständig verändern. Dieses würde im Gegensatz zu den sonst getroffenen Festsetzungen stehen.

Auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet, da die Baugebiete bereits bebaut sind.

Im Bereich der "Dellenfelder Straße" ist das Baugebiet hier "Allgemeines Wohngebiet" ebenfalls lärmvorbelastet. Derzeit ist dieses Gebiet als Mischgebiet genutzt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden ebenfalls überschritten. Ziel dieses Bebauungsplanes ist nicht die Neufestsetzung von Bauflächen, sondern die Regelung über die Zulässigkeit von Nutzungen. Der Bereich entlang der Dellenfelder Straße ist ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut. Daher wird dieser Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt und eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in Kauf genommen.

G) <u>Flächenbilanz</u> (Umfang in ha)	BP 13	BP13/1.Änderung
Allgemeines Wohngebiet	1,60	2,48
Mischgebiete	4,92	4,04
Gewerbegebiete	2,10	1,77
Flächen für Versorgungs- anlagen	-	0,04
Wasserflächen	0,61	0,50
Grünflächen	2,30	2,30
Verkehrsflächen	1,32	1,72
Plangebiet insgesamt	12,85	12,85

H) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gummersbach-Dellenfelder Straße"/1. Änderung entstehen der Stadt Gummersbach keine Aufwendungen für Erschließungen. Die Bodenordnungsmaßnahmen in der südlichen Wegeverlängerung der Dellenfelder Straße werden im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig abgewickelt.

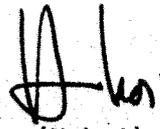
Gummersbach, den 11. Dezember 1991

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH M.B.H.

ppa.:

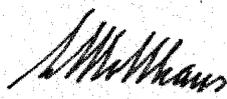


(Bierekoven)

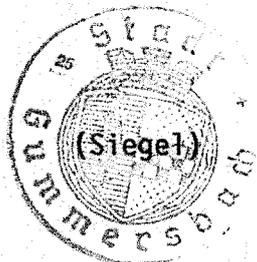


(Huboi)

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 19.12.1991 beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gummersbach-Dellenfelder Straße" beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter