

Bebauungsplan Nr. 78 "Rebbelroth - Gewerbegebiet Gutenbergstraße" BEGRÜNDUNG
1. Änderung und Ergänzung (Sportplatz) und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 78 im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung

1. Anlaß

Im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes "Gutenbergstraße" mußte der bis dahin in Rebbelroth existierende Sportplatz aufgegeben werden. Der Turnverein Rebbelroth hat sich daraufhin jahrelang um die Genehmigung für eine neue Sporteinrichtung (Sport- bzw. Bolzplatz) im Bereich der Eisenbahnstraße bemüht. Dieses Anliegen ist aus verschiedenen Gründen in der Vergangenheit aber immer wieder gescheitert. Ein zuletzt vorgelegter Planungsvorschlag des TV Rebbelroth zur Errichtung eines Sportplatzes kann ohne Bedenken der unteren Landschaftsbehörde und der oberen Bauaufsichtsbehörde genehmigt werden, soweit dies auf der Grundlage eines Bebauungsplanes geschehen würde.

2. Verfahren

Der Rat hat deshalb am 16.07.1986 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung und Ergänzung, und für eine gleichzeitig erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Da sich im Rahmen der Entwurfsbearbeitung die Notwendigkeit für eine Erweiterung des Geltungsbereiches ergeben hat, hat der Rat in seiner Sitzung am 23.09.1986 einen neuen Aufstellungsbeschluß für ein erweitertes Plangebiet gefaßt.

Die Entwürfe der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 78 sind der Öffentlichkeit durch Aushang in der Zeit vom 08.10. - 22.10.1986 (einschließlich) vorgestellt worden. Den Nachbargemeinden und den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist in der Zeit vom 19.09. bis 22.10.1986 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die Bauleitplanverfahren sind nach der Bürger- und Behördenbeteiligung zunächst nicht weiter betrieben worden, da zum einen eine Abstimmung mit der Bundesbahn bezüglich des Überweges und zum anderen eine Befreiung von der im Plangebiet bestehenden Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen bzw. Teilaufhebung dieser Verordnung erforderlich war. Die Abstimmung mit der Bundesbahn und daraus resultierende Maßnahmen konnten zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Der Regierungspräsident Köln hat mit Verfügung vom 23.12.1987 die Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 25.01.1988 über das Ergebnis der Behörden- und Bürgerbeteiligung beraten und beschlossen. Soweit die eingegangenen Einwendungen und Vorschläge berücksichtigt werden konnten, sind sie in den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 78 eingearbeitet.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.1988 die Offenlegung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen.

Die Offenlage der Pläne hat in der Zeit vom 25.04. - 25.05.1988 (einschließlich) stattgefunden.

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 21.03.1988 über die Offenlage informiert.

.....

3. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Gutenbergstraße im Bereich des Wendekreises und östlich der Bebauung an der Eisenbahnstraße. Es beinhaltet im Norden die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 78 erfaßte Bahnlinie Dieringhausen-Olpe sowie die daran anschließende Böschung. Über den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 78 hinaus umfaßt die 1. Änderung und Ergänzung die sich südlich an die Eisenbahnlinie und die bewachsene Böschung befindlichen Wiesen in einer Tiefe von 100 - 140 m.

4. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach von 1983 stellt den Bereich des geplanten Sportplatzes als Fläche für die Landwirtschaft, allerdings mit dem Symbol 'Bolzplatz' dar. Aufgrund der noch nicht feststehenden Lage und der relativ geringen Größe der Sportanlage ist seinerzeit auf eine flächige Darstellung als Grünfläche verzichtet worden. Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft sind ferner die Hochspannungsleitung, die Hauptwasserleitung sowie die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich dargestellt. Die Eisenbahnlinie und die sie begleitende Böschung sind als Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen bzw. als Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 78 enthält analog die Flächen für Bahnanlagen als nachrichtliche Übernahme und setzt die Böschung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Immissionsschutzpflanzung' fest.

Die südliche Grenze der Grünfläche ist zugleich die Grenze des bisherigen Bebauungsplanes und die nördliche Grenze eines Landschaftsschutzgebietes, für das die "Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet des Oberbergischen Kreises vom 30.08.1972" gilt. Da die angesprochene Grenze bis 1969 Stadtgrenze war, gelten die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" für den Ergänzungsbereich nicht. Für den Änderungsbereich sind sie seinerzeit durch den Bebauungsplan Nr. 78 aufgehoben worden.

Das Plangebiet unterliegt dem Flurbereinigungsverfahren Eckenhausen.

5. Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt am Fuß des das Aggertal begleitenden Höhenzuges, der hier nach Norden sanft abfällt. Die mittlere Höhe des Plangebietes beträgt rund 215 m über NN. Soweit es bisher dem Landschaftsschutz unterliegt, umfaßt es Weideland und einen von Süd nach Nord verlaufenden Siefen. Die Eisenbahnlinie trennt das künftige Sportplatzgelände vom Talboden des Aggertales, der hier als Gewerbegebiet genutzt wird.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines vereinseigenen Sportplatzes zu schaffen (siehe: Anlaß).

7. Begründung der Planinhalte

Der Zielsetzung entsprechend beschränkt sich die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 78 auf die Festsetzung von Freiflächen mit Pflanzbindungen und Gestaltungsvorschriften sowie Verkehrsflächen und nachrichtliche Übernahmen.

7.1 Grünfläche (Immissionsschutzpflanzung)

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung für eine Immissionsschutzpflanzung wird, den bisherigen Festsetzungen entsprechend, beibehalten. Sie erstreckt sich auf eine mit Gehölzen bestandene Böschung bzw. Hangkante südlich der Eisenbahn und dient der Abschirmung des Gewerbegebietes Gutenbergstraße vom Allgemeinen Wohngebiet Eisenbahnstraße.

7.2 Grünfläche (Sportplatz)

Der Turnverein Rebbelroth wird den Sportplatz als vereinseigene Anlage auf einem städtischen Grundstück errichten, das der Stadt im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Eckenhagen zugeteilt worden ist. Dieses Grundstück wird deshalb als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung für einen Sportplatz festgesetzt.

7.3 Ausschluß baulicher Anlagen

Mit Rücksicht auf die Lage des geplanten Sportplatzes in der freien Landschaft wird zur Minderung des Eingriffs vorgeschrieben, daß Gebäude wie Clubheime nicht errichtet werden dürfen. Da der Sportplatz nur fußläufig von der Gutenbergstraße aus erschlossen werden soll, wird darüber hinaus die Anlage von Stellplätzen und Garagen innerhalb der für den Sportplatz vorgesehenen Grünfläche ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung der die Eisenbahn begleitenden Immissionsschutzpflanzung erfordert einen generellen Ausschluß baulicher Anlagen.

Die Errichtung einer Flutlichtanlage wird durch die vorgesehenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Falls der Betreiber den Bau einer Flutlichtanlage beabsichtigt, wird hierin eine für den Betrieb des Sportplatzes wichtige funktionale Ergänzung gesehen. Da sie auch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen würde, werden die beabsichtigten Festsetzungen insoweit beibehalten. Schließlich sollen Anforderungen an den Betrieb einer Flutlichtanlage dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

7.4 Pflanzbindungen für Grünflächen

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die natürlichen Gegebenheiten und das Landschaftsbild erfordern es, Festsetzungen zur Erhaltung von Baum- und Strauchbeständen beiderseits des nachrichtlich übernommenen Gewässers zu treffen und die Bepflanzung der bei der Anlage des Sportplatzes entstehenden Böschungen mit standortgerechten Laubgehölzen vorzuschreiben. Der notwendige Immissionsschutz erfordert die Erhaltung der Schutzpflanzung. Aus ökologischen und landschaftsästhetischen Gründen wird die Erhaltungsverpflichtung auf Laubgehölze beschränkt. Nadelgehölze sind, wenn sie entfernt werden, durch Laubgehölze zu ersetzen.

7.5 Gestaltungsvorschriften

Die im Bebauungsplan getroffenen Gestaltungsvorschriften für den Sportplatz sollen sicherstellen, daß das Landschaftsbild und die Landschaft als Erholungsraum nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigt werden.

7.6 Verkehrsflächen

Der geplante Sportplatz wird im Süden durch einen Wirtschaftsweg tangiert, der die Eisenbahnstraße in Rebbelroth mit der Straße "Im Weidenbruch" in Derschlag verbindet. Da die genannten Straßen nicht in der Lage wären, den Zu- und Abgangsverkehr eines Sportplatzes aufzunehmen und außerdem die Auswirkungen die-

.....

ses Verkehrs den Bewohnern in den Wohngebieten beiderseits dieser Straßen nicht zuzumuten wären, erfolgt die Erschließung über das Gewerbegebiet Gutenbergstraße und von hier aus fußläufig über einen bestehenden und inzwischen gesicherten Fußweg-Bahnübergang.

Kraftfahrzeuge können auf den zwischen der Gutenbergstraße und der Eisenbahn angelegten Stellplätzen abgestellt werden. Da diese Stellplätze zugleich als Wanderparkplatz dienen sollen, wird vorgeschrieben, daß mit der Anlage des Sportplatzes eine durchgehende Fußwegeverbindung zum südlich verlaufenden Wirtschaftsweg herzustellen ist.

7.7 Immissionsschutz

Zwischen dem im Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet an der Eisenbahnstraße und dem vorgesehenen Sportplatz verbleibt eine Fläche für die Landwirtschaft in einer Mindestbreite von 70 m und damit ein Schutzabstand. Der Sportplatz wird über das Gewerbegebiet an der Gutenbergstraße erschlossen. Deshalb wird davon ausgegangen, daß der Sportplatz keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohngebiet Eisenbahnstraße haben wird.

Die vorgesehenen Festsetzungen sind mit dem Gewerbeaufsichtsamt Köln während der Auslegung erörtert worden. Das GAA hat daraufhin am 08.06.1988 mitgeteilt, daß Anregungen und Bedenken nicht vorgebracht werden. Damit kann unterstellt werden, daß die Belange des Immissionsschutzes insoweit ausreichend berücksichtigt sind.

Die Anordnung weitergehender aktiver Lärmschutzvorkehrungen in Form von Wällen oder Wänden und ihre Festsetzung im Bebauungsplan wäre darüber hinaus wegen ihrer nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu vertreten. Schließlich besteht im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit, durch Auflagen, die den Betrieb des Sportplatzes betreffen, weitergehende Anforderungen zu stellen, soweit dies erforderlich sein sollte.

7.8 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung nach anderen Gesetzen getroffenen Regelungen werden nachrichtlich übernommen. Hierbei handelt es sich um bestehende Bahnflächen, Wasserflächen und Versorgungsleitungen mit ihren Schutz- und Sicherheitszonen, die nicht verändert werden sollen.

Das Merkblatt des Aggerverbandes "Text der Dienstbarkeit für den Aggerverband" ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Da § 42a des Landschaftsgesetzes NW in der derzeit gültigen Fassung eine Überlagerung von Landschaftsschutzverordnungen und Bebauungsplänen nicht mehr zuläßt, wird zunächst auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nach der "Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet des Oberbergischen Kreises vom 30.08.1972" nachrichtlich übernommen. Die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes hat die Stadt mit Schreiben vom 23.02.1987 beantragt. Sie wird von der Unteren Landschaftsbehörde befürwortet (Stellungnahme vom 21.10.1986).

Die Höhere Landschaftsbehörde hat nach Anhörung der Naturschutzverbände die Aufhebung unter folgender Auflage in Aussicht gestellt:

"Der von der Unteren Landschaftsbehörde geforderte Grünordnungsplan ist entsprechend den Vorstellungen der Unteren Landschaftsbehörde aufzustellen und einvernehmlich abgestimmt zum Zeitpunkt des Einreichens des Bebauungsplanes bei meinem Dezernat 35 zusammen mit den ergänzenden Unterlagen zur Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung (als Satzung beschlossener Bebauungsplan) mir vorzulegen."

Zu dem vorliegenden Bepflanzungsplan, den die Stadt als Grünordnungsplan wertet, hat die Untere Landschaftsbehörde mit Schreiben vom 19.01.1988 Stellung genommen: "Gegen den Bepflanzungsplan bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Der landschaftsfremde und brüchige Silberahorn ist durch den Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu ersetzen, desgleichen die Roßkastanie durch die Weißerle (*Alnus incana*).

Weitere detaillierte Forderungen zu landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen - Siefenrenaturierung, Magerrasen und Pflegevorgänge - können erst mit dem qualifizierten Bauplan zum Bauantrag gemacht werden."

Mit Schreiben vom 25.05.1988 hat der Oberkreisdirektor mitgeteilt, daß der Bebauungsplanentwurf den Forderungen der Unteren Landschaftsbehörde entspricht, und festgestellt, daß gegen die von der Höheren Landschaftsbehörde in Aussicht gestellte Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung keine Bedenken bestehen, wenn der Grünordnungsplan und eine zusätzliche wasserbauliche Auflage bezüglich der Führung der Drainageentwässerung des Sportplatzes ohne Beeinträchtigung übernommen werden. Der Oberkreisdirektor hat darum gebeten, die der Stadt vorliegende Stellungnahme des RBN vom 29.08.1987 als Anregungen und Bedenken zu behandeln.

Der RBN hat zu dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf Anregungen oder Bedenken nicht vorgetragen. Die vom RBN in seiner Stellungnahme an den Regierungspräsidenten Köln vom 29.08.1987 zur beantragten Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind durch Festsetzungen, die der Bebauungsplanentwurf vorsieht, ausgeräumt, soweit sie nach § 9 BBauG einer planungsrechtlichen Regelung zugänglich sind. Soweit die Anregungen des RBN nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden können, bedarf es einer Regelung durch geeignete Auflagen im Baugenehmigungsverfahren. Diese Vorgehensweise entspricht der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde vom 19.01.1988 bzw. des Oberkreisdirektors vom 20.05.1988.

8. Maßnahmen und Kosten

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Eckenhagen vollzogen.

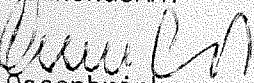
Nach Einbau der mit der Bundesbahn vereinbarten Sicherungsanlage für die Fußgänger am Bahnübergang hat die Stadt keine weiteren Maßnahmen zu treffen.

Die Stadt stellt dem Turnverein Rebbelroth das ihr zugeteilte Grundstück für die Anlage des Sportplatzes zur Verfügung. Sie gewährt dem Turnverein zur Errichtung des Sportplatzes einen Zuschuß in Höhe von 150.000 DM. Weitere Kosten entstehen der Stadt nicht.

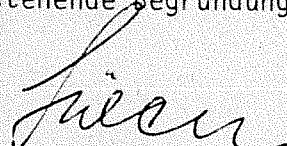
Anlage

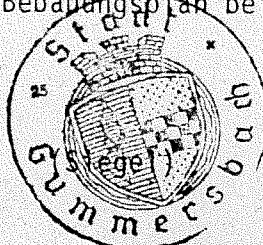
Gummersbach, den 21.06.1988

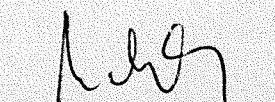
PLANUNGSAMT


Ossenbrink

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 04.07.1988 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter