

1) Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Gebiet südlich der B 55 wurde durch den Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet Rebbelroth" planerisch geordnet, um die ebenen Aggarniederungen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Auf der Grundlage dieses am 05.08.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes ist der Teilbereich südlich der Agger - als städtebauliche Einzelmaßnahme vom Land Nordrhein-Westfalen gefördert - inzwischen für gewerbliche Ansiedlungen erschlossen worden.

Wegen eines laufenden Verwaltungsstreitverfahrens ist die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes z. Z. schwebend.

Daher wird es notwendig, für das erschlossene Gebiet, das einen in sich abgeschlossenen städtebaulichen Bereich darstellt, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Gleichzeitig wird die südliche Bebauung an der Eisenbahnstraße (ehemaliges Gemeindegebiet Denklingen) mit in den Plan einbezogen, um Immissionsschutz-Fragen eindeutig festzulegen.

2) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt die Talsohle des Aggertales in Südosten der Stadt Gummersbach zwischen den beiden älteren Gummersbacher Ortslagen Rebbelroth und Derschlag.

Es wird im Osten durch die Flurstücke 1209/769 und 753/337 sowie 1710 und 1711 der Gemarkung Gummersbach, Flur 30 und 31 begrenzt.

Die südliche und westliche Grenze bilden die Eisenbahnlinie Köln - Olpe bzw. die südlichen Grundstücksgrenzen südlich der Eisenbahnstraße und die Grundstücke am östlichen Teil der Rundstraße. Die nördliche Grenze bilden die B 55 und das Aggerbett.

3) Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan ist z. Z. im Streitverfahren beim Oberverwaltungsgericht Münster anhängig. Zur rechtlichen Absicherung des in der Zwischenzeit erschlossenen Teilgebietes soll das Planverfahren hierfür zeitlich vorgezogen und der Bebauungsplan Nr. 78 aufgestellt werden.

Der Bebauungsplanentwurf ist aus der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gummersbach entwickelt. Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Zeit vom 18.06. - 18.07.1979 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 78 wurde mit den Bürgern am 01.12.1978 in einer Versammlung erörtert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden bereits am 29.09.1977 gehört.

Die Offenlage des Planentwurfes wurde vom Rat der Stadt am 19.06.1979 beschlossen und erfolgte in der Zeit

vom 20.08. - 20.09.1979 einschließlich.

Aufgrund von Anregungen und Bedenken wurde in den Planentwurf ein Geh- und Fahrrecht abgehend von der Wendeplatte der Gutenbergstraße in östlicher Richtung entlang der Bundesbahn eingetragen, um für die landwirtschaftliche Parzelle Nr. 1209/769 einen Wegeanschluß an das öffentlich Straßennetz zu schaffen.

Der Rat der Stadt faßte am 12.03.1969 den Beschluß, für das Gebiet südlich der B 55 östlich der Ortslage Rebbelroth und westlich des Ausgleichsweihers Derschlag mit Ausnahme der Bebauung südlich der Eisenbahnstraße, den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 17 aufzustellen, der am 12.12.1964 als Satzung beschlossen, am 06.06.1975 genehmigt wurde und mit der Bekanntmachung vom 05.08.1975 in Kraft trat.

Gleichzeitig werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a für diesen Bereich aufgehoben.

4) Städtebauliche und verkehrsgeographische Situation

Aufgrund der Besitzverhältnisse und der fehlenden Anbindung des Bereiches südlich der Agger an die B 55 hat im Geltungsbereich trotz älterer Widmung eine Siedlungsentwicklung trotz vorhandener Ansätze nicht stattgefunden.

Im Plangebiet ist seit längerer Zeit ein Freibad sowie ein Sportplatz in Betrieb.

Der überwiegende Teil des ebenen und damit für eine Gewerbeansiedlung hervorragend geeigneten Geländes liegt brach. Durch das Plangebiet verlaufen die B 55 und die Aggertalbahn, die beide von Köln nach Olpe führen. Die B 55 wird z. Z. noch innerhalb des Plangebietes von der B 256 überlagert, die Hauptverkehrsverbindung des Oberbergischen Kreises in Nord-Süd Richtung hergestellt und das Plangebiet mit der Autobahn Köln-Olpe verbindet.

Die großräumige Verkehrsanbindung des Plangebietes wird durch den geplanten Bau der B 256 n / A 150 mit Anschluß in Baldenberg südlich von Derschlag künftig noch wesentlich verbessert.

Die Bebauung an der Eisenbahnstraße ist teils auf dem Gebiet der Stadt Gummersbach und teils auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Denklingen als Splittersiedlung entstanden.

5) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt in 1. Linie das Ziel, gewerblich nutzbare Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Die breite Talsohle der Agger zwischen den Ortsteilen Rebbelroth und Derschlag ist der Bereich im Gummersbacher Stadtgebiet, der aufgrund seiner Geländebeschaffenheit, Lage und Verkehrsanbindung vorrangig für die Entwicklung eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes geeignet ist.

...

Seine Aufbereitung für die Gewerbeansiedlung bedarf keiner zusätzlichen Investitionen für die äußere Erschließung. Hier bietet sich für die Stadt Gummersbach die Möglichkeit eine wirtschaftlich vertretbaren Gewerbegebieterserschließung.

Darüberhinaus nehmen die vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen die bestehenden Bebauungen an der Eisenbahnstraße auf und vervollständigen diese in der Weise, daß ein vertretbares Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gewährleistet ist.

6) Planungsinhalte

1. Die Bebauung beiderseits der Eisenbahnstraße ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das lediglich die vorhandene Bebauung erfaßt und damit nur noch die Schließung von Baulücken zuläßt.
2. Im Westen des Plangebietes ist beiderseits der Rundstraße früheren Festsetzungen folgend Mischgebiet festgesetzt.
3. Die festgesetzten Geschözzahlen im Misch- und Allgemeinen Wohngebiet ergeben sich aus der vorhandenen Bausubstanz. Im Gewerbegebiet wird die Bebauung aus Gründen des Immissionsschutzes auf 3 Vollgeschosse begrenzt.
4. Der gesamte Bereich zwischen Agger und Eisenbahnstraße wird als Gewerbegebiet festgesetzt, dessen zulässige Nutzung durch die Erfordernisse des Immissionsschutzes bestimmt ist.
5. Öffentliche Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung sind im Bereich der Agger und der Eisenbahnstraße festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung sind beidseits der Eisenbahnstraße festgesetzt.

6. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden bis auf Teilbereiche der Eisenbahnstraße und der Rundstraße entsprechend der vorhandenen Situation festgesetzt.

7) Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	13.250 qm
Mischgebiet	6.000 qm
Gewerbegebiet	59.000 qm
Verkehrsfläche	11.470 qm
Fläche für die Bundesbahn	12.850 qm
Wasserflächen	4.250 qm
Grünflächen	18.780 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	500 qm
Landwirtschaftliche Fläche	900 qm
Gesamtfläche	127.000 qm

8) Maßnahmen

Durch die bereits fertiggestellte neue Trasse der Gutenbergstraße sind bereits die notwendigen Voraussetzungen zur Planverwirklichung gegeben.

Die Aufweitung der Eisenbahnstraße und der Rundstraße in Teilbereichen wird in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern erfolgen müssen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9) Kosten und Finanzierung

Durch die weitgehende Fertigstellung der Maßnahmen werden der Stadt Gummersbach lediglich durch den Ausbau der Eisenbahnstraße und der Rundstraße Kosten entstehen.

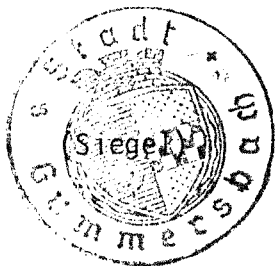
Gummersbach, den 08.11.1979

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

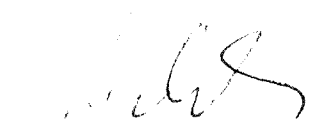

Ossenbrink

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.12.1979 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 78 "Rebbelroth-Gewerbegebiet Gutenbergstraße" beizufügen.

Gummersbach, den 15.01.1980




Bürgermeister


Stadtverordneter