

## A) Anlaß und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Niederseßmar-Gummersbacher Straße" 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.

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. 123 "Niederseßmar - Gummersbacher Straße" 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 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 Offenlegungsbeschuß 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 19. 06. 1991 über den Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 123 "Niederseßmar - Gummersbacher Straße" und den damit verbundenen Aufhebungen verschiedener Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 beraten und eine erneute Offenlage bei einer Verkleinerung des Geltungsbereiches beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 "Niederseßmar - Gummersbacher Straße" hat mit Begründung in der Zeit vom 04.07. - 05.08.91 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Den Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.06.1991 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.09.1991 beschlossen.

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

#### B) Geltungsbereich und Lage des Planbereiches

Der Planbereich wird begrenzt

- im Westen durch die Vosselstraße sowie das Baugebiet "Im Lütgental"
- im Süden durch das angrenzende Baugebiet des BP 120 entlang der Islandstraße sowie teilweise durch das Plangebiet des BP 27 "Niederseßmar - Obere Karhelle"
- im Osten durch die Waldflächen oberhalb der Hohbeulstraße und dem Verlauf des Seßmarbaches
- im Norden durch die Planbereichsgrenze des BP 13 in Höhe der Firma Simons.

#### C) Planungsrechtliche Situation

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

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Wohnbauflächen:     | - beidseitig der Hohbeulstraße  |
| Gemischte Baufläche | - beidseitig der B 256 (Seßmarstraße/ Gummersbacher Straße) zwischen Frick-Teppich-Markt und südlicher Planbereichsgrenze |

- Gewerbliche Bauflächen: - beidseitig der B 256 (Seßmarstraße/  
Gummersbacher Straße) zwischen der  
Diskothek und nördlicher Planbereichs-  
grenze
- Wasserflächen: - im Verlauf des Seßmarbaches
- Grünflächen: - entlang des Seßmarbaches  
- am Westhang des Seßmartaales zwischen  
den Bauflächen und der Planbereichsgrenze
- Flächen für die Forst- - zwischen Wohnbaufläche und östlicher Plan-  
wirtschaft: bereichsgrenze  
- nordöstlich des Seßmarbaches

Das Plangebiet westlich der Seßmarstraße bis zur Einmündung der -  
"Alten Vosselstraße" liegt innerhalb der dargestellten Begrenzung  
der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig.

Innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 123 "Niederseßmar-  
Gummersbacher Straße" bestehen nachfolgende rechtskräftige Bebauungs-  
pläne:

- BP 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung"
- BP 1 und 1 a/ 3. Änderung Berstig
- BP 44 "Berstig-Mitte".

Die oben genannten Bebauungspläne enthalten folgende Festsetzungen  
hinsichtlich der Art der Nutzung:

- Gewerbegebiet: - nördlich und südlich des Einmündungsbe-  
reiches der Vosselstraße (BP 44 und BP 1  
und 1 a/3. Änderung)
- Mischgebiet: - östliche Seite der Seßmarstraße (BP 1  
und 1 a/3. Änderung)
- Allgemeine Wohngebiete: - beidseitig der Hohbeulstraße (BP 1 u. 1 a)
- Öffentl. Grünflächen: - westlich der Gewerbegebietsflächen im Be-  
reich der Seßmarstraße (BP 44)
- Außengebiet (land- und - östlich der Seßmarstraße im nördlichen  
forstwirtschaftliche Planbereich.  
Nutzung)

#### D) Städtebauliche Situation

##### Nutzung

Das Plangebiet wird geprägt durch die intensive Bebauung in der  
Tallage des Seßmarbaches. Die Nutzung dort besteht aus:

- größeren Einzelhandelsbetrieben (Fachmärkte)
- Verwaltungs- und Bürogebäude
- ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden.

Im Bereich der Hohbeulstraße beginnt am östlichen Talhang die Wohnbebauung, die sich außerhalb des Planbereiches im Baugebiet "Obere Karhelle" fortsetzt.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung vom Seßmarbach durchquert.

Das Plangebiet bildet im Zusammenhang mit dem Plangebiet des BP 13 "Gummersbach-Dellenfelder Straße/1. Änderung" die bauliche Verbindung der Ortsteile Nöckelseßmar und Niederseßmar.

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

#### E) Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es

- den bestehenden Einzelhandel in seinem Bestand festzuschreiben,
- die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte mit innenstadt-atypischen Sortimenten zu begrenzen,
- die derzeit durch Bebauungspläne in der Nutzung nicht erfaßten Flächen einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen,
- 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 Siedlungs-

schwerpunkte 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) 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 Bedarfes 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 Einzelhandelsstandort 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. 123 regelnde Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels - differenziert nach den Baugebieten - aufzustellen und somit dessen Zulässigkeit zu gliedern.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 123 erfüllt im Verlauf der Seßmarstraße / Gummersbacher Straße eine Trennfunktion zwischen der Innenstadt und der Ortsmitte von Niederseßmar. Diese Trennung ist aufrechtzuerhalten und auszubauen. Hier ist, im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, einem Zusammenwachsen der Innenstadt mit dem Ortsteil Niederseßmar entgegenzuwirken.

b) Reines Wohngebiet

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebiete wird der Einzelhandel ausgeschlossen, da die Gebiete mit ca. 30 - 40 Haushalten zu klein sind, um einen ausreichenden örtlichen Bedarf für Einzelhandelseinrichtungen zu gewährleisten. 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 mit der Bezeichnung MI 2 wird der Einzelhandel mit innenstadt-typischen Sortimenten ausgeschlossen, um den mit Fachmärkten durchzogenen Bereich entlang der Gummersbacher Straße gegenüber der Innenstadt nicht weiter aufzuwerten und die dort bestehende Wohnnutzung zu erhalten. Der Ausschluß steht im direkten Zusammenhang mit den unter a) genannten Zielen. Die Gliederung basiert auf dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten mit der Bezeichnung MI 1 wird der Einzelhandel auch mit innenstadt-typischen Sortimenten zugelassen, weil es sich um einen Teil des südlich des Bebauungsplangebietes angrenzenden Ortskerns von Niederseßmar (Bereich des BP 120) handelt, der die Grundversorgung für den Stadtteil Niederseßmar übernimmt und daher den Einzelhandel in seiner gesamten Breite bereits beinhaltet.

d) Gewerbegebiete

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiete wird der Einzelhandel entsprechend der im Abschnitt a) aufgeführten Begründung ausgeschlossen: Es werden innenstadt-

typische 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 Reines Wohngebiet

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

- Läden: wie unter F) 1.0 b)
- nicht störende Handwerksbetriebe/Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Hierfür fehlt die notwendige Erschließungskapazität. Die Art und Lage der vorhandenen Erschließung sowie der Charakter der bestehenden Bebauung entspricht einem ausschließlich aus kleineren Wohngebäuden bestehenden Gebiet, was in gleicher Weise komplettiert werden soll.

### 1.2 Mischgebiet

Die bestehenden Nutzungen an der Gummersbacher Straße außerhalb der Gewerbegebiete entsprechen denen eines Mischgebietes und werden als solche festgesetzt.

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI 2 ausgeschlossen, weil es sich um relativ schmale Flächen handelt, die dem Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen sollen. Außerdem ist auf der gegenüberliegenden Seite bereits ein Tankstellenbetrieb vorhanden. Zusätzlicher die Straße kreuzender Verkehr (Linksabbieger) ist mit der überörtlichen Bedeutung der B 256 nicht zu vereinbaren.  
Gartenbaubetriebe werden in den mit MI 1 bezeichneten Mischgebieten nur als Ausnahme zugelassen, um in diesen engen Bereichen Einfluß auf Größe und Lage einer solchen Einrichtung nehmen zu können.
- 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 nehmen 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.

Innerhalb des Plangebietes im Verlauf 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 weitere negative Entwicklung zu stoppen und umzukehren, werden Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, ausgeschlossen.

### 1.3 Gewerbegebiet

Die Festsetzung der Gewerbegebiete erfolgt auf der Ostseite der B 256 aufgrund des Nutzungsbestandes. Auf der Westseite werden die im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzten Gewerbegebiete übernommen. 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 Wohngebiete innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes werden hierdurch berücksichtigt.

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. Die Beschränkung der talseitigen Fassadenhöhe im Bereich der Hohbeulstraße auf maximal 7,00 m ist notwendig, um das wegen des steilen Geländes mögliche Erstellen von städtebaulich nicht akzeptablen zwei talseits sichtbaren Untergeschossen zu verhindern.

## 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.

Aufenthaltsräume einschließlich der Treppenräume 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.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (GE 2) wird eine Baulinie festgesetzt, um die im nördlich angrenzenden Bebauungsplanbereich (BP Nr. 13/1. Änderung) bereits vorhandene Bauflucht weiterzuführen und somit die Bildung eines Straßenraumes mit an der Straße stehenden Gebäuden zu fördern.

## 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 7. und 8. 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 Festsetzung der Qualität 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 Plangebiet werden an der Gummersbacher Straße "Ebereschen" festgesetzt, weil diese Art im Bereich der Vosselstraße und der Gummersbacher Straße bereits vorhanden ist (als erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt).

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 Anpflanzen von Laubgehölzen

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 festgesetzte Erhaltungsbindung dient der Böschungsbegrünung 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, werden ihrer Nutzung entsprechend, als "private Grünfläche" festgesetzt, um die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft beizubehalten.

8. 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 Böschungsfäche 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.

9. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Als nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan eingetragen:

- a) Hinweis nach § 46 Landesforstgesetz
- b) Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
- c) Abgrenzung der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig.

Kennzeichnungen

Eine Immissionsabschätzung gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" hat ergeben, daß die Baugebiete entlang der B 55 durch Verkehrsimmissionen vorbelastet sind. Diese Lärmvorbelastung ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 123 werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Ein Heranrücken von Wohnbebauung an die emitierende Verkehrsfläche (B 256) wird durch den Bebauungsplan Nr. 123 nicht gefördert. Die Baugebiete entlang der B 256 sind vollständig bebaut. Es ist städtebauliches Ziel, diese Baugebiete als intensiv genutzte Bereiche zu erhalten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" wird daher in Kauf genommen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind baulich nicht durchführbar, da die Baugebiete bis an die öffentliche Verkehrsfläche bebaut bzw. genutzt werden. Bauliche Maßnahmen in Form von Schallschutzwällen oder -wänden würde daher in genutzte Grundstücksbereiche eingreifen und darüber hinaus die bauliche und gestalterische Struktur vollständig verändern. Diese würde im Gegensatz zu den sonst getroffenen Festsetzungen stehen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist kein Bau oder wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen beabsichtigt. Die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes finden daher keine Anwendung. Auf eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet, da die Baugebiete bereits bebaut sind.

G) <u>Flächenbilanz</u> (Umfang in ha)	BP 1 u. 1a/BP 44	BP 123
Reines Wohngebiet	2,31	1,76
Mischgebiete	0,84	2,21
Gewerbegebiete	2,47	2,26
Wasserflächen	-	0,33
Grünflächen/Wald	0,67	2,12
Verkehrsflächen	0,31	1,49
Außenbereich (incl. Verkehrsflächen)	3,57	-
Plangebiet gesamt	10,17	10,17

H) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Niederseßmar-Gummersbacher Straße" entstehen der Stadt Gummersbach folgende Aufwendungen:

- a) Grunderwerb: ca. 3.000,00 DM
- b) Erwerb einer privaten Brücke: ca. 20.000,00 DM.

Die Finanzierung richtet sich nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) bzw. dem Baugesetzbuch (BauGB). Für die dadurch nicht erfaßten Kosten sind in den städtischen Haushalt und in die Investitionsplanung entsprechende Positionen aufzunehmen.

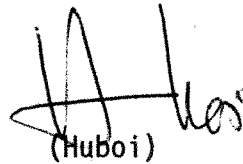
Bodenordnung: Es ist der Ankauf einer Grundstücksfläche erforderlich.

Gummersbach, den 23. September 1991


ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
GUMMERSBACH M.B.H.

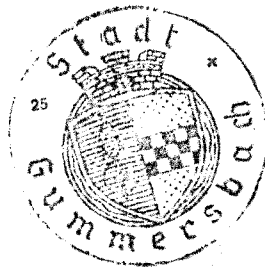
ppa.:


  
(Bierekoven)

  
(Huboi)

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in einer Sitzung am 24.09.1991 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 123 "Niederseßmar - Gummersbacher Straße" beizufügen.

  
Bürgermeister



  
Stadtverordneter

BEBAUUNGSPLAN NR. 123 "Niederseßmar - Gummersbacher Straße"

Immissionsabschätzung gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"

DTV 1869 KFZ* 9,6 prog.	17.942 KFZ
LKW-Anteil	4,1 %
$\Delta h$	.....m(.....m)(.....m)
Abstand	.....m(.....m)(.....m)
Klassifizierung der Straße	<b>Bundesstraße</b> .....

DTV. 17.942.KFZx.0,06.=M(tags)=...1076.KFZ/h
DTV. 17.942.KFZx.0,011.=M(nachts)=...197...KFZ/h

	(Unger/Spezi) GE		(Haas) MI		(alte Vosselstr. Westseite) MI	
	1 Abstand $\approx 9,0$ m, $\Delta h = 0$ m	tags	nachts	2 Abstand $\approx 8,0$ m, $\Delta h = 0$ m	tags	nachts
M	1076.KFZ/h	197.KFZ/h	1076.KFZ/h	197.KFZ/h	1076.KFZ/h	197.KFZ/h
$L_m$ (25)	68,8dB(A)	69,5dB(A)	68,8dB(A)	69,5dB(A)	68,8dB(A)	69,5dB(A)
$\Delta L_{Str0}$	-0,5dB(A)	-0,5dB(A)	-0,5dB(A)	-0,5dB(A)	-0,5dB(A)	-0,5dB(A)
$\Delta L_v$ . Ab-Decke..	-5,2dB(A)	-5,2dB(A)	-5,2dB(A)	-5,2dB(A)	-5,2dB(A)	-5,2dB(A)
$\Delta L_{Stg}$ ...0%.....	+0,0dB(A)	+0,0dB(A)	+0,0dB(A)	+0,0dB(A)	+0,0dB(A)	+0,0dB(A)
$\Delta L_{sL}$	+5,0dB(A)	+5,0dB(A)	+6,0dB(A)	+6,0dB(A)	-1,0dB(A)	-1,0dB(A)
$\Delta L_K$	+3,0dB(A)	+3,0dB(A)	+3,0dB(A)	+3,0dB(A)	+3,0dB(A)	+3,0dB(A)
Orientierungswert	71,1dB(A)	63,8dB(A)	72,1dB(A)	64,8dB(A)	65,5dB(A)	58,4dB(A)
	65,0dB(A)	50,0dB(A)	60,0dB(A)	45,0dB(A)	60,0dB(A)	45,0dB(A)

In  $\Delta L_K$  (von  $\Delta L_v$ .) Berechnungspunkten werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für den Tagwert und den Nachtwert überschritten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 123 "Niederseßmar - Gummersbacher Straße" .....

Immissionsabschätzung gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"

DTV 2236 KFZ* 9,6 prog.	21465 KFZ
LKW-Anteil	4,2%
$\Delta h$	.....m(.....m)(.....m)
Abstand	.....m(.....m)(.....m)
Klassifizierung der Straße	Bundesstraße

DTV21465.KFZx.0,06...=M(tags)=.1288	.....KFZ/h
DTV21465.KFZx.0,011...=M(nachts)=236	.....KFZ/h

( unterhalb Einmündung Vosselstraße ) MI beidseitig

	1 Abstand $\geq 20$ m, $\Delta h = 0$ m		2 Abstand $\geq 10$ m, $\Delta h = 0$ m		3 Abstand $\geq 5$ m, $\Delta h = 0$ m	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
M	1288.KFZ/h	236.KFZ/h	.....KFZ/h	.....KFZ/h	.....KFZ/h	.....KFZ/h
$L_m$ (25)	69,2 dB(A)	62,1 dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)
$\Delta L_{stro}$ Ab-Decke	-0,5 dB(A)	-0,5 dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)
$\Delta L_v$	-5,2 dB(A)	-5,2 dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)
$\Delta L_{stg}$ 0%	+0,0 dB(A)	+0,0 dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)
$\Delta L_{sl}$	+5,0 dB(A)	+5,0 dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)
$\Delta L_k$	+3,0 dB(A)	+3,0 dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)	.....dB(A)
Orientierungswert	71,5 dB(A) 65,0 dB(A)	64,4 dB(A) 50,0 dB(A)	.....dB(A) .....dB(A)	.....dB(A) .....dB(A)	.....dB(A) .....dB(A)	.....dB(A) .....dB(A)

In.1.(von.1.) Berechnungspunkten werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für den Tagwert und den Nachtwert überschritten.