
BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Anlaß

Die Firma ABUS, zwischen den Ortsteilen Frömmersbach und Lantenbach ansässig, betreibt die Produktion von Schwenk- und Hängekränen. Derzeit werden ca. 200 Mitarbeiter beschäftigt, die in zwei Schichten von 6.00 - 22.00 Uhr arbeiten.

Die Firma hat in der Vergangenheit stark expandiert. 1987 wurde ein Teil der Produktion (Maschinenbau) nach Marienheide verlagert. Für eine bestehende Lagerhalle wurde im Jahre 1986 eine Nutzungsänderung von Lager in Produktion beantragt und genehmigt. Die Genehmigung ist bis Ende 1989 befristet. Es ist daher abzusehen, daß die akuten Raumprobleme der Firma nur durch eine kurzfristige Betriebserweiterung am Standort Lantenbach gelöst werden können.

Da eine Ausweitung nach Westen aufgrund der Topographie, der notwendigen Zufahrten und der Nähe zur Wohnbebauung nicht möglich ist, und auch eine Erweiterung nach Osten aufgrund der damit verbundenen Umbauten an den vorhandenen Gebäuden zumindest kurzfristig nicht möglich ist, kommt nur eine Erweiterung nördlich der Lantenbacher Straße in Betracht. Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der sowohl den heutigen Firmenbereich als auch die nördlich angrenzenden Bereiche umfaßt.

Bisheriges Verfahren:

Der Rat der Stadt Gummersbach hat am 16.12.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 - Frömmersbach-Lantenbach, Gewerbegebiet - beschlossen mit dem Ziel, den Firmenstandort planerisch neu zu ordnen und die Betriebserweiterung zu ermöglichen. Parallel hierzu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes (16. Änderung). Auf einer Bürgerversammlung am 31.05.1988 wurde der Bebauungsplanvorentwurf der Öffentlichkeit vorgestellt; gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Rat der Stadt Gummersbach hat am 04.07.1988 die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Während der Offenlegungsfrist wurde von der Firma ABUS vorgebracht, daß eine nochmalige Erweiterung der Gewerbegebietsflächen aus betriebswirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen macht daher eine Plangebietserweiterung erforderlich. Nur durch eine zusätzliche Betriebs- bzw. Kapazitätserweiterung ist der Standort der Firma ABUS zu sichern. Dem Erhalt der Arbeitsplätze wird in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung beigemessen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß nach Beendigung dieses Bauleitplanverfahrens die flächenmäßige Ausweitung der Firma ABUS an diesem Standort abgeschlossen sein wird.

Der Rat der Stadt Gummersbach hat nach der Vorberatung im Umweltausschuß am 14.02.1989, im Stadtentwicklungsausschuß am 22.02.1989 und im Planungsausschuß am 28.02.1989 am 15.03.1989 die Plangebietserweiterung des Bebauungsplanes Nr. 118 sowie dessen zweite Offenlegung beschlossen. Parallel hierzu erfolgt die nochmalige Änderung des Flächennutzungsplanes (16. Änderung). Der Entwurf zu beiden Bauleitplänen hat in der Zeit vom 28.03.1989 bis 28.04.1989 öffentlich ausgelegen. Über die während der Offenlegung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Gummersbach nach Vorberatung im Planungsausschuß am 09.05.1989 in seiner Sitzung am 31.05.1989 beraten und entschieden. Anschließend wurde der Bebauungsplan Nr. 118 als Satzung beschlossen. Die Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung über die Anregungen und Bedenken.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 ist wie folgt begrenzt:

- im Norden in einer Tiefe von ca. 125 m parallel zur Lantenbacher Str.
- im Osten durch den Sonnenweg
- im Süden durch die Meinerzhagener Straße - L 323
- im Westen durch die Grenze des Betriebsgrundstückes ABUS und die Verlängerung nach Norden und Süden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplanvorentwurf im Maßstab 1 : 500.

1.3 Vorhandenes Planungsrecht

Der Bereich der Firma ABUS ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche nördlich der Lantenbacher Straße ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nach Westen hin schließt sich - durch einen Grünstreifen getrennt - die Darstellung Mischgebiet sowie Wohnbaufläche an.

Für den Bereich der Firma ABUS bestehen derzeit rechtskräftige Bebauungspläne:-

- Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung"
- Nr. 39 "Frömmersbach, Am Hofacker"

Der Bebauungsplan Nr. 39 setzt analog den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Nutzungsarten Gewerbegebiet - GE, Mischgebiet - MI, Dorfgebiet - MD und Allgemeines Wohngebiet - WA fest. Das Gewerbegebiet- GE ist durch eine Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO auf der Grundlage der Abstandsliste 1974 sowie der gemäß BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen wie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Sozialgebäude, Verwaltung, Lager etc. eingeschränkt.

Der Bereich nördlich der Lantenbacher Straße ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

- Nr. 80 "Frömmersbach, Schlungelswiese"

Neuordnung des südlichen Bereichs der Firma ABUS und einer Erweiterung nach Osten, Sicherung von Leitungsführungen (Abwasserkanal, RWE-Leitung, Druckleitung Aggerverband).

Östlich des Sonnenweges schließt sich der Bebauungsplan Nr. 30 - Frömmersbach/Lantenbach an, der südlich der L 323 die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet ausweist, nördlich davon Gewerbegebiet. Diese Bebauungspläne werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 aufgehoben.

1.4 Vorhandene Nutzungen

Zwischen Lantenbacher Straße und L 323 liegen die Gebäude der Firma ABUS. Die Anlieferung erfolgt über den Sonnenweg und über die Lantenbacher Straße. Derzeit fahren täglich ca. 15 Sattelschlepper und ca. 30 Lkw die Firma an.

Die Mitarbeiter kommen ganz überwiegend mit dem Pkw (schlechte ÖPNV-Anbindung). Derzeit sind ca. 250 Betriebsparkplätze im südöstlichen Bereich des Firmengrundstücks vorhanden.

Westlich des Firmengrundstücks grenzt eine Wohnbebauung an. Südlich der Straße "Am Hofacker" sind drei Wohngebäude vorhanden, von denen eines schon im Firmenbesitz ist. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan Nr. 39 als Mischgebiet - MI festgesetzt. Aufgrund der dörflichen Lage im Bereich von Frömmersbach und im Hinblick auf die Darstellungen des FNP sowie die angrenzenden Nutzungen hält die Stadt Gummersbach eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich nicht für erforderlich. Auch bei den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Gebäuden südlich "Am Hofacker" wird die Entwicklung zu einer gemischten Nutzung angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von Leitungen durchschnitten, die ggf. im Zuge der Realisierung der Planung umgelegt werden müssen. Hierbei handelt es sich um städtische Kanalleitungen, die Druckrohrleitungen des Aggerverbandes von Erlenhagen nach Müllenbach und Fernmeldekabel. Die Fläche nördlich der Lantenbacher Straße wird als Wiese bzw. Weide genutzt. Nordöstlich der Lantenbacher Straße befindet sich ein privater Reitplatz, an dessen westlichem Rand eine Gruppe von hochstämmigen Eichen steht, die im Landschaftsplan, der sich auf die Flächen des Reitplatzes erstreckt, als Naturdenkmal unter Schutz gestellt wurden. Nördlich des Reitplatzes schließt eine brachliegende Wiese an, deren Ränder durch Feldgehölze gesäumt werden.

2. Ziel der Planung

2.1 Allgemeine Ziele

Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 118 - Frömmersbach-Lantenbach, Gewerbegebiet - lassen sich wie folgt umschreiben:

- Standortsicherung durch planungsrechtliche Verankerung des vorhandenen Betriebes und Sicherung angemessener Erweiterungsflächen nördlich der Lantenbacher Straße. Dabei muß der gesamte Standort der Firma ABUS mit in die planerischen Überlegungen und die Abwägung einbezogen werden.
- planungsrechtliche Absicherung des Immissionsschutzes durch entsprechende Gliederungen und Einschränkungen der gewerblichen Nutzung.
- Kompensation der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Es ist das Ziel des Flächennutzungsplanes der Stadt Gummersbach und der Landesplanung, vorhandene Betriebsstandorte zu sichern und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Die Standortsicherung der Betriebe bedeutet zum einen für die Arbeitnehmer kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsstätten und zum anderen einen Verzicht auf erneuten Flächenverbrauch bei der Auslagerung von Betrieben. Ihre Verlagerung wäre darüber hinaus in der Regel wirtschaftlich nicht vertretbar.

Vor Jahren beabsichtigte die Firma ABUS am Standort Lantenbach zu expandieren und eine ca. 400 m lange Halle zu errichten. Aufgrund der erheblichen Bedenken gegen diese Planung und aufgrund der topographischen Verhältnisse wurde das Vorhaben nicht weiterverfolgt.

Wegen der fortlaufend positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes und der produktionstechnischen Zusammenhänge zwischen der bestehenden und der geplanten neuen Produktionsanlagen in Frömmersbach/Lantenbach wurde eine Erweiterung des Betriebes nördlich der Lantenbacher Straße jedoch nicht aufgegeben, zumal für eine Verlagerung des Betriebes kein Standort, schon gar nicht auf Gummersbacher Stadtgebiet, zur Verfügung stand. Der Betrieb hat daraufhin, parallel zur Expansion in Nachbargemeinden, die Stadt Gummersbach nochmals gebeten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer nunmehr deutlich kleineren Produktionshalle nördlich der bestehenden Betriebsanlagen zu schaffen. In dieser Halle soll die Großteillfertigung durchgeführt werden. Im bestehenden Werk werden wesentliche Elemente hierfür und Zubehörteile gefertigt. Die Produktionslinien sind derart voneinander abhängig bzw. so aufeinander abgestimmt, daß eine Produktion an unterschiedlichen Standorten praktisch undenkbar ist.

Die Stadt hat daraufhin ein Bauleitplanverfahren begonnen, in dem nach intensiver Bürger- und Behördenbeteiligung im Sommer 1988 die Entwürfe öffentlich ausgelegt haben. Gegen diese Planung wurden von keiner Seite Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Die weitere Projektentwicklung bei der Fa. ABUS hat dann allerdings dazu geführt, daß noch einmal eine Erweiterung der geplanten Produktionsanlage erforderlich wurde. Nach eingehender Prüfung der unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten hat die Stadt wegen des hohen Stellenwertes der Standortsicherung des Betriebes und der damit verbundenen Sicherung der Arbeitsplätze dieses Erweiterungsvorhaben durch Änderung der Planentwürfe unterstützt. Hierbei mußten erneut sowohl die Belange der im Umfeld des Betriebes ansässigen Wohnbevölkerung berücksichtigt als auch notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Zu den Maßnahmen, die im Grünordnungsplan des Bebauungsplanes festgesetzt werden, hat sich die Landschaftsbehörde in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan zustimmend geäußert.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, daß die Gewerbegebietserweiterung der Fa. ABUS den Zielen des Flächennutzungsplanes entspricht, der Standortsicherung des Betriebes und der Arbeitsplatzerhaltung dient und der Eingriff in Natur und Landschaft, der hierzu notwendig ist, bestmöglich ausgeglichen wird.

2.2 Immissionsschutz

2.2.1 Derzeitige Immissionssituation

Die derzeitige Immissionssituation wurde in Bezug auf die Immissionsarten Lärm und Gerüche durch den Gutachter Dr. W. Wohlfarth - Ingenieurbüro für Technische Akustik und Unternehmensberatung, Burscheid, untersucht.

Mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Köln wurden Immissionsaufpunkte an den Gebäuden "Am Hofacker" Nr. 32, Nr. 26 a, Nr. 29 und Lantenbacher Straße Nr. 3 festgelegt. Alle Gebäude sind derzeit im Bebauungsplan Nr. 39 als Mischgebiet - MI festgesetzt. Die TA-Lärm sieht hierfür die Lärmgrenzwerte 45 dB(A) nachts/60 dB(A) tags vor. Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau (Mai 1987) gehen von denselben Lärmpegeln aus.

Bei Messungen, die an den oben aufgeführten Immissionspunkten durchgeführt wurden, hat der Gutachter die folgenden Lärmwerte ermittelt:

"Am Hofacker" Nr. 32	57 dB(A) tags
"Am Hofacker" Nr. 26 a	54 dB(A) tags
"Am Hofacker" Nr. 29	57 dB(A) tags
Lantenbacher Straße 3	58 dB(A) tags.

(Nachts wurde nicht gemessen, da der Betrieb der Firma ABUS nachts ruht.)

Bei diesen gemessenen Werten ist zu berücksichtigen, daß der Verkehrslärm von der Landstraße L 323 nicht ausgeblendet wurde, der einen nicht unerheblichen Anteil des Lärms verursachen würde. Bei der Zählung des Landschaftsverbandes Rheinland aus dem Jahr 1987 wurden auf der L 323 unmittelbar vor der Ortsdurchfahrt Frömmersbach ein DTV von ca. 5.500 Fahrzeugen/24 Stunden gezählt. Der Lkw-Anteil betrug ca. 7 %. Es ist festzustellen, daß auch bei voller Berücksichtigung des Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Auch in dem unmittelbar westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet - WA werden die von der DIN 18005 geforderten Lärmwerte von 40 dB(A) nachts/55 dB(A) tags eingehalten.

Zur Bestätigung wurden Berechnungen durchgeführt, die ausgehend von

den gemäß den Arbeitsschutzvorschriften maximal zulässigen Innenpegeln in den Werkshallen und unter der Annahme von vollständig geöffneten Toren ebenfalls zu ähnlichen Ergebnissen führen. Insgesamt kann die Lärmsituation daher heute als unkritisch angesehen werden.

Die Ermittlung der derzeitigen Geruchsbelastungen wurde durch eine Ausbreitungsberechnung gemäß der TA-Luft durchgeführt. Wesentliche Ursache der auftretenden Gerüche sind offene Lackier- und Beschichtungsanlagen innerhalb der Betriebsgebäude.

Nach dem Gemeinsamen Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie vom 14.10.1986 "wird man davon ausgehen können, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, wenn der Geruchsschwellenwert in mindestens 97 % der Jahresstunden nicht überschritten wird und in der übrigen Zeit jedenfalls keine Ekel oder Übelkeit auslösenden Gerüche zu erwarten sind. Das deutlich wahrnehmbare Auftreten belästigender Gerüche innerhalb eines Zeitraumes von mehr als 5 % der Jahresstunden ist dagegen stets als schädliche Umwelteinwirkung zu werten, wenn hierdurch Personen betroffen werden, die nicht nur vorübergehend derartigen Belästigungen ausgesetzt sind."

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen durch das Büro Dr. Wohlfarth zeigen, daß derzeit der Geruchsschwellenwert in mehr als 5 % der Jahresstunden überschritten wird. Sowohl bei den vorhandenen Anlagen als auch bei der Betriebserweiterung sind also Maßnahmen zur Geruchsminderung notwendig. Welche Maßnahmen im einzelnen dazu beitragen können, ist dem Gutachten des Büros Dr. Wohlfarth (Gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Geruchsemissionen und -immissionen der Firma ABUS KG in Gummersbach Lantenbach für den Bebauungsplan Nr. 118 "Frömmersbach-Lantenbach") zu entnehmen, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

2.2.2 Zukünftige Immissionssituation

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß durch die geplante Betriebserweiterung bzw. mögliche Änderungen an den vorhandenen Anlagen die Lärmwerte insgesamt nicht in unzulässiger Weise erhöht werden, so daß die Situation sich verschlechtert. Im Bebauungsplan wird deshalb die Festsetzung von sogenannten "Zaunwerten", d.h. von Lärmwerten, die an den im Bebauungsplan festgesetzten Begrenzungslinien eingehalten werden müssen, getroffen. Die Firma muß durch geeignete bauliche Maßnahmen, z.B. Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktionen, die Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und die Anordnung bzw. Abschirmung der innerbetrieblichen Verkehrsflächen gewährleisten, daß die festgesetzten Zaunwerte zur Tag- bzw. zur Nachtzeit nicht überschritten werden. Die "Zaunwerte" sind so ausgelegt, daß die für die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Lärmwerte von 40 dB(A) nachts/55 dB(A) tags an den Gebäuden Lantenbacher Straße Nr. 5 und "Am Hofacker" Nr. 23 sowie die für Mischgebiet vorgesehenen Werte von 45 dB(A) nachts und 60 dB(A) tags an den Gebäuden "Am Hofacker" Nr. 26 a - Nr. 32 nicht überschritten werden.

In Bezug auf die Gerüche erfolgt ebenfalls eine Festsetzung, die sicherstellt, daß an den Grenzen der festgesetzten Gewerbegebiete die Geruchsschwellenwerte in mindestens 97 % der Jahresstunden nicht überschritten werden und in der übrigen Zeit keine Ekel oder Übelkeit auslösenden Gerüche auftreten. Dabei sind alle im Bereich der Gewerbegebiete vorhandenen und geplanten Anlagen zu berücksichtigen.

Die Firma ABUS beabsichtigt, die vorhandenen Lackieranlagen in absehbarer Zeit außer Betrieb zu nehmen und durch neue zu ersetzen. Sowohl für diese Anlagen als auch für die innerhalb der GE-Erweiterung nördlich der Lantenbacher Straße hinzu kommenden Lackieranlagen werden Maßnahmen getroffen, die zu einer Verbesserung der Geruchssituation führen werden. Einzelheiten dazu sind der gutachterlichen Stellungnahme zur Geruchssituation, die vom Büro Dr. Wohlfarth erstellt wurde und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

2.3 Ökologische Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 umfaßt derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Bereich nordöstlich der Lantenbacher Straße Flächen, auf die sich der Landschaftsplan "Marienheide" erstreckt. Letztgenannte Flächen werden heute als Reitplatz genutzt, die im Bereich des Reitplatzes vorhandenen Baumgruppen sind im Landschaftsplan als Naturdenkmal ausgewiesen.

Da die geplante Betriebserweiterung unmittelbar zur freien Landschaft hin als Eingriff gemäß Landschaftsgesetz bewertet wird, der Landschaftsplan im Bereich des Reitplatzes zurückgenommen und das Naturdenkmal beseitigt werden soll, wurde es erforderlich, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einen Grünordnungsplan zu erstellen, der einschließlich Erläuterungen dem Bebauungsplanentwurf als Anlage beigefügt ist. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich, da das Erweiterungsvorhaben der Firma ABUS kein Projekt nach Anhang 1 der EG-Richtlinien ist, für die eine UVP vorgeschrieben ist. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens mitberücksichtigt, indem die im Grünordnungsplan getroffenen detaillierten Aussagen u.a. zum Thema Boden, Landschaftsbild, Klima und Biotopstrukturen sowohl im Bebauungsplan als auch in die Begründung eingearbeitet wurden. Der Grünordnungsplan entspricht in seinem methodischen Aufbau und seinem Bewertungsansatz den heute üblichen fachlich-inhaltlichen Maßstäben; dies geht aus den grundsätzlich positiven Stellungnahmen der Fachbehörden hervor. Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurde das Büro Cochet & Schwarz beauftragt, das zunächst eine eingehende Bestandsaufnahme der durch die Neuplanung betroffenen Flächen und deren ökologischer Bewertung vorgenommen hat.

Die Einzelheiten dieser Bewertung sind dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zu entnehmen. Bezüglich des vorhandenen Naturdenkmals kommt der Gutachter zu folgendem Schluß: "Besonders hervorzuheben sind die großen alten Stieleichen, die im Zusammenhang mit den angrenzenden Feldgehölzen eine stark landschaftsgliedernde und -belebende Wirkung ausüben und darüber hinaus aufgrund ihres Präsenzwertes einen hohen ökologischen Stellenwert besitzen." Zu einem möglichen Fortfall dieser alten Stieleichen wird im Grünordnungsplan weiter ausgeführt, daß dieser

Eintritt grundsätzlich nicht ausgleichbar ist. Dennoch erscheint es sinnvoll, für einen solchen Eingriffstatbestand entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Die hier vorgesehene Neuanpflanzung von Eichen extra starker Qualität im Verhältnis 1 : 4 (Eingriff/Ausgleich) und eine Anpflanzung in Baumgruppen, womit ein ähnlich großes Kronenvolumen erreicht wird, ist durchaus geeignet, eine Regeneration des Landschaftsbildes mittelfristig zu erreichen.

Die Firma ABUS beabsichtigte zu Beginn ihrer Entwicklungsplanung nördlich der Lantenbacher Straße eine Betriebserweiterung unter größtmöglicher Berücksichtigung des Landschaftsbestandes sowie des vorhandenen Naturdenkmales. Die positive wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens macht zum heutigen Zeitpunkt eine zusätzliche Betriebs- bzw. Gewerbegebietserweiterung erforderlich. Gegenüber der ursprünglichen Planung, die eine Gewerbehalle von ca. 155 m Länge vorsah, wird eine Hallenerweiterung um 70 m zuzüglich der erforderlichen Wendeanlage für Lkw mit einem Durchmesser von 30 m erforderlich. Die Entscheidung, ob eine Hallenerweiterung nördlich der Lantenbacher Straße aufgrund des bestehenden Naturdenkmales überhaupt tragbar ist, wurde im wesentlichen bestimmt durch die Tatsache, daß betriebstechnisch ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen ABUS-Bestand und Neubebauung bestehen muß, so daß ein Erweiterungsbau aufgrund der baulichen Verhältnisse nur an dem vorgesehenen Standort realisierbar ist.

In der neuen Betriebsanlage soll in drei Produktionslinien die Großteilfertigung durchgeführt werden. Es handelt sich um große Träger für die Laufkrane bis zu einer Länge von 35 m. Im Werk I/alt unterhalb der Lantenbacher Straße werden ergänzend hierzu unter anderem die Kopfträger und diverse Zubehörteile sowie die dazugehörigen Kranbahnen gefertigt. Die Produktionslinien sind also so voneinander abhängig bzw. aufeinander abgestimmt, daß ein Auseinanderziehen unmöglich ist.

Ein weiteres wichtiges Argument für einen integrierten Standort ist das Transportproblem. Sollte die Produktion der Großteile an einen externen Standort verlegt werden, so müßten die sehr sperrigen Produkte mit Längen von 35 m mehrfach verladen und zwischen den Werken hin und her gefahren werden, was wiederum zu einer erheblichen Steigerung des Lkw-Aufkommens auf den Straßen führen würde.

Zusätzlich galt es abzuwägen, in welcher Richtung (Ost oder West) eine Hallenerweiterung durchführbar ist. Im weiteren wird ausgeführt, welche Gründe für bzw. gegen die jeweilige Erweiterungsrichtung sprechen.

Erweiterung nach Westen:

Für eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Westen (außerhalb des derzeitigen Plangebiets) spricht, daß das auf dem Reitplatz vorhandene Naturdenkmal erhalten wird. Ein Grund gegen diese Erweiterung ist, daß die Gewerbehalle deutlich an die vorhandene Wohnbebauung an der Lantenbacher Straße heranrückt. Das Schalltechnische Gutachten des Büros Dr. Wohlfarth sagt aus, daß eine Hallenerweiterung nach Westen technisch möglich ist unter der Maßgabe, daß entlang der Lantenbacher Straße eine ca. 30 m lange und mindestens 4 m hohe Lärmschutzwand, gemessen vom östlichen Ende der Hallenerweiterung, errichtet werden muß. Erforderlich wird die Lärmschutzwand durch die mit der Erweiterungs-

maßnahme verbundene Verlagerung der Einfahrt zum Materiallager. Diese muß nun stirnseitig (im Westen) angeordnet werden, was wiederum bedingt, daß vor der Halleneinfahrt eine Wendeanlage mit 30 m Durchmesser angelegt werden muß. Durch ein Tor in der erforderlichen Lärmschutzwand wäre eine Anfahrt durch die Anliefer-Lkw möglich. Erschwerend kommt hinzu, daß die Höhe der Lärmschutzwand (4 m) bemessen wird von der Oberfläche der Wendeanlage. Da die Wendeanlage für die Lkw-Rangiertätigkeit ohne Gefälle ausgebildet werden muß, ergeben sich aufgrund der topographischen Verhältnisse folgerichtig Aufschüttungen im Bereich der Lantenbacher Straße. Addiert man die Höhe der Aufschüttungen (ca. 3 m) mit der der aufstehenden Lärmschutzwand (4 m), so ergibt sich eine absolute Höhe der Lärmschutzwand von ca. 7 m über Straßenniveau. Diese erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen führen zu folgenden Nachteilen:

- Landschaftsschutz

Aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse würde der Baukörper wesentlich stärker aus dem Gelände hervorragen als bei einer östlichen Erweiterung der gewerblichen Baufläche. In Verbindung mit der Errichtung der 30 m langen Lärmschutzwand würde dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

- Ortsbild

Die Erweiterung der Halle nach Westen bedeutet aufgrund der erforderlichen hohen Lärmschutzwände eine unzumutbare Beeinträchtigung des Ortsbildes. Für die Anwohner der Lantenbacher Straße würde der Blick in die freie Landschaft durch die Anlage einer 7 m hohen Lärmschutzwand versperrt.

- Immissionen

Durch zusätzlichen Lkw-Verkehr, der täglich das Tor innerhalb der Lärmschutzwand passiert, würde die Immissionsbelastung der Wohngebäude entlang der Lantenbacher Straße durch Verkehrslärm wesentlich verschlechtert werden.

Erweiterung nach Osten:

Folgende Gründe sprechen dafür:

- Betriebsablauf

Die geplante Halle steht räumlich dichter im betriebstechnischen Zusammenhang zum bestehenden Hauptbetrieb bzw. zum östlich des Sonnenweges geplanten Verwaltungsbereich.

- Ortsbild

Die Betriebsanlagen der ansässigen Firma rücken dichter zusammen; städtebaulich wäre durch eine Osterweiterung eine klare räumliche Trennung zwischen Wohn- und Gewerbebereich auf Höhe des Hauses Lantenbacher Straße Nr. 3 gegeben. Durch eine Osterweiterung ist die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand bzw. Wendeanlage nicht gegeben. Des weiteren wirkt der Baukörper aufgrund der topographischen Verhältnisse auf Höhe des Reitplatzes weniger negativ auf das Ortsbild ein.

- Landschaftsbild

Bei der geplanten Osterweiterung bleibt der Blick in die Landschaft im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere auf die Wiesen, voll erhalten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt in diesem Bereich nicht, weder durch einen erhöhten Baukörper noch durch eine Lärmschutzwand.

Als Grund gegen eine östliche Erweiterung muß genannt werden, daß bei einer Hallenerweiterung nach Osten um ca. 70 m zuzüglich der zugehörigen Wendeanlage für Lkw das auf dem heutigen Reitplatz befindliche Naturdenkmal nicht erhalten werden kann. Durch den Verlust der vier großen und für das Landschaftsbild wesentlichen Stieleichen ist eine deutliche, und nur langfristig korrigierbare Zäsur in der landschaftlichen Situation gegeben, unabhängig von eventuellen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Diese Einschätzung begründet sich durch das hohe Alter und Erscheinungsbild der bestehenden Eichen. Dem Schutz des Naturdenkmals kommt deshalb ein hoher Stellenwert zu.

Eine Abwägung der vorgenannten Gründe ergibt, daß eine Erweiterung der Gewerbegebietsflächen nur in östlicher Richtung vertretbar ist. Für eine Osterweiterung spricht, daß das Landschaftsbild wesentlich weniger beeinträchtigt wird und die angrenzenden Bewohner von zusätzlichem Verkehrslärm und visuellen Beeinträchtigungen geschützt wären. Zudem führt ein Heranrücken an die übrigen bestehenden und geplanten Betriebsanlagen zu einer stadträumlich klaren Gliederung zwischen Wohnbauflächen und Gewerbegebietsflächen. Auch wenn bei einer Osterweiterung das Naturdenkmal und erhaltenswerte Grünlandflächen fortfallen, so haben doch die Gründe, die für eine Osterweiterung sprechen, in diesem Fall einen höheren Stellenwert. Für den Fall der Beseitigung der Eichen wurde vom Büro Cochet & Schwarz eine Schadensbilanz für den Eingriff erstellt. Wenn der Planer auch zu dem Ergebnis kommt, daß die alten Eichen aufgrund ihres Alters nicht ad hoc ersetzbar sind, so wird doch versucht, über die Anpflanzung einer großen Anzahl von jungen Eichen, orientiert am bestehenden Kronenvolumen, eine mittelfristige Regenerierung des Landschaftsbildes zu erreichen. Darüber hinaus wurden von der Firma ABUS die an der nördlichen Plangebietsgrenze liegenden Grundstücksflächen zusätzlich erworben, um Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe des Grünordnungsplans durchführen zu können. So wurde unter anderem eine Pflanzenartenliste erstellt, nach deren Vorgaben die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation und sind somit Ausdruck der natürlichen Standortverhältnisse und des damit verbundenen Arteninventares. Beispielhaft sei hier genannt, daß die zum Teil durch den Eingriff fortfallenden Schlehen in der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme wieder aufgegriffen werden. Die vorgesehenen Feldgehölzstrukturen mit entsprechendem Anteil an Schlehen werden die verlorengegangene ökologische Funktion wieder übernehmen können. Eine Erweiterung der Pflanzenliste um zusätzliche Arten, wie während des Planverfahrens vorgeschlagen wurde, erscheint nicht sinnvoll, da sich diese Arten nach einiger Zeit und nach Stabilisierung der Gehölzstruktur ohnehin einstellen.

Da die zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend sind, werden weitere Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen, die

außerhalb des Plangebietes liegen, öffentlich-rechtlich gesichert. So erfolgt westlich des Plangebietes die Anlage und Unterhaltung einer Streuobstwiese (extensive Grünlandnutzung); diese Maßnahme, die vorgesehen ist u.a. als Ersatz für fortfallende, stark quellende, vernäßte Grünlandflächen, wird durch eine Baulast abgesichert.

Planungsrechtlich erfolgt zum Ausgleich des Eingriffs die Aufgabe von Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" (Planung: Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) und von gewerblichen Bauflächen nördlich des Sonnenweges im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Darüber hinaus sind als Maßnahmen Begrünungen von Stützmauern und Fassadenflächen und die Rückführung der auf den Dachflächen und Böschungen nördlich der Lantenbacher Straße anfallenden Regenwässer durch geeignete Verrieselungsanlagen vorgesehen und im Bebauungsplan verankert. Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind im einzelnen im Grünordnungsplan dargestellt.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Die Flächen der Firma ABUS sowie die Fläche für die geplante Erweiterung werden als Gewerbegebiet - GE 1 und GE 2 festgesetzt. Die Nutzungsart wird gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihrer Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Zum einen werden Betriebe der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste 1982 zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 generell ausgeschlossen, da sie aufgrund der erforderlichen Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung in diesem Bereich zu Störungen führen würden. Zugelassen werden Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen, sowie Sandstrahl- und Lackieranlagen in geschlossenen Hallen, die durch bauliche Ausbildung, Stellung und Höhenentwicklung baulicher Anlagen etc. gewährleisten, daß in den angrenzenden schutzwürdigen Gebieten die von der TA-Lärm für die jeweilige Nutzungsart vorgesehenen Lärmwerte von 40 dB(A) nachts/55 dB(A) tags für Allgemeines Wohngebiet - WA und 45 dB(A) nachts/60 dB(A) tags für Mischgebiet - MI eingehalten werden (siehe oben).

Des weiteren wird festgesetzt, daß Betriebe mit verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen von geruchsintensiven Stoffen nur dann zugelassen werden können, wenn die Geruchsimmissionen aus dem gesamten Gewerbegebiet an seinen Grenzen den Geruchsschwellenwert in höchstens 3 % der Jahresstunden überschreiten. Durch diese Festsetzungen wird zum einen den Erfordernissen des vorhandenen Betriebes und der Standortsicherung Rechnung getragen, zum anderen sichergestellt, daß es auch bei eventueller Ansiedlung anderer Betriebe nicht zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung kommen kann.

Die Nutzungsart Gewerbegebiet - GE wird für die Firma ABUS für ausreichend gehalten, da die von der Firma betriebenen bzw. geplanten Lackieranlagen insgesamt unter der Größe bleiben, die eine Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz auslösen würde. Die vorgesehene Sandstrahlanlage ist zwar gemäß der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes im vereinfachten Verfahren genehmigungspflichtig, kann jedoch auch in einem Gewerbegebiet zugelassen werden, so daß die Festsetzung der Nutzungsart Industriegebiet - GI von daher nicht erforderlich ist.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO werden für die Nutzungsart Gewerbegebiet - GE Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ausgeschlossen. Dies wird mit den negativen Auswirkungen begründet, die die Ansiedlung derartiger Anlagen und Betriebe innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete auf die Innenstadt und ihre zentrale Funktion hat. Darüber hinaus dient die Planaufstellung der Standortsicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes und soll somit ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

3.2 Mischgebiet - MI

Als Mischgebiet - MI werden die Gebäude südlich der Straße "Am Hofacker" festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 und der zusammenhängenden dörflichen Lage des gesamten Bereiches. Eines dieser Grundstücke ist bereits im Besitz der Firma ABUS.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich nördlich der Lantenbacher Straße wird mit einer Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstgrenze ausgewiesen sowie den entsprechenden Grund- und Geschoßflächenzahlen gemäß § 17 BauNVO.

Für den Bereich südlich der Lantenbacher Straße, d.h. den vorhandenen Betrieb, werden entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 eine Zahl der Vollgeschosse von II bzw. III als Höchstgrenze ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Da ein großer Teil dieses Bereiches jedoch im wesentlichen eingeschossig genutzt wird, wird eine verminderte Geschoßflächenzahl von 1,6 ausgewiesen.

Für das festgesetzte Mischgebiet südlich der Straße "Am Hofacker" wird ebenfalls eine Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstgrenze sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auch dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 und im wesentlichen der vorhandenen Bebauung.

3.4. Höhe baulicher Anlagen

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden und die Höhenentwicklung zu steuern, wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 BauNVO

als Höchstgrenze, bezogen auf die Lantenbacher Straße, festgesetzt. Für den Bereich nördlich der Lantenbacher Straße wird eine Höhe von max. 10,00 m über mittleres Straßenniveau ausgewiesen, wobei auf einer Fläche von max. 20 % der überbaubaren Fläche diese Höhe um bis zu 2,00 m überschritten werden darf. Für das Gewerbegebiet GE 2 wird die Höhe auf 6,00 m über mittleres Straßenniveau der Lantenbacher Straße begrenzt. Die Festsetzungen werden auf eine Höhe von NN bezogen. Dachaufbauten dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen um 3,00 m überschreiten, Schornsteine um max. 13,00 m.

3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden den Erfordernissen eines Gewerbegebietes entsprechend großzügig festgesetzt und durch Baugrenzen umschrieben. Zur L 323 hin wurde der vorgeschriebene Abstand von 20,00 m zur Fahrbahngrenze eingehalten. Auch im Bereich des Mischgebietes werden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, daß für Architekten und Bauherren ausreichend Planungsspielraum verbleibt. Darüber hinaus wird hier die offene Bauweise vorgeschrieben.

3.6 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen beschränkt sich auf die vorhandenen Anlagen, die für die Erschließung des Betriebes voll ausreichen. Auf Festsetzungen oder Darstellungen für den vorgesehenen Straßenausbau wurde verzichtet, da dies in der nachfolgenden Ausbauplanung im einzelnen festgelegt wird. Es ist beabsichtigt, eine Umgestaltung des Straßenraumes der Lantenbacher Straße im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebiet durchzuführen. Durch aufgepflasterte Straßeneinengungen, verbunden mit Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum, soll erreicht werden, daß die Lantenbacher Straße sowohl für den fußläufigen Verkehr als auch für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr passierbar bleibt, eine Befahrung für den Schwerlastverkehr hingegen erheblich erschwert wird. Es wird darauf hingewiesen, daß entlang der L 323, die im Süden an das Plangebiet angrenzt, gemäß Straßen- und Wegegesetz NW keine neuen Zufahrten und Zugänge zum Plangebiet geschaffen werden dürfen. Darüber hinaus besteht entlang der L 323 eine Anbauverbotszone von 20,00 m Tiefe, gemessen vom Fahrbahnrand.

3.7 Versorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von Leitungen und Kabeln des Gruppenwasserwerkes des Aggerverbandes durchschnitten. Die Leitungstrassen sind grundbuchlich abgesichert. Soweit sich keine Änderungen ergeben, werden diese Leitungen in ihrer jetzigen Führung durch Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers gesichert. Über die Verlegung der Leitung im Bereich nördlich der Lantenbacher Straße hat die Firma ABUS mit dem Aggerverband eine Vereinbarung über die neue Leitungsführung und die Übernahme der Kosten hierfür getroffen. Da wesentliche Abschnitte der Hauptversorgungsleitungen des Aggerverbandes durch

private Grünflächen verlaufen, auf denen Bäume und Sträucher (siehe Pflanzschema Grünordnungsplan) angepflanzt werden sollen, wird ein Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, der besagt, daß bei der Bepflanzung dieser Trassenführung entsprechende Pflanzvorgaben des Grünordnungsplanes zu beachten sind. Dieser Hinweis ist erforderlich, da die spätere Erreichbarkeit der Leitungen nicht durch zu dichten und tief wurzelnden Aufwuchs verhindert werden darf.

I.ü. wird diesbezüglich auf das Merkblatt des Aggerverbandes hingewiesen, das der Begründung als Anlage beiliegt.

3.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bezüglich der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden Festsetzungen getroffen, die eine ordnungsgemäße Unterbringung auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange gewährleisten.

3.9 Erhaltung von Bäumen

Durch eine generelle textliche Festsetzung wird festgelegt, daß Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zu erhalten sind, innerhalb jedoch nur, soweit sie nicht überbaut werden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan unmittelbar eingemessene und zu erhaltende Bäume durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

3.10 Grünflächen

Nach Süden und Westen sowie zur freien Landschaft hin werden private Grünflächen festgesetzt, die zum einen eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber den Wohngebäuden, zum anderen aber auch eine landschaftliche Einbindung der geplanten Gebäude gewährleisten soll.

Die private Grünfläche nördlich der Lantenbacher Straße wird als Sichtschutzgrün festgesetzt. Überlagernd werden hier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Auf diesen Flächen soll nach Herstellung der erforderlichen Böschung eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern erfolgen und dauerhaft unterhalten werden. Darüber hinaus soll das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser und das durch den Geländeanschnitt eventuell auftretende Hangschichtenwasser über geeignete Verrieselungsanlagen in den Untergrund abgeleitet werden. Diese Festsetzung wird zur Sicherung eines ausreichenden Grundwasserhaushaltes getroffen.

Die Grünflächen zwischen Lantenbacher Straße und "Am Hofacker" werden als Immissionsschutzpflanzung festgesetzt und sind ebenfalls zu bepflanzen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, daß entlang der L 323 und des Sonnenweges ein im Mittel 5,00 m breiter Geländestreifen zu bepflanzen ist. Hierdurch soll eine ausreichende Abschirmung gegenüber diesen Verkehrsflächen erreicht werden.

Als wesentliche Maßnahme zur landschaftlichen Einbindung der gewerblichen Bauten wird festgesetzt, daß Stützmauern und Wandflächen von Produktions- und Lagerhallen mit Ausnahme von Tor-, Tür- und Fensteröffnungen zu begrünen sind. Die Festsetzung wird in der Art getroffen, daß je 10,00 m Wandlänge ein Pflanzbeet anzulegen und mit Kletterern, Rankern oder Schlingern zu bepflanzen ist. Hierdurch wird ein ausreichender Planungsspielraum für Architekten und Bauherren ermöglicht.

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 81 BauONW

Für die Gewerbegebiete und die Mischgebiete werden Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 81 BauONW getroffen, die gestalterische Verunstaltungen verhindern sollen. Im Mischgebiet werden Anforderungen an die Gestaltung der Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, der Dachüberstände und der Kniestöcke sowie der Dachmaterialien getroffen. Diese Gestaltungsfestsetzungen orientieren sich im wesentlichen am Bestand der westlich des Plangebiets angrenzenden Baugebiete und sollen zu einem harmonischen Gesamterscheinungsbild beitragen. Darüber hinaus werden Festsetzungen bezüglich der Aufstellung von Müllbehältern, der Höhe und Ausbildung von Einfriedungen und der Anlage von Vorgärten getroffen.

5. Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB

Das Bergamt Siegen hat darauf hingewiesen, daß das Plangebiet von den verliehenen Bergwerksfeldern "Ernestine" und "Frömmersbach" überdeckt wird. Aufgrund durch Kriegseinwirkungen verloren gegangener Unterlagen ist nicht festzustellen, inwieweit Bergbau in diesem Bereich umgegangen ist. Daher wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise alte oberflächen-nahe Grubenbauten vorhanden sein können.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 - Frömmersbach-Lantenbach, Gewerbegebiet - und die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes führen zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche bzw. von Teilflächen, die dem Landschaftsplan unterliegen, durch Gebäude bzw. befestigte Hofflächen.

Durch die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan aufgezeigten Maßnahmen wird ein Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft erreicht.

Bezüglich der Lärm-, Geruchs- und sonstigen Immissionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen und Gliederungen, die zu einer Verbesserung der Situation führen und schädliche Umwelteinwirkungen oder Belästigungen in den schutzwürdigen Gebieten ausschließen.

6.2 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 175 bis 179 BauGB (Baugebot, Modernisierungsgebot, Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot und Abbruchgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes im zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt Gummersbach nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 175 bis 179 BauGB vor.

6.3 Sozialplan und Härteausgleich

Soweit es sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt Gummersbach gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern.

6.4 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Gummersbach geht von einer Bodenordnung auf freiwilliger Basis aus.

6.5 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 Frömmersbach-Lantenbach, Gewerbegebiet entstehen der Stadt Gummersbach voraussichtlich keine Kosten.

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 31.05.1989 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 118 "Frömmersbach-Lantenbach - Gewerbegebiet" beizufügen.


(Bürgermeister)




(Stadtverordneter)

gehört zur Verfügung
vom 19. Sep. 1989
Az. 31.2.12-6101-64.89
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
