

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR: 107

GUMMERSBACH - FRIEDRICHSTRASSE

BEGRÜNDUNG

1. Anlaß

Der Rat der Stadt Gummersbach hat am 13.11.1980 die Festlegung des Anpassungsgebietes "Gummersbach - Bahnhofstraße" als Satzung beschlossen. Für dieses Anpassungsgebiet der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach-Berstig an die Innenstadt Gummersbach bestand der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 "Gummersbach - Bahnhofstraße" vom 05.10.1978 mit folgenden Zielen:

- Funktionale Anbindung des Entwicklungsbereiches an die Innenstadt, gleichzeitig Neuordnung und Besatz der Kern-Randzone mit Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen.
- Erschließungsmäßige Anbindung an die Innenstadt.
- Schaffung einer stadtorientierten Freizeitanlage mit Verknüpfung zu den vorhandenen und geplanten zentralen Einrichtungen der Kreisstadt.
- Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs durch den Bau eines zentralen Busbahnhofes.
- Erhöhung der Einwohnerzahl und Änderung der vorhandenen Einwohnerstruktur durch Ergänzung des Wohnraumangebotes.
- Verbesserung der derzeit unzureichenden Verkehrsführung im Bereich der Hindenburgstraße (einschließlich der Anbindung Friedrichstraße).
- Anbindung des Entwicklungsbereiches an den Stadtkern für Fußgänger.

Am 17.12.1986 hat der Rat der Stadt Gummersbach den Bebauungsplan Nr. 96 "Industriegebiet Mitte" beschlossen, in welchem der westlich der Wilhelm-Breckow-Allee gelegene Teil des BP Nr. 25 und somit ein Abschnitt des Anpassungsbereiches mit einbezogen wurde. In diesem Bebauungsplan Nr. 96 wurden die erreichten Zielsetzungen des westlich der Wilhelm-Breckow-Allee gelegenen Anpassungsgebietes unter Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert.

Am 26.01.1995 hat der Rat der Stadt Gummersbach beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 107 "Gummersbach - Friedrichstraße" aufzustellen. Der nordöstliche Teil des Anpassungsbereiches (östlich der Wilhelm-Breckow-Allee) soll nun durch die zu treffenden Festsetzungen die erreichten städtebaulichen Ziele (des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Satzung des Anpassungsgebietes in diesem Bereich) fixieren. Die städtebaulichen Ziele, die nicht mehr weiterverfolgt werden sollen, werden entsprechend aufgegeben. Hierdurch wird die rechtliche Grundlage geschaffen, die Satzung über die förmliche Festlegung des Anpassungsgebietes "Gummersbach - Bahnhofstraße" vom 03.11.1980 aufheben zu können.

Gemäß Aufstellungsbeschluß vom 26.01.1995 sollen durch den neuen Bebauungsplan Nr. 107 folgende planungsrechtlichen Zielsetzungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht gesichert werden:

- a) Umwandlung der "Besonderen Wohngebiete" in "Allgemeine Wohngebiete",
- b) Aufgabe der Kerngebietsfestsetzung entlang der Hindenburgstraße und der Wilhelm-Breckow-Allee zugunsten von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten,
- c) Beibehaltung der Anbindung der Friedrichstraße an die Hindenburgstraße in ihrer jetzigen Lage,
- d) Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Einschränkung des Einzelhandels entlang der Hindenburgstraße und deren Ausschluß im restlichen Plangebiet.

Begründung der geänderten Planungsziele

Gründe für die o.g.Zielformulierungen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht sind:

Zu a): Die Festsetzung "Allgemeine Wohngebiete" in der innenstadtnahen Lage unter größtmöglicher Reduzierung anderer Nutzungen soll die Stabilisierung des Wohnens langfristig sicherstellen.

Zu b): Entsprechend der Rahmenplanung "Innenstadt" werden für den Bereich Wilhelm-Breckow-Allee / Hindenburgstraße kerngebietsergänzende Nutzungen angestrebt. Daher soll dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt werden, worin die angestrebten Nutzungen zulässig sind. Gleichzeitig wird die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert.

Zu c): Die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 25 geplante neue Lage und Anbindung der Friedrichstraße an die Wilhelm-Breckow-Allee soll aufgegeben werden, um den durch die Aus- und Zufahrten des benachbarten Busbahnhofs schon sehr belasteten Knotenbereich Emilienstraße / Wilhelm-Breckow-Allee nicht noch weiter zu belasten. Das ehemalige Planungsziel einer besseren verkehrlichen Anbindung des Rathauses durch diese Straßenplanung ist nichtig, da die Rathausfunktion verlegt wurde und die neuen Nutzungen des Gebäudekomplexes keine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung - wie bisher geplant - bedürfen, da das Verkehrsaufkommen geringer ist.

Zu d): Zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion im Innenstadtgebiet ist ein überwiegender Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nötig. In dem festgesetzten Mischgebiet 1 sollen kerngebietsergänzende Funktionen gemäß Rahmenplan "Innenstadt" zulässig sein, wozu auch Einzelhandelsbetriebe zu zählen sind. Im Allgemeinen Wohngebiet und MI 2-Baugebiet sind aufgrund der angestrebten städtebaulichen Funktion Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, damit die gewachsene Wohnstruktur durch diese Gewerbebetriebe nicht weiter aufgelöst wird. Hierdurch wird die klare Trennung zur Innenstadt städtebaulich gewährleistet.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat deshalb in seiner Sitzung am 26.01.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Gummersbach - Friedrichstraße" bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gummersbach - Bahnhofstraße" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 beschlossen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (34. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gummersbach - Friedrichstraße") wird im Parallelverfahren betrieben.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch Planaushang mit Begründung in der Zeit vom 07.02.1995 bis 21.02.1995 (einschließlich).

Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.01.1995 Kenntnis von dem Aushang gegeben. Über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 01.06.1995 beraten und beschlossen sowie den Offenlegungsbeschluß gefaßt. Die Offenlage hat in der Zeit vom 12.09.1995 bis 12.10.1995 (einschließlich) stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.08.1995 von der Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat nach Vorberatung im Planungsausschuß am 28.11.1995 der Rat in seiner Sitzung am . . . 1995 beraten und beschlossen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Offenlage.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 107 liegt im nord-östlichen Teil der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig, angrenzend an die Innenstadt von Gummersbach.

Es wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Hindenburgstraße/Seßmarstraße (Planbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 23 und Nr. 119),
- im Süden durch die öffentliche Grünfläche nördlich der Landeszentralbank (Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 84),
- im Westen durch die Wilhelm-Breckow-Allee (Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 96).

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 **FNP-Darstellung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den Planbereich " Gummersbach - Friedrichstraße" folgende Flächen dar:

- a) Wohnbauflächen
- b) Gemischte Bauflächen
- c) Grünfläche
- d) Flächen für den hauptörtlichen Verkehr sowie die
- e) Umgrenzung des Entwicklungsbereichs.

4.2 **Geltendes Planungsrecht**

Der im Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 25 "Gummersbach - Bahnhofstraße" setzt fest:

- a) Besonderes Wohngebiet
- b) Allgemeines Wohngebiet
- c) Kerngebiet
- d) Öffentliche Grünanlage (Parkanlage)
- e) Fläche für die Ver- und Entsorgung (Trafostation)
- f) Öffentliche Verkehrsflächen.

5. **Darstellung der derzeitigen Gesamtsituation**

5.1 **Nutzungen**

Das Plangebiet ist überwiegend baulich genutzt. Es bestehen nur geringe Erweiterungs- bzw. Neubaumöglichkeiten. Das Plangebiet hat sich annähernd entsprechend den Hauptzielsetzungen (siehe auch 1. =Anlaß) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 entwickelt:

- Büro-, Dienstleistungs- und Verkaufsangebote im Kreuzungsbereich (Hindenburgstraße / Wilhelm-Breckow-Allee),
- Beibehaltung der überwiegenden Wohnnutzung im Plangebiet.

5.2 **Erschließung, Ver-/Entsorgung**

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Anpassungssatzung wurde die Straße "An der Berstig" incl. Entwässerungsanlagen und Versorgungsleitungen im Vollausbau hergestellt, die Wilhelm-Breckow-Allee als neue Erschließungsachse der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig erstellt. Die geplante Verbindungsstraße zwischen Friedrichstraße und Wilhelm-Breckow-Allee (Emilienstraße-Verlängerung) soll nicht weiterverfolgt werden, da die bestehende Erschließung ausreichend ist (siehe hierzu Anlaß =Begründung der geänderten Planungsziele).

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Die vorhandene Bebauung sowie die noch mögliche bzw. zu erwartende Bebauung geringen Ausmaßes sind über das vorhandene Angebot an Trinkwasserzuleitung, Abwasserentsorgung sowie Strom und Telekom versorgt.

5.3 Immissionen

Das Plangebiet ist insgesamt durch verkehrliche Lärmimmissionen vorbelastet. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet zu ermöglichen wurde eine Untersuchung der tatsächlichen Lärmimmissionen durchgeführt.

5.4 Landschaft / Ökologie

Im Plangebiet bestehen neben den privaten Gärten öffentliche Grünflächen, die teilweise an die öffentlichen Grünflächen der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig anschließen und somit Bestandteil eines innerstädtischen Naherholungsbereiches bilden.

6. Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

ist es, entsprechend den Planungszielen der Anpassungssatzung, der tatsächlichen Nutzung und dem Anspruch zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, die das Plangebiet in der jetzigen Struktur sichern (siehe hierzu auch 1. Anlaß). Beabsichtigt ist durch Ausschluß von Einzelhandel im geplanten Mischgebiet und durch Ausschluß von gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen im Allgemeinen Wohngebiet 1 eine ausgewogene Nutzungsstruktur zu erreichen. Im Randbereich zur Gummersbacher Innenstadt soll die vorhandene Wohnstruktur langfristig gesichert werden.

Wegen des unverhältnismäßigen Erschließungsaufwandes kann die im Süd-Osten gelegene private Grünfläche bzw. das WA 1-Baugebiet, westlich der Bebauung Hindenburgstr. 10-12, nicht für eine Überbauung vorgesehen werden.

6.2 Erschließung, Ver- / Entsorgung

Die derzeitige verkehrliche Erschließung sowie die Bereitstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen bedarf keiner Ergänzung. Die geplante Verlängerung der Emilienstraße gemäß Festsetzung im BP Nr. 25 wird nicht weiterverfolgt (siehe 1. Anlaß).

6.3 Immissionsschutz

Die durch das Büro Akustikberatung Peutz / Düsseldorf im Januar 1995 vorgelegte schalltechnische Untersuchung ergab, daß die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die ausgewiesenen Baugebiete WA 1 und 2 sowie MI 1 und 2 nicht eingehalten werden. Es sollen jedoch neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, wofür aktive Schallschutzvorkehrungen aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht vorgesehen werden können.

Um für die neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen (Friedrichstraße Nr. 6 einschl. Hinterland und Nr. 11) gesunde Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, wurde hier das bewertete Bauschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ in dB) als ausreichend wirksame passive Schallschutzmaßnahme in der Planzeichnung festgesetzt.

Alle übrigen Baugebietsflächen wurden als lärmvorbelastet (LV) in die Planung eingebracht (siehe Planzeichnung).

6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Neuaufstellung des BP 107 sind gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht geringere Eingriffe möglich. Die Größe und Art der möglichen Flächeninanspruchnahme (Versiegelung) wird durch die neuen Festsetzungen wesentlich verringert.

Als Minimierung / Verminderung sind zu nennen:

- Aufhebung der Straßen- und Parkplatzplanung (100 %-ige Versiegelung) im Bereich zwischen Friedrichstraße und Wilhelm-Breckow-Allee, statt dessen ist hier ein WA-Gebiet mit GRZ 0,4 festgesetzt. Die Versiegelungsmöglichkeit wird von 100 % zu max. 60 % auf einer Fläche von ca. 1.775 qm reduziert.
- Herabsetzung der GRZ für das MK-Baugebiet an der Hindenburgstraße von 1,0 auf 0,6 (MI 1 und 2).
- Festsetzung einer größeren zusammenhängenden privaten Grünfläche im hinteren Gartenbereich der Bebauung zwischen Friedrichstraße und der Straße "An der Berstig" als ökologische Ergänzung der öffentlichen Grünzugverbindung.

Durch die Neuaufstellung des BP 107 werden bauliche Erweiterungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht auf Höhe der Friedrichstraße 4 - 6 (einschl. Hinterland), 9 - 15, 21 und 23 zusätzlich ermöglicht.

Diese Eingriffe können jedoch wegen der Reduzierung der o.g. Flächeninanspruchnahme des bestehenden Planungsrechts als aufgewogen angesehen werden. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche werden die vorhandenen Biotoparten geschützt. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 / 8 a BNatSchG sind nicht erforderlich, da es sich um eine Änderung bestehenden Planungsrechts handelt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 **Art der baulichen Nutzung**

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die unterschiedlichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet in den Bereichen WA 1 und WA 2 begründen sich aus den zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen (s. Anlaß S. 2). Um die Wohnfunktion im Plangebiet insgesamt zu stabilisieren, wurden unterschiedliche Arten der Nutzung festgesetzt, die eine vorrangige Wohnnutzung sicher stellen sollen bzw. andere wohnverträgliche Nutzungen neben der Wohnnutzung selbst erlauben. Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wird nun ein Teil der ehemals öffentlichen Grünfläche, westlich der Bebauung Hindenburgstraße 10-12, als WA-Baugebiet dargestellt.

Die Festsetzung für das WA 1-Baugebiet, in welchem gemäß § 1 (7) BauNVO in den Obergeschossen nur Wohnnutzungen zulässig sind, soll die überwiegende Wohnfunktion in diesem intakten Wohngebiet langfristig sichern. Die Möglichkeit einer evtl. gewerblichen Nutzung ist auf einen angemessenen Umfang im Erd- und Untergeschoßbereich ausreichend beschränkt um gleichzeitig die überwiegende Wohnfunktion im Gebäude langfristig zu erhalten.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe -
im Baugebiet WA 2 allgemein zulässig, da solche Betriebe im Baugebiet bereits
angesiedelt sind ohne die Wohnruhe zu beeinträchtigen.

Im WA 2-Baugebiet, wo bereits derzeit gewerbliche Nutzungen stark vertreten
sind, kann die Wohnfunktion nicht speziell gefördert werden. Die vorwiegende
Wohnfunktion nach § 4 (1) BauNVO für dieses Baugebiet bleibt jedoch
städtebauliches Ziel gemäß 1. Anlaß.

Ballettschulen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Um eine Beein-
trächtigung der umgebenden Wohnnutzung auszuschließen, ist eine Festsetzung
getroffen, daß nur bei gutachterlich nachgewiesener Einhaltung der TA Lärm,
Erweiterungen und Änderungen bezüglich der Ballettschulennutzung (Gebäude
Friedrichstraße 15) zulässig sind. Damit wird eine direkte Störung der Wohnruhe
weitestgehend ausgeschlossen. Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wird nun
ein Teil der ehemals öffentlichen Grünfläche westlich der Bebauung Hindenburg-
straße 10-12 als WA-Baugebiet dargestellt.

7.1.2 Mischgebiet

Die Gliederung des Mischgebietes in MI 1 und MI 2 gemäß § 1 (4) i.V. mit § 6
BauNVO soll die derzeitige Nutzungsabstufung langfristig sichern. Aus
städtebaulichen Gründen soll das MI 1-Baugebiet mit seinen innenstadtypischen
Nutzungen und Bauvolumen diesem zugeordnet bleiben.

Das MI 2-Baugebiet soll durch Begrenzung der Nutzungsarten dem MI 1-
Baugebiet städtebaulich nachgeordnet werden. Daher sind hier
Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben wird festgesetzt, um die
Einzelhandelsfunktion auf die Innenstadt zu konzentrieren. Eine Ausuferung von
Einzelhandelsbetrieben entlang der Hindenburgstraße und das dadurch begünstigte
Zusammenwachsen mit den Einzelhandelsbetrieben von Gummersbacher Straße
und Seßmarstraße soll verhindert werden.

Ebenso ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit den Bedürfnissen des Kundenverkehrs aufgrund der schwierigen örtlichen topographischen und verkehrstechnischen Zwangspunkte nicht zu rechtfertigen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Für die Mischbaugebiete 1 und 2 wurden abweichend von den Obergrenzen für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 17 (1) BauNVO höhere Werte festgesetzt. Da das Baugebiet seit der Jahrhundertwende/den 30er Jahren weitestgehend bebaut ist und die heutige städtebauliche Situation höhere Ausnutzungen aufweist, werden die GRZ- und GFZ-Werte den tatsächlich vorhandenen Obergrenzen angepaßt. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, da

- die Überschreitungen durch die Umstände ausgeglichen sind,
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht entstehen,
- die Bedürfnisse des Verkehrs erfüllt bleiben,
- die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Erhöhung der GRZ auf 0,9 und der GFZ auf 1,4 gemäß § 17 (3) BauNVO ist somit städtebaulich begründet und abgesichert.

7.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Fassadenhöhe)

Um die vorhandene städtebauliche Eigenart der Baugebiete langfristig zu sichern, soll neben der Bauweise die maximale bauliche Höhe (Fassadenhöhe) festgesetzt werden, damit die die Gebäudeproportion maßgeblich bestimmende Gebäudehöhe über die Traufhöhe langfristig gesichert wird. Um einen Spielraum in der Höhenentwicklung zu gewährleisten, wurde ein Mindest- und ein Maximalmaß der Traufhöhe festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straßenachse in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

7.2.3 Bauweise

Für das WA 1-Baugebiet an der Straße "An der Berstig" wurde gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt um zu verhindern, daß durch Veränderungen der Grundstücksverhältnisse das derzeitige städtebauliche Gefüge aus Solitärgebäuden mit einer max. Hausbreite von 12 m verändert wird.

Die Festsetzung der maximalen Hausbreite von 20 m sichert die vorhandene städtebaulich homogene Eigenart dieses Straßenabschnittes langfristig.

7.2.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen für die Gebäude Hindenburgstraße 2 - 12 und Friedrichstraße 15 wurden straßenseitig eng gefaßt, um die städtebauliche Wirkung der vorhandenen Architekturformen zu sichern. Die Baugrenzen auf der straßenabgewandten Seite gewährleisten ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten.

7.3 Private Grünflächen

Zur Sicherung der ökologisch wertvollen und zusammenhängenden privaten Grünbereiche (Baum- und Gehölzbestände) im rückwärtigen Bereich der Straße "An der Berstig", "Friedrichstraße" und im rückwärtigen Bereich der Bebauung Hindenburgstraße 10 / 12 wurden diese Flächen als unbebaubare private Grünflächen festgesetzt. Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wird nun ein Teil der ehemals öffentlichen Grünfläche westlich der Bebauung Hindenburgstr. 10/12 als private Grünfläche dargestellt.

7.4 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen dienen zur langfristigen Sicherung der bestehenden Gehölzbestände über die Baumschutzsatzung der Stadt Gummersbach hinaus.

7.5 Landesrechtliche Vorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

(Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW)

Innerhalb des Plangebietes werden für einige wichtige Merkmale der Gebäude Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um damit das städtebaulich eigenständige Ortsbild in diesem Bereich zu festigen und zu sichern.

7.5.1 Die Festsetzungen zur **Dachgestaltung** wurden aufgrund der bestehenden benachbarten Bebauung getroffen. Hierdurch wird das städtebauliche Gesamtbild des Gebietes langfristig, auch bezüglich der Nebenanlagen, in seiner jetzigen gestalterischen Prägung gesichert.

7.5.2 Zur Verbesserung des örtlichen Erscheinungsbildes sind gestalterische Festsetzungen zur Anordnung von **Antennenanlagen** getroffen worden.

7.5.3 Gestalterische Festsetzungen zu **Abfall-, Schrott- und ähnlichen Behältern** werden getroffen, um optisch negative Auswirkungen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden.

7.5.4 Gestalterische Festsetzungen zu **Werbeanlagen** werden getroffen, um optisch negative Auswirkungen durch Ausuferung von Größe und Vielfältigkeit auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

8. <u>Flächenbilanz</u> (Umfang in ha)	BP 25 /1. v.Ä. *) (Gummersbach- Bahnhofstraße)	BP 107 (Gummersbach- Friedrichstraße)
Besonderes Wohngebiet (WB)	1,52	-
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,44	2,84
Kerngebiet (MK)	1,29	-
Mischgebiet (MI)	-	0,42
Verkehrsfläche	1,59	1,40
Grünfläche	<u>1,67</u>	<u>1,85</u>
	6,51	6,51

*) Der Geltungsbereich des BP 25 in seiner heutigen rechtskräftigen Fassung, nach Abtrennung des Bereiches für BP 96, ist mit dem Plangebiet des BP 107 identisch.

9. **Bodenordnung, Kosten und Finanzierung**

Neben den privaten Bauvorhaben ist als öffentliche Baumaßnahme die Errichtung eines Wendehammers an der Emilienstraße durchzuführen. An Bodenordnungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Erwerb von Flur 9 Nr. 4538 zugunsten der Busbucht,
- Neuregelung der bestehenden Baulasten zugunsten der Allgemeinheit im Fußwegebereich auf Höhe der Häuser Wilhelm-Breckow-Allee 1 - 5,
- Neuordnung für die geplante Bebauung Friedrichstraße 6 und Hinterland (Flur 9 Nrn. 3066, 682/335 und 1361/335) sowie Hindenburgstraße 56 / Friedrichstraße 13 (Flur 9 Nrn. 2975 und 2976).

Durch den Bebauungsplan Nr. 107 entstehen für die Stadt Gummersbach keine Kosten, da diese im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Gummersbach - Berstig von dieser getragen werden.

10. **Aufzuhebende Festsetzungen**

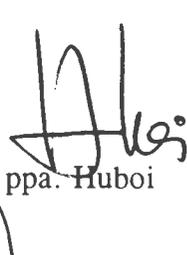
Parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 107 werden die im Rahmen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107 bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gummersbach - Bahnhofstraße" aufgehoben.

11. **Abwägungsmaterialien**, die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung verwendet werden:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Friedrichstraße" in Gummersbach, Büro Akustikberatung Peutz GmbH / Düsseldorf, 17.01.1995.

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH M.B.H.
-ENTWICKLUNGSTRÄGER-


Bierekoven


ppa. Huboi

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 14.12.1995 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 107 " Gummersbach - Friedrichstraße " beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter

Die Übereinstimmung der Fotokopie
mit dem Original wird bescheinigt.
Gummersbach, den 31.01.1996

i. A. H. Zuercher

