

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 74 "Gummersbach-Mühlenseßmar" und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und des Bebauungsplans Nr. 7 "Gummersbach-Mühlenseßmar" im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplans "Mühlenseßmar"

Begründung

1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 "Gummersbach-Mühlenseßmar" ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bereiches Gummersbach-Mühlenseßmar erforderlich.

Die bisherigen Planungen waren dadurch gekennzeichnet, daß sie gravierende Eingriffe in die baulich-räumlichen Bestände und Freiräume enthielten. Um dem aktuellen Stand des Problembewußtseins von Umwelt und Verkehr und der Entwicklung von Zielvorstellungen und Werten bzgl. des Umgangs mit den landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, hat der Rat der Stadt Gummersbach beschlossen, die Fragen der städtebaulichen, verkehrlichen und ökologischen Entwicklung des Bereiches Lochwiesental/Mühlenseßmar neu zu untersuchen.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Bereiche Lochwiesental und Mühlenseßmar beinhaltet:

- die Planung der Straßentrasse Singerbrinkstraße/Mühlenseßmar einschließlich der Knoten Mühlenstraße/Becketalstraße/Wiesenstraße und Singerbrinkstraße/Talstraße/Mühlenstraße/Am Hepel und
- die Planung der Umgebung der Straßen, des Lochwiesentales, der landschaftlichen, gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung beiderseits der Singerbrinkstraße und der Mühlenstraße einschließlich der Ortslage Mühlenseßmar.

Der Bebauungsplan Nr. 74 - "Gummersbach-Mühlenseßmar" bildet mit dem Bebauungsplan Nr. 72 - "Gummersbach-Lochwiesental" eine räumlich-funktionale Einheit. Die Planung der zukünftigen Straßentrasse Singerbrinkstraße/Mühlenstraße und die Planung der sie umgebenden Freiräume und baulichen Strukturen können nur bei Wahrung und Stärkung dieses Zusammenhanges und dieser Einheit erfolgen.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 25.05.1988 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 "Gummersbach-Mühlenseßmar" und die Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" sowie des Bebauungsplans Nr. 7 "Gummersbach-Mühlenseßmar" im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Mühlenseßmar) beschlossen.

Auf der Grundlage der vom Planungsausschuß am 06.06.1989 gefaßten Entwurfsbeschlüsse hat die Bürgerbeteiligung zu den o. g. Bauleitplänen durch Aushang der Entwürfe in der Zeit vom 08.08. bis 22.08.1989 und durch eine Bürgerversammlung in Mühlenseßmar am 22.08.1989 stattgefunden. Darüber hinaus hat die mit der Planung beauftragte Landesentwicklungsgesellschaft ein Falblatt an alle Haushalte in den Plangebieten verteilt sowie vor der Bürgerversammlung einen Informationsstand in Mühlenseßmar eingerichtet.

Die Nachbargemeinden und die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind mit Schreiben vom 21.07.1989 an der Aufstellung der Pläne beteiligt worden.

Die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung sind dem Planungsausschuß in der Sitzung am 30.01.1990 vorgetragen worden. Ein geringfügig geändertes Konzept wurde hieraus abgeleitet.

Die Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 74 wurde mit Dringlichkeitsbeschluß am 02.05.1990 beschlossen. Die Genehmigung durch den Rat erfolgte am 06.06.1990.

Die Offenlage des Plans mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 22.05.1990 bis 22.06.1990 (einschließlich).

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 30.04.1990 über die Offenlage informiert.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung des Rates über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zur Offenlage.

3. Ziele und Zwecke der Planung und deren wesentliche Auswirkungen

3.1 Ziele und Zwecke der Verkehrsplanung

"Die Zugänglichkeit der Innenstadt ist heute für die Verkehre aus Bernberg, Dümmlinghausen, Teile des Talsperrenraumes und Derschlags sowie den Gemeinden des östlichen Kreisgebietes, sofern sie über die Talstraße geführt werden, schlecht. Eine Verbesserung der Zugänglichkeit der Innenstadt und Bündelung der innenstadtbezogenen Verkehrsströme ist also besonders für o. a. Verkehrsströme angezeigt." (Stadtentwicklungskonzept Innenstadt, Seite 57).

Ferner sollen innenstadtbezogene Ziel- und Quellverkehre vom Durchgangsverkehr getrennt werden. "Dieses Teilziel ist weitgehend verwirklicht. Die Westtangete (L 305), der Straßenzug Becketalstraße/Beckestraße/Niedernhagener Straße (L 323/K 47) und die Berstig-Querung stellen innenstadtnahe West-, Ost- und Südumgehungen dar. Die Gelpetalstraße (L 306) und die Aggertalstraße (B 55) erfüllen die Funktion als innenstadtferne Nord- bzw. Südumgehung. Besonders die innenstadtnahen Umgehungen ziehen Durchgangsverkehre von der Innenstadt ab und bewirken dort eine verkehrliche Entlastung." (Stadtentwicklungskonzept Innenstadt, Seite 56).

Ausgehend von diesen beiden Vorgaben ist das Ziel der Straßenplanung, sich weitgehend auf die bestehenden Straßentrassen zu beschränken. Die Straße soll entsprechend dem Verkehrskonzept Innenstadt bedarfsgerecht ausgebaut werden. Sie soll städtebaulich gut gestaltet und in die vorhandenen und zu erhaltenden baulich-räumlichen und ökologischen Strukturen integriert werden.

3.2 Ziele und Zwecke der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Freiräume

Das Seßmarbachtal ist ein wichtiger innenstadtnaher gelegener Freiraum. Dieses Tal soll in seiner Natur- und Freiraumqualität gesichert und entwickelt werden. Teile der Uferzonen werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt und gestaltet.

3.3 Ziele und Zwecke der Sicherung, Entwicklung und Erneuerung vorhandener Nutzungen wohnbaulicher und gewerblicher Art

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich gebietstypische, charakteristische Gebäude wohnbaulicher, gewerblicher und geschäftlicher Nutzung.

Insbesondere die Nutzungen beiderseits der Mühlenstraße sind durch Maßnahmen der Gebäudeerneuerung und Umfeldverbesserung zu beleben und zu sichern. Durch die Verbesserung des Erscheinungsbildes und des Umfeldes der Geschäftsstraße Mühlenstraße kann die Entwicklung für diesen Einzelhandelsbereich verbessert werden.

3.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Bereich des Verkehrsknotens Singerbrinkstraße/Talstraße/ Mühlenstraße/Am HepeI sind umfangreiche Eingriffe in die angrenzenden Grundstücke und Gebäudestrukturen erforderlich. Um die zukünftige Verkehrsbelastung (Verkehrsprognose für das Jahr 2000) aufnehmen zu können, wird hier eine signalisierte Kreuzung mit zügiger Durchfahrtsmöglichkeit Mühlenstraße/Singerbrinkstraße geschaffen. Im Bereich der Aufweitung des Knotens müssen drei Gebäude abgebrochen werden: Zwei Gebäude im Einmündungsbereich Singerbrinkstraße/Talstraße und ein Gebäude im Bereich der Brücke (Zeitungsgeschäft). Die erforderliche Aufweitung des Knotens wird durch entsprechende Festsetzungen von Verkehrsflächen gesichert. Die alte Kastanie kann als zentraler Baum innerhalb der Verkehrsfläche auf dem Platz erhalten und in seiner zukünftigen Entwicklung gesichert werden.

Der Verkehr bleibt ferner in der heutigen Trasse der Mühlenstraße. Die Breite der Mühlenstraße ist ausreichend. Sie kann mit Baumpflanzungen und neu gestaltetem Geh- und Radweg als Einkaufsstraße attraktiver werden.

Trotz des reduzierten, behutsamen Ausbaus der Straßen sind Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke unvermeidlich. Wesentliche Voraussetzung für den bedarfsgerechten Ausbau des Knoten Albrechtplatz ist die Herstellung einer Linksabbiegefahrbeziehung von der Wiesenstraße in die Mühlenstraße. Diese Linksabbiegemög-

lichkeit ist Voraussetzung für die wichtige Entlastung des überlasteten Knotens Hindenburgstraße/Karlstraße und für die Umwandlung der Kaiserstraße in eine Fußgängerzone.

Zur Herstellung dieser Linksabbiegespur müssen die Eckgebäude der Metzgerei abgebrochen werden. Durch die dann mögliche, effektivere Linienführung, Ausbildung von neuen, längeren und leistungsfähigeren Abbiegespuren und durch die Optimierung der Signalisierung, können die prognostizierten zunehmenden Verkehre (Prognose des Verkehrskonzepts für das Jahr 2000) dort abgewickelt werden.

Gleichzeitig ist unvermeidbar, daß durch den Ausbau des Knotens Albrechtplatz die Fläche, die von der Firma Brand als Parkplatz genutzt wird, erheblich reduziert wird. Die Anzahl der Stellplätze vor dem Betriebsgelände kann erhalten bleiben, wenn zusätzlich private Gartengrundstücke in Richtung Handelshof als Ersatzflächen herangezogen werden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbe- und Pkw-Stellplatzfläche nördlich der Mühlenstraße werden mehrere Probleme lösbar:

Die Anzahl der Stellplätze der Firma Brand bleibt erhalten. Der Parkplatz der Firma kann zusätzlich vom Handelshof her angefahren werden. Die Zu- und Anlieferung zu den Hallen des Betriebs und die Wendemöglichkeit von Lastzügen auf dem östlichen Grundstücksteil am Albrechtplatz bleibt gesichert. Zur baulich-räumlichen Fassung des Albrechtplatzes kann Baurecht für ein Ersatzgebäude der Metzgerei geschaffen werden. Die Realisierung des verkehrlichen Anbaus des Albrechtplatzes hängt damit von der für die Firma Brand zufriedenstellenden Lösung der Anlieferung und des Parkplatzangebotes ab. Die Sicherung dieses Gewerbestandortes ist damit ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans.

Der dicht am heutigen Knoten stehende große Kastanienbaum kann nicht erhalten werden. An seiner Stelle wird jedoch ein ganzer Kranz von Bäumen im Kreuzungsbereich neu gepflanzt.

Entsprechend den o. g. Zielsetzungen und der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Freiräume und Naturgegebenheiten werden Bereiche beiderseits des Seßmarbaches als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Zur Realisierung der zukünftig geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind die erforderlichen Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich der erforderlichen Gebäude und Gebäudeteile nach Maßgabe des Baugesetzbuches von der Stadt Gummersbach zu erwerben bzw. in das Eigentum der Stadt zu überführen. Dabei werden gütliche Einigungen für den erforderlichen Grunderwerb angestrebt. Nur in zwingenden, unvermeidlichen Fällen soll das Mittel der Enteignung in Anspruch genommen werden. Im Falle der Enteignung wird dem Entschädigungsberechtigten Entschädigung geleistet.

Zu beachten sind die zu erwartenden Auswirkungen aus der zunehmenden Verkehrslärmbelastigung.

An ausgewählten, unmittelbar an der Trasse Singerbrinkstraße/Mühlenstraße liegenden Gebäuden, wurden unter Zugrundelegung der prognostizierten Verkehrsmengen Berechnungen über die künftig zu erwartende Lärmbelastung durchgeführt. Daraus ergab sich, daß **grundsätzlich** die Anspruchsvoraussetzungen für aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 1 der "Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes" (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) erfüllt sein werden. Der Umfang der Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie die Höhe der hierfür möglichen öffentlichen Fördermittel richten sich nach den Förderrichtlinien des Landes und sind für jedes Gebäude gesondert auf der Grundlage noch durchzuführender Einzelberechnungen zu ermitteln. Die Stadt Gummersbach wird die entsprechenden Kosten in ihren Antrag zur Förderung des Straßenbaus nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) aufnehmen.

Alternative Trassenführungen, wie sie in den früheren Planungen vorgesehen waren, haben zwar den Vorteil, in Teilabschnitten der Straße aktive Lärmschutzvorkehrungen vorsehen zu können. Diese Maßnahmen lassen sich jedoch nur schwer städtebaulich und gestalterisch in die Umgebung integrieren. Ferner enthalten diese Planungen Lösungen, die eine Verlagerung des Lärms auf andere Wohn- und Freiflächen mit ähnlicher Verkehrslärmproblematik beinhalten. Nach Abwägung der Aspekte des Verkehrslärms mit den anderen Aspekten der Erhaltung der Freiräume, der Ökologie, der Erhaltung der städtebaulichen Strukturen ist der Lösung, die die Beibehaltung der Straße in der vorhandenen Trasse vorsieht, der Vorzug zu geben.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen zur Lärmsituation im Bereich der Singerbrinkstraße und der Mühlenstraße werden die Baugebiete beiderseits der Straßen als lärmvorbelastet in den Bebauungsplänen gekennzeichnet.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA)

Durch die Festsetzung von Reinem Wohngebiet (WR) im Bereich westlich der Straße Am Hepel und Allgemeinem Wohngebiet (WA) auf dem Flächensegment westlich der Talstraße und südlich der Straße Am Wehrenbeul wird die bestehende wohnbauliche Nutzung gesichert.

Zur Sicherung der Innenstadtentwicklung wird die Zulässigkeit von Einzelhandel in Wohngebieten ausgeschlossen:

In den in der Planzeichnung festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Läden und Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

4.2 Mischgebiete (MI)

Die Festsetzung von Mischgebieten (im Bereich der Mühlenstraße, Wiesenstraße und Talstraße) trägt der vorhandenen und vorhandenen Durchmischung von Wohnen mit nicht störender gewerblicher Nutzung Rechnung. Die Untersuchungen zur Lärmsituation im Bereich Singerbrinkstraße/Mühlenstraße haben dazu geführt, daß die Baugebiete beiderseits der Straßen als lärmvorbelastet im Bebauungsplan gekennzeichnet werden müssen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Weiterentwicklung von Wohnbauflächen, die zumindest vorwiegend dem Wohnen dienen soll, dort an der Singerbrinkstraße/Mühlenstraße städtebaulich nicht vertretbar.

Zur Sicherung der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt wird die Zulässigkeit von Einzelhandel in Mischgebieten differenziert eingeschränkt:

Es ergibt sich eine dreistufige Festsetzung:

- Mischgebiet (MI) - Einzelhandel ist zulässig,
- Mischgebiet 1 (MI 1) - Einzelhandel ist nicht zulässig,
- Mischgebiet 2 (MI 2) - Einzelhandel ist nicht zulässig.
Ausnahmen hierfür können jedoch dann zugelassen werden, wenn eine Betrieb eine im Zusammenhang mit seinem Gewerbe stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt.

Zur Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsentwicklung in der Mühlenstraße wird der Bereich beiderseits der Mühlenstraße sowie der bestehende Einzelhandelsbetrieb im Bereich des Sängersheims als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Alle übrigen Mischgebiete werden je nach örtlicher Gegebenheit als Mischgebiet 1 (MI 1) und Mischgebiet 2 (MI 2) mit Einschränkungen für den Einzelhandel festgesetzt. Nur so kann ein Ausufer des Einzelhandels und damit eine unerwünschte Einzelhandelsentwicklung im Verhältnis zur Innenstadt vermieden werden.

Ferner wird zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen kleinteiligen baulich-räumlichen Struktur der Mischgebiete entlang der Wiesenstraße, der Mühlenstraße und der Talstraße eine von § 22, Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt: Offene Bauweise für Gebäude mit einem seitlichen Gebäudeabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 25,00 m. Ausnahmen können in der Mühlenstraße zugelassen werden.

4.3 Gewerbegebiete

Zur Sicherung und Entwicklung vorhandener gewerblicher Nutzung und um in Zukunft Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, erfolgt eine Gliederung der festgesetzten Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 (4) BauNVO:

Gewerbegebiet 1 (GE 1): Hier sind Anlagen und Betriebe der Ziffer 1 bis 182 des Anhangs zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982, MBl. NW 1982, S. 1376 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsgrad nicht zulässig.

Gewerbegebiet 2 (GE 2): Hier sind Anlagen und Betriebe der Ziffer 1 bis 178 und 180 bis 182 des Anhangs zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982, MBl. NW 1982, S. 1376 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsgrad nicht zulässig.

Gewerbegebiet 3 (GE 3): Hier sind Anlagen und Betriebe der Ziffer 1 bis 157 des Anhangs zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982, MBl. NW 1982, S. 1376 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsgrad nicht zulässig.

Forderungen des Gewerbeaufsichtsamtes werden bis auf die Zulässigkeit des geplanten Bauhofes (Ziff. 179) berücksichtigt. Hier ist ein Abstand von 100 m nicht eingehalten. Auf die Ansiedlung des Bauhofes auf dem von der Stadt erworbenen Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Fiban wird nicht verzichtet. Die Anlagen werden baulich so gestaltet, daß sie mit den benachbarten Wohn- und Mischgebieten vereinbar sind.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 bis 3 sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen für den Einzelhandel in Großhandelsbetrieben gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehenden branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt. Durch diese Festsetzung wird ein Ausufern der Einzelhandelsentwicklung in diese Gebiete und damit eine Schwächung der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt verhindert.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächen- und Geschoßflächenanzahl, orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen Bebauung.

Um einen positiven Einfluß auf die Höhenentwicklung der Gebäude, der baulichen Anlagen und das Ortsbild insgesamt zu nehmen, wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 7,00 m (Oberkante Traufhöhe) über der natürlichen Geländeoberkante begrenzt.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzungsarten berücksichtigen weitgehend die vorhandenen Bebauungen und geben Raum für angemessene Erweiterungen.

Für die Bereiche, in denen heute weitgehend Einzelhausbebauung vorhanden ist und die in dieser Struktur erhalten bleiben sollen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die zulässige Straßenfrontlänge der Gebäude auf 25,00 m begrenzt. Hierdurch soll vermieden werden, daß die Feinkörnigkeit der städtebaulichen Struktur gestört wird.

Um die Durchgrünung zu fördern und Störungen in den Gartenbereichen auszuschließen, sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig, wenn die nicht überbaubare Baufläche des Grundstücks in Mischgebieten zumindestens 25 %, in Wohngebieten zumindestens 50 % von baulichen Anlagen und Einrichtungen freigehalten wird.

4.6 Grünflächen, Spielplätze, Wasserflächen, Bäume und Sträucher

Um das Seßmarbachtal als innenstadtnahe Natur- und Freiraumqualität zu sichern, werden Teile der Uferzonen als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt und gestaltet.

Zur Sicherung der Ufer des Baches werden im Bebauungsplan in den als Grünflächen festgesetzten Geländestreifen entlang der Gewässer Bindungen zur Erhaltung und Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher festgesetzt. Damit soll das Fließgewässer als ein markanter Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes betont und der Naturhaushalt bewahrt und verbessert werden.

Zur Sicherung des Baumbestandes wird festgesetzt, daß Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe in den Baugebieten zu erhalten sind. Im übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gummersbach. Der Erhaltung und Verbesserung der Durchgrünung dient die Festsetzung, daß bei der Errichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen und Kfz-Abstellflächen auf diesen je 5 Stellplätze ein hochwachsender Laubbaum, mindestens jedoch 2 anzupflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und ggf. zu ersetzen sind und daß private Stellplatzanlagen für mehr als 3 Fahrzeuge entlang öffentlicher Verkehrsflächen von dieser durch einen mindestens 2,00 m breiten Grünstreifen abzutrennen, zu bepflanzen, zu pflegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen sind.

4.7 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen für die Singerbrinkstraße und Mühlenstraße orientiert sich am bedarfsgerechten Ausbau der bestehenden Straßentrasse.

Durch Verbesserung an einigen kritischen Punkten und Engpässen kann die verkehrliche Leistungskraft, und damit die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt verbessert werden.

Der Ausbau der Straßen ist auf die Mindestansprüche der zukünftigen Funktion des Verkehrsnetzes zur Innenstadterschließung ausgerichtet. Trotz des reduzierten, behutsamen Ausbaus der Straßen sind Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke unvermeidlich. Zur Herstellung der Trassenbreiten sind Eingriffe in die angrenzenden Grundstücke, Vorgärten, Mauern und Zufahrten unumgänglich. Die erforderliche Trassenbreite wird durch die Festsetzung der Verkehrsflächen entsprechend gesichert. Zugänge zu Zufahrten zu den Grundstücken sollen erhalten und neu gestaltet werden.

Die Knoten Albrechtplatz und Singerbrinkstraße/Talstraße/Am Hepel wurden daraufhin überprüft, ob und in welcher Form Kreisverkehrslösungen dort machbar sind, bzw. ob diese Lösungen der geforderten Leistungsfähigkeit (Verkehrsprognose für das Jahr 2000) gerecht werden. Ferner wurde auch geprüft, ob die Knoten in der Form der signalisierten Kreuzung noch weiter reduziert werden können und damit die Eingriffe in die umgebenden Gebäude und Grundstücke vermindert werden können. Ergebnis der Prüfung ist:

Es gibt keine Kreisverkehrslösung für den Knoten Albrechtplatz, die den gewünschten Kriterien und Anforderungen gerecht wird.

Es wurden mehrere Varianten von zweispurigen nicht signalisierenden Kreisverkehrslösungen geprüft. Diese Kreisverkehre waren zwar theoretisch für die prognostizierten Verkehre (Prognose für das Jahr 2000) leistungsgerecht (Berechnungsmodell für Kreisverkehre von Prof. Brilon, Ruhruniversität). Durch die an diesem Knoten ungünstige z. T. spitzwinkelige Anordnung der Zufahrten zum Kreis konnten folgende kritische Aspekte nicht geklärt und beseitigt werden:

- Durch die spitzwinkelige Einmündung (Regelfall ist eine rechtwinkelige Anordnung) der beiden Straßen Mühlenstraße/Wiesenstraße in den Kreis können dort Leistungsengpässe entstehen.
- Es ist fraglich, ob die dem Berechnungsfall zugrundegelegte zweite innere Spur des Kreises überhaupt von den Autofahrern angenommen wird. Bei nur einspuriger Gestaltung des Kreises ist die erforderliche Leistungsfähigkeit nicht herzustellen.
- Die Leistungsengpässe und die ungünstige Anordnung der Einfahrten können zu erhöhter Unfallgefahr führen.
- Der Kreisverkehr ist für den Fahrradverkehr im Hinblick auf Verkehrssicherheit problematisch.

Ebenso gibt es keine Kreisverkehrslösung für den Knoten Singerbrinkstraße/Talstraße/Am Hepel/Mühlenstraße, die den gewünschten Kriterien und Anforderungen gerecht wird.

- a) Die topographischen und baulich-räumlichen Bedingungen lassen eine sinnvolle Anpassung und Einfügung eines Kreisverkehrsplatzes an dieser Stelle nicht zu. Unzumutbare Erdbewegungen und/oder das Fällen der erhaltenswerten Kastanie, der komplette Neubau der Brücke sowie der Abbruch des Gebäudes Mühlenstraße 10 wären die Folgen einer Kreisverkehrslösung.
- b) Die Kreisverkehrslösung würde zwar den Kriterien der Leistungsfähigkeit gerecht werden. Der Kreisverkehr geht jedoch von etwa gleichem Verkehrsaufkommen an den zuführenden Straßen aus. Der Straßenzug Mühlenstraße/Singerbrinkstraße hat jedoch eine eindeutige Dominanz vor dem Straßenzug Am Hepel/Talstraße. Dieser in Zukunft noch verstärkten Dominanz (Verkehrsprognose für das Jahr 2000) wird die bisher vorgeschlagene Lösung einer signalisierten Kreuzung eher gerecht werden.

Die in der Kreuzung Singerbrinkstraße/Talstraße befindliche Kastanie wird erhalten.

Die Kastanie neben der Metzgerei Blumberg kann nicht erhalten werden. Es werden Ersatzpflanzungen vorgesehen, die das Kronenvolumen der Kastanie ersetzen.

Es wird eine Überquerungshilfe in der Singerbrinkstraße östlich der Einmündung der Straße "In der Lochwiese" vorgesehen.

4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW

Gestaltungsfestsetzungen

Die Baugebiete im Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 72 und Nr. 74 grenzen unmittelbar an die Innenstadt. Es ist daher erforderlich, Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 81 BauONW zu treffen, um die vorhandenen baulichen Strukturen zu bewahren und gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern.

Diesem Ziel dienen Anforderungen an die Gestaltungen der Dächer, der Dachüberstände, der Dachaufbauten, Dachausschnitte und Kniestockhöhen ebenso wie Anforderungen an die Fassaden, die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, die Einfriedungen, Werbeanlagen, Antennenanlagen und Bauwischgaragen.

4.8 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen werden im Bebauungsplan Nr. 74 nachrichtlich übernommen. Dies sind u. a. Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 15 Denkmalschutzgesetz).

Ferner wird gemäß § 26 Landesforstgesetz nachrichtlich übernommen:

"Für die Errichtung von Gebäuden mit einem geringeren Abstand als 100,00 m vom Wald, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, ist eine Genehmigung gem. § 46, Abs. 1 Landesforstgesetz von seiten der Unteren Forstbehörde erforderlich."

5. Hinweise

Das Bergamt Siegen hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die im Plangebiet verliehenen Bergwerksfelder und das mögliche Vorhandensein alter oberflächennaher Grubenbaue hingewiesen.

6. Maßnahmen und geschätzte Kosten

Verkehrsflächen

Ausbau der Mühlenstraße einschließlich der Knoten Talstraße/Singerbrinkstraße/Am Hepel und Wiesenstraße/Mühlenstraße/Becketalstraße, der Brücke über den Seßmarbach, der Stützmauern, der Treppenanlagen im östlichen Teil der Mühlenstraße, der Lichtsignalanlagen, des Kanals, der Beleuchtung, der Versorgungsleitungen, der passiven Schallschutzmaßnahmen, der Begrünung der Verkehrsflächen, des Umbaus der angrenzenden privaten Parkplatzflächen und Erschließungsanlagen und einschließlich Grunderwerb und Entschädigungsleistungen

8.900.000,-- DM

Wasserflächen und öffentliche Grünflächen

Freimachung und Renaturierung des Baches im Lochwiesental, Ausbau der öffentlichen Grünflächen

350.000,-- DM

Die Stadt geht davon aus, daß die zur Realisierung der Planung benötigten Grundstücksflächen freihändig erworben werden können. Soweit bodenordnerische Maßnahmen erforderlich werden, soll der Bebauungsplan hierfür die Grundlage bilden.

Finanzierung

Zur Finanzierung der Maßnahmen wird eine Förderung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) und nach den Förderrichtlinien Stadterneuerung (Stadterneuerungsprogramm) durch das Land Nordrhein-Westfalen erwartet. Die entsprechenden Anträge werden beim Land Nordrhein-Westfalen gestellt.

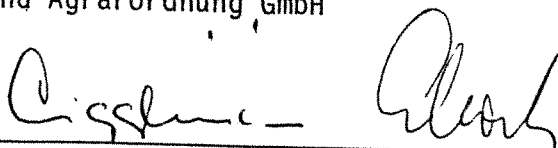
Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken und der weiteren Ausarbeitung des Straßenausbauentwurfs wird der BP Nr. 74 wie folgt geändert:

1. Südöstlich des Einmündungsbereiches Wiesenstraße/Am Kohlberg wird die überbaubare Fläche derart geändert, daß eine Bebauung mit einem ruhigen Gartenbereich und einem Zufahrtsbereich mit Stellplatzanlage im Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche realisiert werden kann.
2. Die südlich der Einmündung der Singerbrinkstraße in die Talstraße als Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgesetzte Zufahrt zu dem zurückliegenden Gewerbebetrieb wird an die örtlichen Gegebenheiten angepaßt.
3. Der östlich des unter 2. genannten Gewerbebetriebes und des angrenzenden Seßmarbaches befindliche Grünstreifen wird aus dem Plangebiet ausgeklammert. Im Hinblick auf eine vollständige Überplanung des Gewerbegebietes hat der Rat bereits in seiner Sitzung am 30.10.1990 die Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 74 um diesen Geländestreifen und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes beschlossen.
4. Südlich und nördlich der Einmündung der Singerbrinkstraße in die Talstraße wird die öffentliche Verkehrsfläche aufgrund der konkreten Ausbauplanung erweitert.

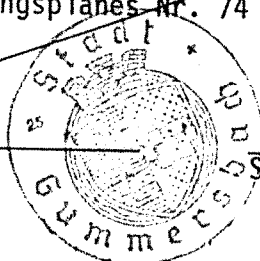
Da durch die vorstehend genannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, konnten die Änderungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB vereinfacht durchgeführt werden. Bei allen Änderungen ist der Antragsteller zugleich Grundstückseigentümer der von den Änderungen unmittelbar betroffenen Flächen. Benachbarte Grundstückseigentümer und die Träger öffentlicher Belange werden durch die Änderungen nicht berührt.

Landesentwicklungsgesellschaft NRW
für Städtebau, Wohnungswesen
und Agrarordnung GmbH



Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 28.11.1990 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 74 "Gummersbach-Mühlenseßmar" und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und Nr. 7 "Gummersbach-Mühlenseßmar" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 beizufügen


Bürgermeister




Stadtverordneter

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74

Mit Datum vom 18.12.1990 ist der Stadt ein Untersuchungsbericht des ECO-Umweltlabors vorgelegt worden, nach dem für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 befindliche Grundstück Mühlenstraße 14 b erhöhte Metallgehalte im Boden vorgefunden wurden. Die Stadt hat den bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplan dem Regierungspräsidenten daraufhin nicht angezeigt, sondern die vom Oberkreisdirektor geforderten weiteren Untersuchungen durchführen lassen. Mit Bericht vom 04.10.1991 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Gegenstand der Nachuntersuchung war, wie bereits einleitend erläutert, die Eingrenzung der deutlich mit Schwermetallen belasteten Fläche (Rangierplatz), die Abgrenzung in der Tiefe und die Ermittlung der Kontaminationsursache.

Die Untersuchung der erbohrten Proben ergibt, daß sich die Hauptkontamination im wesentlichen auf den obersten halben Meter beschränkt.

Die Belastung ist in den Bohrungen, die nur bis in einen halben Meter Tiefe abzuteufen waren (B2, B3) vergleichsweise am höchsten. Ebenfalls bei den obersten 40 cm uGok. in den gesonderten Proben aus B7, bei der die obersten 40 cm uGok. und die darunter liegenden 60 cm gesondert genommen wurden.

Mischproben aus ganzen Metern (B1, B5, B6, B8, B9, B12, B13, B14) weisen mittlere Konzentrationen auf, die auf die Vermischung des höher kontaminierten obersten halben Meters und des darunter liegenden weniger belasteten Bereiches zurückzuführen sind.

Die Schwermetalle stammen vornehmlich aus der in der Auffüllung enthaltenen Schlacke, wie eine Sonderprobe (1194/16) im Vergleich mit der dazugehörigen Mischprobe (1146/11) zeigt.

Die Gehalte in der Schlacke liegen bei allen Parametern um ein vielfaches höher als in der entsprechenden Mischprobe. Neben den Gehalten in der Schlacke sind allerdings auch geogen bedingte erhöhte Gehalte aus bereits oben genannten Umständen als background-Belastung voranzusetzen.

Die Untersuchung der Eluate zeigte eine geringe Löslichkeit der Schwermetalle. Eine Zuordnung zur Deponieklasse 2 (Bauschutt) ist bezüglich der untersuchten Metallgehalte und der Richtlinien des LWA möglich.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß sich die Belastung im wesentlichen auf den obersten halben Meter der Auffüllung konzentriert, und auf die Schlacke-Auflage zurückzuführen ist. Davon ist das gesamte untersuchte Gelände betroffen. Nur in einer Bohrung (B10) wurde Schlacke auch bis in 0,7 m Tiefe angetroffen. Das unterlagernde Material (Packlager aus Schottersteinen oder gewachsener Boden) weist offensichtlich keine auffälligen Werte auf. Eine zusätzliche nutzungsbedingte Kontamination kann daher ausgeschlossen werden. Bestätigt wurde dieser Sachverhalt weiterhin durch die Untersuchung der Bodenproben (1 - 2 m) der Bohrungen aus 1990, die unter Bezug auf die Niederländischen Richtwerte als normal einzustufende Metallgehalte aufweisen (Proben: 1194/1, 1194/2, 1194/3).

.....

Sollte eine Nutzungsänderung vorgesehen sein, z.B. als land- oder gartenwirtschaftliche Nutzfläche, so ist der Austausch des obersten Meters anzuraten.

Darüber hinaus ist die Fläche zum Spielen für Kinder nicht empfehlenswert, da diese über den Mund schwermetallbelastete Partikel aufnehmen können, was aufgrund der erhöhten Metallgehalte zu Gesundheitsgefährdungen führen kann, wie der Vergleich mit den NRW-Richtwerten für Kinderspielplätze zeigt, wobei besonders die vorliegenden Überschreitungen der Richtwerte II für Blei, Cadmium und Quecksilber auffallen.

Sollte für die Fläche eine Wohnbebauung angestrebt werden, so müßte, da eine entsprechende Nutzung in diesem Falle nicht auszuschließen wäre, diesen Aspekten Rechnung getragen werden, d.h. ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Demgegenüber steht einer Nutzung der Fläche als Parkplatz für Transportfahrzeuge, die zur Zeit erfolgt, nichts entgegen. Es empfiehlt sich jedoch eine Versiegelung der Fläche mit einer Asphaltdecke, um Staubemissionen zu unterbinden. Desweiteren kann diese Maßnahme auf dem Gelände spielende Kinder vor einer erhöhten Schwermetallaufnahme schützen. ¶

Nach diesem Ergebnis ist nicht die Änderung von Bebauungsplan-Festsetzungen, jedoch die nachträgliche Kennzeichnung des betroffenen Grundstücksbereiches als "Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", erforderlich.

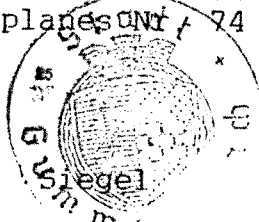
Der Grundstückseigentümer ist über die Kennzeichnung informiert worden. der Oberkreisdirektor hat der Kennzeichnung des Bebauungsplanes zugestimmt. Weitere Grundstückseigentümer oder Träger öffentlicher Belange werden durch die Kennzeichnung nicht berührt.

Die vollständigen Berichte des ECO-Umweltlabors vom 18.12.1990 und 04.10.1991 werden dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Planungsamt
Im Auftrag:

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 19.12.1991 beschlossen, die vorstehende ergänzte Begründung dem Bebauungsplan Nr. 74 "Gummersbach - Mühlenseßmar" und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und Nr. 7 "Gummersbach - Mühlenseßmar" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 beizufügen.

Bürgermeister



Stadtverordneter

Weitere Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gummersbach - Mühlenenseßmar" nach der öffentlichen Auslegung

Auf Anregung des Regierungspräsidenten wird der Bebauungsplan wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Die der Gliederung der Gewerbegebiete zugrunde liegende Abstandsliste als Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales zu den Abständen zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) wird der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74 beigelegt.
2. Die zwischen den Gebäuden Mühlenstraße 14 und 18 festgesetzte überbaubare Fläche wird um die als Geh- und Fahrrecht zugunsten des rückwärtigen Anliegers festgesetzte Wegfläche reduziert.
3. Zu den als Gewerbegebiet, Zweckbestimmung Stellplätze, festgesetzten Flächen westlich des Betriebes Brand und östlich des städt. Grundstücks Mühlenstraße 17 a wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend klar gestellt, daß sich die Stadt um den Erwerb der Grundstücke bemühen wird, notfalls jedoch eine Enteignung erfolgen soll, um dem Kfz-Betrieb die notwendigen Ersatzflächen für die Inanspruchnahme im Bereich des Albrechtplatzes zur Verfügung stellen zu können.

Durch die vorstehend genannten Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zu der unter 2. genannten Änderung der überbaubaren Fläche ist eine Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer erforderlich gewesen und durchgeführt worden. Die Beteiligten haben der Änderung nicht widersprochen. Träger öffentlicher Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

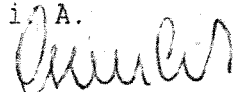
Zu den unter 1. und 3. genannten Ergänzungen der Begründung ist kein weiteres Beteiligungsverfahren erforderlich.

Ergänzung der Begründung:

1. Dieser Begründung ist die Abstandsliste als Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit, und Soziales NW vom 09.07.1982 beigelegt.
2. Mit dem notwendigen Umbau des Knotenpunktes Albrechtplatz ist die Inanspruchnahme von Flächen erforderlich, die vom angrenzenden Kfz-Betrieb als Stellplatzflächen genutzt werden und für die im unmittelbaren Umfeld Ersatz geschaffen werden muß. Da an anderer Stelle keine für den Betrieb vernünftigen Ersatzflächen zur Verfügung stehen oder geeignet sind, sind 3 schmale Grundstücke im unmittelbaren Anschluß westlich an die bestehende Stellplatzanlage als Ausgleich im Bebauungsplan vorgesehen. Es handelt sich um Gartengrundstücke, die jeweils zwischen 7,00 und 10,00 m breit sind und sich derzeit noch im privaten Eigentum befinden. Die Stadt wird sich auf der Grundlage des Bebauungsplanes zunächst um den freihändigen Erwerb der Flächen bemühen. Die Stadt geht davon aus, daß diese Bemühungen erfolgreich abgeschlossen werden können, da die Grundstücke nicht im Zusammenhang mit Nutzungen im Umfeld stehen und insoweit vom Eigentümer nicht benötigt werden, während andererseits durch das angrenzende städt. Grundstück wiederum Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden könnten.

Sollte jedoch ein freihändiger Erwerb nicht möglich sein, beabsichtigt die Stadt die Enteignung der Grundstücke gemäß § 90 BauGB, um sie als Entschädigung in Land gemäß § 100 BauGB zur Sicherung des Betriebes zur Verfügung stellen zu können.

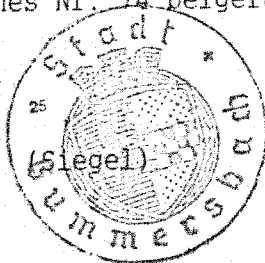
Stadt Gummersbach
Der Stadtdirektor
i. A.


Ossenbrink

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 17.12.1992 beschlossen, die vorstehend ergänzte Begründung dem Bebauungsplan Nr. 74 "Gummersbach - Mühlenseßmar" und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und Nr. 7 "Gummersbach - Mühlenseßmar" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 beigefügt.



Bürgermeister




Stadtvorordneter