

S A T Z U N G

zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Gummersbach-Hunstig

Begründung

A. Anlaß

Anlaß für die Aufstellung der Ortslagenabgrenzung Hunstig gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 BauGB ist die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hunstig sowie die Einbeziehung von vereinzelt außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken, in den Geltungsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hunstig. Durch die Aufstellung der Ortslagenabgrenzung Hunstig soll Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken hergestellt werden und der Ortsteil baulich abgerundet werden.

B. Verfahren

Die Beteiligung der betroffenen Bürger zur Ortslagenabgrenzung Hunstig hat durch Aushang in der Zeit vom 17.03. - 31.03.1992 (einschl.) stattgefunden. Den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.03.1992 Kenntnis von der Ortslagenabgrenzung Hunstig gegeben. Nach Prüfung der eingegangenen Vorschläge und Anregungen hat der Rat der Stadt Gummersbach in seiner Sitzung am 19.03.1992 die Ortslagenabgrenzung Hunstig als Satzung gemäß § 34 (4) BauGB beschlossen.

C. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzung Hunstig ist in der Planunterlage durch Umrandung dargestellt. Er umfaßt im wesentlichen die alte Ortslage Hunstig sowie die daran angrenzenden südlichen Bereiche.

D. Ziel und Inhalt der Ortslagenabgrenzung

Ziel der Ortslagenabgrenzung Hunstig ist die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die Einbeziehung von derzeit unbebauten, im Außenbereich liegenden Grundstücken in Form einer Abrundung.

Die im südlichen Bereich der Ortslagenabgrenzung liegenden derzeit unbebauten Grundstücke im Bereich der Bergstraße, der Jägerstraße und der Straße "Zu den Fischteichen" sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die künftigen Erschließungsanlagen sind durch vorhandene Wege vorgegeben. Einer weiteren Bodenordnung bedarf es nicht. Es ist Absicht der Stadt Gummersbach, diese Grundstücksbereiche einer Bebauung zuzuführen, um hier bestehende Erschließungsanlagen sinnvoll zu nutzen sowie den Ortsteil Gummersbach-Hunstig in Form einer geordneten städtebaulichen Planung abzurunden.

In die Ortslagenabgrenzung Hunstig werden einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 aufgenommen:

1. Hintere Baugrenzen

In Teilbereichen der Ortslagenabgrenzung Hunstig werden hintere Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung der hinteren Baugrenzen wird festgelegt, wieweit im Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich eine Bebauung erfolgen kann. Hierdurch soll ein geordneter Übergang zum Außenbereich sicher-

gestellt werden. Die Festsetzung von hinteren Baugrenzen ist erforderlich, da der Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzung Hunstig größer als die bebaubaren Flächen festgesetzt werden muß, um die erforderlichen Ausgleichsflächen für die durch diese Ortslagenabgrenzung vorbereitete Bebauung ebenfalls im Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzung festzulegen.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bereich der unbebauten Grundstücke innerhalb der Ortslagenabgrenzung Hunstig sind Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Diese Flächen sollen in erster Linie zur flächenmäßigen Sicherung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landschaftsgesetz dienen. Die Ortslagenabgrenzung Hunstig bereitet die bauliche Nutzung von heute unbebauten Grundstücken vor. Die unbebauten Grundstücke werden heute gärtnerisch bzw. als Flächen für eine Baumschule genutzt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist hier unabweisbar. Durch die Einbeziehung dieser Flächen wird der notwendige Bedarf an Baugrundstücken im Bereich der Ortslage Gummersbach-Hunstig abgedeckt. Den Bedarf an dieser Stelle abzudecken, erscheint insbesondere sinnvoll, da die Erschließungswege vorgegeben sind. Gesichtspunkte, die einen Eingriff an dieser Stelle untersagen, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Durch die Festsetzung von hinteren Baugrenzen ist der Eingriff minimiert worden. Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist der im Baugenehmigungsverfahren festzulegende Ausgleich real umsetzbar.

3. Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und priv. Grünfläche.

Im südöstlichen Bereich der Ortslagenabgrenzung Hunstig stockt ein Laubgehölzbestand. Dieser wird durch die Festsetzung einer priv. Grünfläche bei gleichzeitiger Festsetzung einer Erhaltungsbindung in seinem Bestand geschützt. Hierdurch wird sichergestellt, daß diese im Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzung Hunstig liegenden Flächen baulich nicht genutzt werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen

Der Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzung Hunstig liegt im Einwirkungsreich der BAB A 4. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden die Lärmauswirkungen der Autobahn auf den Bereich der Ortslagenabgrenzung Hunstig untersucht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden tagsüber geringfügig (max. ca. 2 dB (A)) überschritten. Nachts ist mit Überschreitungen von max. 5 dB (A) zu rechnen.

An der Einbeziehung der derzeit unbebauten Grundstücke in den Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzung wurde aus nachfolgenden Gründen festgehalten:

Durch die große Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern ist die Bevölkerungszahl der Stadt Gummersbach in den letzten drei Jahren sprunghaft angestiegen. Zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehene Bereiche in zentraler Lage mußten kurzfristig dem Mehrfamilienhaus-Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Angesichts der so vorgenommenen Umwandlung und der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sind die kurzfristig verfügbaren Baulandreserven erschöpft.

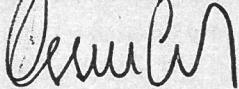
Die durch Abrundung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke in Hunstig stehen nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes seit langem zur Erschließung und Bebauung an. Einzelne dieser Grundstücke sind von den heutigen Eigentümern erworben worden, um hier ein ihren familiären Bedürfnissen entsprechendes Eigenheim zu errichten. Die Erschließungswege sind vorgegeben. Einer weiteren Bodenordnung bedarf es nicht. Durch die laufenden und teilweise abgeschlossenen Kanal- und Straßenbaumaßnahmen in Hunstig ist die äußere Erschließung des Abrundungsbereiches hergestellt. Deshalb bietet die Abrundung die Möglichkeit, kurzfristig eine Baulandreserve zu mobilisieren.

Die lärmtechnische Untersuchung hat gezeigt, daß weite bereits bebaute Gebiete in der Nachbarschaft teilweise in noch stärkerem Maße durch den von der BAB 4 ausgehenden Verkehrslärm betroffen sind. Deshalb wäre es unverhältnismäßig, den Abrundungsbereich auszuklammern.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden am IP1, der einem bereits bebauten Grundstück zugeordnet ist, um max. 5 dB (A) überschritten. An den der Abrundung zuzuordnenden Immissionspunkten 2 bis 5 sind Überschreitungen der nächtlichen Richtwerte um max. 4 bis 2 dB (A) zu erwarten. Die hierfür errechneten Beurteilungspegel liegen z. T. deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte, die nach der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 für den Fall des Neubaus oder der wesentlichen Änderung der BAB 4 einzuhalten wären (49 dB (A) nachts). Angesichts der Baulandknappheit und der mit der Erschließung des Abrundungsbereiches verbundenen Vorteile insbesondere hinsichtlich des geringeren Flächenverbrauchs und der Einsparung von Erschließungsaufwendungen müssen die mit einer Bebauung im Einwirkungsbereich der BAB 4 verbundenen Nachteile für die Betroffenen hingenommen werden.

Da an der pegelbestimmenden BAB 4 bereits aktiver Lärmschutz besteht und um die vorliegenden Beeinträchtigungen zu minimieren, ist es erforderlich, Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu treffen. Die Festsetzungen garantieren ein ungestörtes Wohnen im Gebäudeinneren. Vorgeschriebene Zwangslüftungen ermöglichen einen dem geöffneten Fenster entsprechenden ungestörten Schlaf. Die Ausrichtung der Grundstücke gestattet es jedoch nicht, Aufenthaltsräume und die dem Wohnen dienenden Aufenthaltsbereiche im Freien der lärmabgewandten Seite der Gebäude zuzuordnen. Da die BAB 4 im Süden des Abrundungsbereiches verläuft, wird auf entsprechende Festsetzungen verzichtet.

Gummersbach, den 30. September 1992



Ossenbrink
Planungsamt

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 05.11. 1992 beschlossen, die vorstehende Begründung der Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gummersbach-Hunstig beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter