

S A T Z U N G

- - - - -

zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gummeroth
Begründung

A. Anlaß

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

B. Verfahren

Die Beteiligung der betroffenen Bürger zur Ortslagenabgrenzung Gummeroth hat durch Aushang in der Zeit vom 08.12.1992 bis 08.01.1993 (einschl.) stattgefunden. Den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.11.1992 Kenntnis von der Ortslagenabgrenzung Gummeroth gegeben.

Nach Prüfung der eingegangenen Vorschläge und Anregungen hat der Rat der Stadt Gummersbach in seiner Sitzung am 29.06.1993 die Ortslagenabgrenzung Gummeroth als Satzung gemäß § 34 (4) BauGB beschlossen.

Aufgrund einer Anregung der Bezirksregierung Köln hat die Stadt Gummersbach die Ortslagenabgrenzung während des Anzeigeverfahrens beim Regierungspräsidenten zurückgezogen. Der Planungsausschuß der Stadt hat sich in seiner Sitzung am 18.08.1994 erneut mit den eingegangenen Vorschlägen und Bedenken befaßt und dem Rat die Aufhebung des Satzungsbeschlusses und eine erneute Abwägung empfohlen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am den Satzungsbeschuß aufgehoben und erneut über die eingegangenen Vorschläge und Anregungen beraten und beschlossen. Aufgrund der erfolgten Abwägung hat der Rat der Stadt in gleicher Sitzung die Ortslagenabgrenzung erneut als Satzung beschlossen.

Dem erneuten Satzungsbeschuß liegt derselbe Planentwurf zugrunde, der auch Gegenstand des Beteiligungsverfahrens war. Ein erneutes Beteiligungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange des Straßenbaulastträgers der L 331 ist als nachrichtliche Übernahme ein Hinweis auf den § 25 StrWG NW aufgenommen worden. Hierfür ist ein Beteiligungsverfahren nicht erforderlich, da es sich hierbei um keine Änderungen von Festsetzungen handelt.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

C. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzung Gummeroth ist in der Planunterlage durch Umrandung dargestellt. Er umfaßt im wesentlichen die alte Ortslage Gummeroth sowie größere noch unbebaute Grundstücke im Westen und Osten Gummeroths. Der Bereich "Obergummeroth" wird nicht in die Ortslagenabgrenzung einbezogen.

D. Ziel und Inhalt der Ortslagenabgrenzung

Ziel der Ortslagenabgrenzung Gummeroth ist die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die Einbeziehung von derzeit unbebauten, im Außenbereich liegenden Grundstücken in Form einer Abrundung. Durch die Einbeziehung dieser Flächen wird der notwendige Bedarf an Baugrundstücken im Bereich der Ortschaft Gummeroth abgedeckt.

Die im westlichen Bereich der Ortslagenabgrenzung liegenden, derzeit unbebauten, Grundstücke an der Straße "Teckenhahn" sind zwar im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach als gemischte Baufläche dargestellt. Es ist jedoch Absicht der Stadt Gummersbach, diese Grundstücke talseits der Straße "Teckenhahn" nur teilweise einer Bebauung zuzuführen, um aufwendige und kostenintensive Kanal- und Straßenbaumaßnahmen im Bereich des Teckenhahns bei überwiegend nur einseitiger Anbaumöglichkeit zu vermeiden. Daher soll die Erschließung der Grundstücke über eine private Erschließungsstraße von der Gummarstraße an erfolgen. Entsprechend ist ein Anschluß der neu zu errichtenden Gebäude an den Haupt-sammler in der Gummarstraße, der im Jahre 1994 fertiggestellt wird, vorzunehmen.

Die unbebauten Grundstücke an der Straße "Am Stahlberg" sollen ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden, soweit der Flächennutzungsplan sie als Wohnbaufläche darstellt. In diesem Bereich wird die bestehende Erschließungsstraße als Zuwegung genutzt. Der Kanalbau soll hier in den Jahren 1994/95 erfolgen, nach Möglichkeit auf "kurzem Wege" über private Grundstücke. Durch diese mögliche Bebauung findet der Ortsteil Gummeroth in seinem östlichen Bereich die bauliche Abrundung.

Die Ortslagenabgrenzung Gummeroth bereitet die bauliche Nutzung von heute unbebauten Grundstücken vor. Hierunter fallen auch einzelne Außenbereichsgrundstücke. Bei den Außenbereichsgrundstücken handelt es sich insgesamt um Flächen in der Größenordnung von rd. 0,73 ha. Diese Flächen werden heute als Wiesenflächen genutzt (Fettwiese mit geringer ökologischer Wertigkeit). Durch die Festsetzung von Grünflächen, Baugrenzen und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Strombaches werden ökologisch bedeutsame Flächen von Bebauung und Versiegelung freigehalten. Bis auf eine private Zuwegung sind alle erforderlichen Erschließungsanlagen im Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzung vorhanden.

Eingriffe in den Naturhaushalt, die entsprechend den Regelungen des BNatschG und des LG NW zu vermeiden wären, werden durch die Ortslagenabgrenzung nicht ausgelöst.

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

1. Baugrenzen

In Teilbereichen der Ortslagenabgrenzung Gummeroth werden je nach Grundstückslage vordere oder hintere Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird festgelegt, wie weit im Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich eine Bebauung erfolgen kann. Hierdurch soll ein geordneter Übergang zum Außenbereich sichergestellt werden.

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

Entlang des Verlaufes des Strobaches werden Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen sollen einerseits eine Freihaltung des Uferbereiches von weiterer Bebauung sicherstellen, um die Funktion des Strobaches als Kaltlufttrinne zu sichern. Andererseits soll hierdurch die lückenhaft vorhandene bachbegleitende Vegetation erhalten und ergänzt werden.

3. Private Grünfläche

Die Festsetzung der privaten Grünfläche im Bereich zwischen den Straßen "Am Stahlberg", "Im Bonnen" und Burgwiesenstraße soll sicherstellen, daß diese Wiesenfläche nicht baulich genutzt wird, sondern nur eine den Ortsteil abrundende Bebauung entlang der Straße "Am Stahlberg" möglich ist, die sich dem dörflichen Charakter der Bebauung Gummerothes anpaßt bzw. eine in diesem dörflichen Gefüge unpassende Bebauung, wie an der Stichstraße "Am Stahlberg", ausschließt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Die festgesetzte Grenze der Ortsdurchfahrt der L 321 sowie der Textteil des § 25 StrWG NW werden nachrichtlich in die Ortslagenabgrenzung übernommen.



Dolhausen
(Planungsamt)

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 06.09.1994 beschlossen, die vorstehende Begründung der Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gummersbach-Gummeroeth beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter

gehört zur Verfügung
vom 21.03.1995
25.2.91-6101-03.95
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
