

## 1. Planungsanlaß und Verfahren

Innerhalb des Planbereichs liegt das Feuchtgebiet eines verlandeten Teiches sowie der dazu gehörende Bereich des wasserführenden Obergrabens.

Aufgrund einer für den Gummersbacher Raum einzigartigen floristischen Artenfülle hat der Regierungspräsident als Höhere Landschaftsbehörde eine "ordnungsbehördliche Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung des geplanten und geschützten Landschaftsbestandteils "Feuchtgebiet Kloster" erlassen.

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Gummersbach kennzeichnet den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 127 im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als gefährdet. Der Bereich weist aufgrund seiner Verkehrslage, seiner topografischen Beschaffenheit und der planungsrechtlichen Situation eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf. Es ist daher erforderlich, einschränkende Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels zu treffen, damit negative Auswirkungen für das Zentrengefüge der Stadt Gummersbach nicht entstehen und die Grundversorgung in den übrigen Ortsteilen gesichert werden kann.

Aufgrund der angrenzenden Bebauung (Gemischte- und Wohnbauflächen) sind für die bestehenden Gewerbegebiete entsprechend dem Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlaß) zu gliedern.

Der Rat der Stadt hat deshalb in seiner Sitzung am 16.03.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Derschlag-Gewerbegebiet Kloster", bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes (24. Änderung), beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 127 "Derschlag-Gewerbegebiet Kloster" hat in der Zeit vom 27.03. - 10.04.1990 (einschließlich) im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung öffentlich ausgehängen. Den Trägern öffentlicher Belange und den Behörden wurde mit Schreiben vom 12.03.1990 Kenntnis von dem Anhang gegeben.

Der Planungsausschuß hat in seinen Sitzungen am 18.12.1990 und 13.03.1991 über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge beraten.

Der Rat der Stadt hat darauf in seiner Sitzung am 21.03.1991 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 127 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 "Derschlag - Gewerbegebiet Kloster" hat in der Zeit vom 23.04 - 27.05.1991 (einschließlich) öffentlich ausgelegt. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.03.1991 Kenntnis von der Offenlag gegeben.

Über das Ergebnis der Offenlag hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.09.1991 beschlossen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung über die vorliegenden Anregungen und Bedenken.

## 2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Derschlag und Dümmlinghausen. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Straße "Am Herweg" und im Westen durch den westlichen Rand der "Klosterstraße" begrenzt. Im Osten verläuft die Planbereichsgrenze entlang des bewaldeten Talhanges des Stentenberges. Die südliche Planbereichsgrenze verläuft südlich des bestehenden Gewerbebetriebes.

## 3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet gliedert sich in 2 Bereiche:

- Der südliche Bereich des Plangebietes wird gewerblich genutzt. Dieser Bereich wird diagonal vom Verlauf der Agger durchschnitten.
- Der nördliche Bereich des Plangebietes besteht überwiegend aus dem östlich des Leienbaches gelegenen Feuchtgebiet eines verlandeten Teiches sowie dem dazugehörigen Obergraben.

Der größere Teil des nördlichen Bereichs unterliegt einer einstweiligen Sicherstellung als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 42 e Landschaftsgesetz NW.

Eine kleinere Fläche wird derzeit als Lagerplatz und Kraftfahrzeugabstellplatz genutzt. In nord-südlicher Richtung durchfließt der Leienbach den nördlichen Bereich des Plangebietes.

## 4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für den Bereich westlich des Leienbaches Grünfläche dar. Die Bereiche des ehemaligen Teichgeländes und der südlich anschließend baulich genutzte Bereich sind als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus wird der Planbereich von der seinerzeit vom Bundesverkehrsminister bestimmten Linienführung der A 150/B 265 n berührt. Die Agger ist als Wasserlauf dargestellt.

Der zwischen L 337, Am Herweg und Leienbach gelegene nordwestliche Teil und der zwischen L 337, Agger und Plangebietgrenze gelegene südliche Teil liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung", die hier Gewerbegebiet festsetzen. Der übrige bebauete und unbebaute Bereich des Bebauungsplanes ist teilweise dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, teilweise dem Außenbereich zuzuordnen.

## 5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es zunächst, die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche soweit zurückzunehmen, daß diese sich nicht mit der einstweiligen Sicherstellung des ehemaligen Teichgeländes als geschützter Landschaftsbestandteil überschneidet (Nachrichtliche Übernahme). Es wird davon ausgegangen, daß der Regierungspräsident als Höhere Landschaftsbehörde das ehemalige Teichgelände nach den Vorschriften des Landschaftsgesetzes NW gemäß § 42 a unter Schutz stellt. Der einstweilig sichergestellte Bereich wird deshalb im Flächennutzungsplan vermerkt und in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Gummersbach.

Schließlich verfolgt die Stadt Gummersbach mit dem Bebauungsplan das Ziel, durch Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlaß sicherzustellen, daß die benachbarten Wohn- und Mischgebiete durch die gewerbliche Entwicklung hier nicht beeinträchtigt werden.

## 6. Bebauungsplaninhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

-----

Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen werden entsprechend dem Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlaß) in 3 Bereiche gegliedert. Ausgangspunkt für die Gliederung des Gewerbegebietes sind die im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach dargestellten Wohnbauflächen "In der Leimicke" und an der "Lindenstraße". Die bestehende Wohnbebauung an der Westseite an der Klosterstraße bleibt unberücksichtigt, da hier entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung von einer gemischten Nutzung ausgegangen wird.

Über eine Gliederung entsprechend dem Emissionsverhalten der Betriebe hinaus wird eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauN VO vorgenommen.

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Gummersbach aus dem Jahr 1986 kennzeichnet den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 127 im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als gefährdet. Insbesondere sind Bereiche gefährdet, die durch eine ausreichende Größe und eine ebene Fläche oder durch kleinere und größere Flächen in der Nähe von bestehenden Einzelhandelsgroßbetrieben gekennzeichnet sind.

Die erstgenannten Merkmale sind für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 127 zutreffend. Die Standortgunst wird noch durch die verkehrsgünstige Lage an der Landstraße, die die Ortsteile Bernberg und Dümmlinghausen mit dem Siedlungsschwerpunkt Derschlag verbindet, unterstrichen. Es ist daher aufgrund der vorliegenden Standortmerkmale notwendig, in dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 127 einschränkende Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels vorzunehmen.

Es ist planerisches Ziel, dem Entstehen eines weiteren Einzelhandelsstandortes außerhalb des Siedlungsschwerpunktes Derschlag frühzeitig entgegen zu wirken.

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Gummersbach hat für den Bereich Derschlag einen Zentralitätswert von 0,84 ermittelt. Dieser Wert ist als Kaufkraftabfluß zu interpretieren. Durch das Schließen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Zwischenzeit an der Kölner Straße kann es zu Veränderungen des Zentralitätswertes gekommen sein. Die Situation des Einzelhandels in Derschlag hat sich jedoch dadurch nicht wesentlich verändert.

Der Rolle, die Derschlag als Siedlungsschwerpunkt nach dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan im Rahmen des Handels spielen soll, wird die derzeitige Einzelhandelssituation nicht gerecht. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften an einem nicht integrierten Standort - dieses trifft für den Planbereich zu - würde die vorhandene Situation des Einzelhandels verschlechtern.

Um die im Stadtteilentwicklungskonzept Derschlag (1980) formulierten Ziele

- ... - Konsolidierung des Einzelhandels auf ein Niveau, das einer 100-Zigen Bindung des Kaufkraftpotentials im kurzfristigen und eine stärkeren Bindung im mittelfristigen Bedarfsbereich entspricht,
- Räumliche Konzentration des Einzelhandels auf einen integrierten Bereich zwischen Kölner Straße/In der Mitte - Klosterstraße (Post) - Olper Straße (Kino) - Eckenhagener Straße (Kreuzung Bahngleise)

zu erreichen, ist es notwendig, im Umfeld von Derschlag regelnde Festsetzung hinsichtlich des Einzelhandels zu treffen.

Verschiedene für den Ortsteil Derschlag jüngst aufgestellte Bebauungspläne ermöglichen eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Ortsmitte von Derschlag. Eine Notwendigkeit innerhalb von Gewerbegebieten Flächen für Einzelhandelsnutzung bereitzustellen besteht daher nicht.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird die generelle Zielsetzung der Stadt Gummersbach, die in der Sicherung und dem Ausbau des Hauptzentrums und in der Sicherung der Grundversorgung in den übrigen Ortsteilen besteht, unterstützt.

Weiter ist es planerisches Ziel der Stadt Gummersbach, die bestehenden Gewerbegebiete für das produzierende Gewerbe vorzuhalten, da Gewerbegrundstücke in ebener Lage und entsprechender Größe innerhalb des Stadtgebietes zur Zeit nur bedingt zur Verfügung stehen. Eine Belegung der Gewerbegrundstücke mit Nutzungen, die auch in anderen Baugebieten gemäß BauN VO möglich sind, soll vermieden werden.

Aufgrund der innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Emissionen (nach Abstandsliste) und der in den vorstehenden Abschnitten genannten Belange, wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauN VO die nach § 8 (3) BauN VO ausnahmsweise zulässige Art von Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzung werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Hierdurch wird das Ziel berücksichtigt, die Gewerbefläche für das produzierende Gewerbe vorzuhalten.

## 6.2 Maß der Baulichen Nutzung

-----

Innerhalb des Plangebietes wird die Vollgeschoßzahl mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

Ein Absehen von der Einhaltung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauN VO wird ausgeschlossen, um auch in Gewerbegebieten ein Mindestmaß an unbebauten Grundstücksteilen sicherzustellen.

## 6.3 Höhe baulicher Anlagen

-----

In den festgesetzten Gewerbegebieten wird die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt, um die Gesamthöhe, auch die von geschloßlosen baulichen Anlagen, der Umgebung anzupassen.

#### 6.4 Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen

---

Der Anschluß von Nebenanlagen (einschließlich Werbeanlagen), sowie von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Ortsdurchfahrt im Zuge der L 337 dient den Zielen des Straßen- und Wegegesetzes NW. Gem. § 25 StrWG NW bestehen gesetzliche Regelungen über bauliche Anlagen an Straßen. Um den Regelungen Wirksamkeit zu verschaffen, sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen in Teilbereichen des Bebauungsplanes ausgeschlossen worden.

#### 6.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier Grundstückszufahrten)

---

Durch die allgemeinde Begrenzung der Zahl der Grundstückszufahrten soll die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit der Landstraße gewährleistet werden.

Der Ausschluß von Grundstückszufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze berücksichtigt das Verbot von Zufahrten an Landstraßen für bauliche Anlagen gem. § 25 (1) StrWG NW.

#### 6.6 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

---

Eine Immissionsabschätzung gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" hat ergeben, daß die Gewerbegebiete nachts lärmvorbelastet sind. Diese Lärmvorbelastung ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

#### 6.7 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

---

Die festgesetzten Bindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. 25 b BauGB dienen der Durchgrünung der Baugebiete. Sie entsprechen den üblichen Festsetzungen der Bauleitpläne innerhalb des Stadtgebietes.

Für die Gehölzpflanzungen werden je nach Erfordernis Pflanzwahl, Qualitäten und Pflanzschematas festgesetzt. Die detaillierten Festsetzungen dienen der Sicherung einer naturnahen Bepflanzung mit einer entsprechenden Dichte und Größe.

#### 6.8 Fläche für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

---

Der Regierungspräsident Köln hat als Höhere Landschaftsbehörde durch ordnungsbehördliche Verordnung gem. § 42 e Landschaftsgesetz NW Teile des Plangebietes einstweilig sichergestellt. Um diese einstweilige Sicherung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen, ist eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen worden. Es handelt sich um eine "Angebotsplanung", um die einstweilige Sicherstellung des Feuchtgebietes zu ermöglichen.

Es wird davon ausgegangen, daß der Regierungspräsident Köln die einstweilige Sicherstellung in eine endgültige Unterschutzstellung umwandelt. Sollte dieses nicht erfolgen, ist über die Nutzung der Flächen, die der Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB unterliegen, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens bzw. § 30, 34 oder 35 BauGB neu zu entscheiden.

#### 6.9 Entsorgung/Versorgung

---

Das Plangebiet wird durch das bestehende Kanalnetz entsorgt. Innerhalb des Plangebietes liegt ein Regenüberlaufbecken (RÜB E 3), das durch Festsetzungen einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche gesichert wird.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser, Telefon erfolgt in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

#### 6.10 Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Bauordnung NW (Gestaltungsfestsetzungen)

---

Für das Plangebiet werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um über einige, jedoch wichtige Merkmale eine Einfügung der Gewerbebetriebe in das Ortsbild zu erreichen. Ziel aller Gestaltungsfestsetzungen ist es, eine zurückhaltende Architektur gegenüber den kleinteiligen Gebäuden in der Nachbarschaft zu erreichen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen überwiegend den sonstigen im Stadtgebiet getroffenen Gestaltungsfestsetzungen.

Werbeanlagen sind in ihrer Art, Größe und Anordnung durch Festsetzungen eingeschränkt, damit andere, wichtige Gestaltungsmerkmale der Gebäude selbst, sowie des öffentlichen Raumes nicht negativ beeinträchtigt werden.

Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen, Abfallbehältern und Schrotbehältern werden getroffen, um optisch negative Auswirkungen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden.

#### 7. Nachrichtliche Übernahmen

---

Als nachrichtliche Übernahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen:

- a) Baudenkmal (Brücke über die Agger);
- b) ordnungsbehördliche Verordnung (Abgrenzung) zur einstweiligen Sicherstellung des geplanten geschützten Landschaftsbestandteils "Feuchtgebiet-Kloster", Stadt Gummersbach-Derschlag;
- c) Hinweis ge. § 46 Landesforstgesetzes.

8. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

---

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen von Seiten der Stadt Gummersbach erforderlich.

Von Seiten der Stadt Gummersbach sind keine finanziellen Aufwendungen zur Durchführung des Planinhaltes erforderlich.

Die sich aus einer Ausweisung eines Schutzgebietes nach § 42 a Landschaftsgesetz NW ggfls. ergebenden finanziellen Lasten werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Landschaftsgesetzes NW geregelt.

9. Änderung der Offenlage

---

Auf Beschluß des Planungsausschusses vom 25.06.1991 ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 gem. § 3 (3) Satz 2 i. V. m. § 13 (1) Satz 2 BauGB durchgeführt worden.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 "Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB" wird ersatzlos getrichen.

Über die, von den durch die Änderung Betroffenen, vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.09.1991 beschlossen.

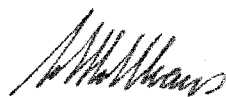
Gummersbach, den 23.09.1991

i. A.

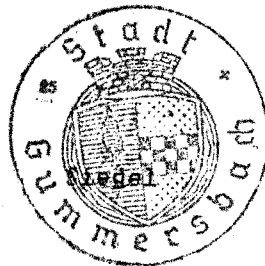


Ossenbrink

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 24.09.1991 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 127 "Derschlag - Gewerbegebiet Kloster" beizufügen.



Bürgermeister



Stadtdirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 127. "Derschlog - Gewerbegebiet Kloster"

Immissionsabschätzung gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"

DTV	825 KFZ/h x 9,6 prog.	7920. KFZ
LKW-Anteil	4,3 %	
$\Delta h$	0 m (.....m)	(.....m)
Abstand	10 m (.....m)	(.....m)
Klassifizierung der Straße	L 337	.....

DTV	7920. KFZ x 0,006 = M(tags) = 475. KFZ/h
DTV	7920. KFZ x 0,008 = M(nachts) = 63. KFZ/h

	1 Abstand... 10 m, $\Delta h = 0$ .....m		2 Abstand.....m, $\Delta h =$ .....m		3 Abstand.....m, $\Delta h =$ .....m	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
M	475. KFZ/h	63. KFZ/h	..... KFZ/h	..... KFZ/h	..... KFZ/h	..... KFZ/h
$L_m(25)$	65,0. dB(A)	56,5. dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)
$\Delta L_{Stro}$	-0,5. dB(A)	-0,5. dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)
$\Delta L_v$	-5,2. dB(A)	-5,2. dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)
$\Delta L_{Stg}$	0,0. dB(A)	0,0. dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)
$\Delta L_{sL}$	+4,8. dB(A)	+4,8. dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)
$\Delta L_K$	0,0. dB(A)	0,0. dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)
Orientierungswert	64,1. dB(A)	55,6. dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)
Gewerbegebiet	65,0. dB(A)	50,0. dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)	..... dB(A)

In. 1. (von. 1.) Berechnungspunkten werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für den Tagwert und den Nachtwert überschritten.