

1. Anlaß und Verfahren

Die Stadt Gummersbach verfolgt bereits seit Jahren das Ziel, den Stadtteil Reininghausen in Teilbereiche städtebaulich neu zu überplanen. Dabei ist u. a. eine bauliche Verdichtung an geeigneter Stelle für diesen, der Innenstadt zugeordneten Stadtteil beabsichtigt. Das Interesse eines Bau- und Erschließungsträgers an einem ehemals für die Errichtung eines Studentenwohnhauses vorgesehenen Grundstücks ist der Anlaß, zunächst diesen Teilbereich von Reininghausen im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen zu überplanen.

Der Rat der Stadt hat deshalb in seiner Sitzung am 01.02.83 den Aufstellungsbeschluß für den BP 38 bei gleichzeitiger Aufhebung der einfachen Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat durch Aushang von Planskizzen und Erläuterungen in der Zeit vom 10.05. - 24.05.1983 stattgefunden. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28.04. - 31.05.1983 die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme gegeben.

Gem. § 2 a Abs. 6 hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 38 in der Zeit vom 10.01.1984 bis 10.02.1984 im Rathaus öffentlich ausgelegen.

2. Lage des Plangebietes

Geltungsbereich und Lage des Plangebietes sind nördlich der Straße "Am Sandberg" am östlichen Rand von Reininghausen gelegen. Die Straße "Am Sandberg" im Süden und das Waldgebiet im Norden bilden die Grenze.

3. Planungsrechtliche Situation

Derzeit gelten die BP 1 und 1 a, die für einen Teilbereich des Plangebietes Mischgebiet Ilo, 0,4 und 0,7 und zum anderen Außengebiet festsetzen. Der FNP der Stadt sieht für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche sowie Flächen für die Land- und Fortwirtschaft vor.

4. Städtebauliche Situation

Wohnbebauung an der Straße "Am Sandberg", die sich an einem Weg nördlich bis zum Waldrand erstreckt. Dazwischen liegt eine nach Süden ausgerichtete Freifläche, die sich aufgrund der Lage und Geländebeschaffenheit hervorragend für eine Wohnbebauung eignet.

...

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der BP verfolgt das Ziel, die im FNP dargestellten Ziele für diesen Teilbereich zu konkretisieren, d. h., zusätzliches Wohnen in der Nähe der Innenstadt zu fördern. Die Wohnbebauung wird ihrer Übersichtlichkeit wegen an der vorgesehenen Stelle an die Straße "Am Sandberg" angeschlossen. Somit wird auf Dauer der Gefahrenpunkt Einmündung "Im Rauhenbusch" entschärft bzw. ganz entfallen. Der BP-Vorschlag sieht eine kurze Stichstraßenerschließung mit Wende-T-Hammer vor (1,50 m Gehweg, 5,50 m Straße, 0,50 m Schrammbord). Die übrige Erschließung soll verkehrsberuhigt erfolgen (befahrbarer Wohnweg Typ 1). RAS-E = 4,00 m Straße + 1,50 m Gehweg ohne Hochbordtrennung. Der Bereich "Im Rauhenbusch" wird in der jetzigen Form beibehalten bzw. in Zukunft als befahrbarer Wohnweg Typ 3 (3,00 m) ausgebaut.

Der BP sieht eine aufgelockerte Mehrfamilienhausbebauung im Randbereich, in Anpassung an die vorhandene Bebauung Einfamilienhäuser vor und paßt sich somit in die bereits vorhandene Mischbebauung in Reininghausen ein. Die Gebäudekörper dürfen eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung soll eine problemlose städtebauliche Integration der Neubebauung erzielt werden.

Die innere Erschließung wird als verkehrsberuhigte Zone geplant, eine wesentliche Rolle spielen hierbei die platzartigen Aufweitungen innerhalb der Erschließungsanlage.

Die Stadt beabsichtigt, die Straße "Im Rauhenbusch" in der Gesamtheit als Fußgängerverbindung zur Straße "Am Sandberg" beizubehalten, aus diesem Grunde ist es erforderlich, außerhalb des Plangebietes, um den Fußgänger nicht unnötigen Gefahren auszusetzen, in einem Teilbereich entlang der Straße "Am Sandberg" einen zweiten Gehweg auszubauen.

Die vorhandene Bewaldung, der Siefen und die Fußwege am Waldrand bleiben von der Planung weitgehend unberührt und passen sich in die städtebauliche Planung ein. Der im Norden nicht geometrisch eindeutig festgelegte vorhandene Fußweg bleibt als Wirtschaftsweg erhalten.

6. Kosten der Erschließung

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung stellen sich die Erschließungskosten wie folgt zusammen:

Gesamtkosten ca. 1.070.000,-- DM

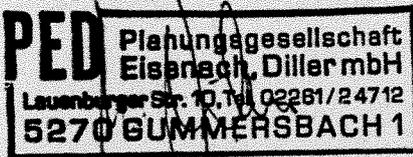
Davon entfällt auf die Bauherren ca. 920.000,-- DM und ca. 150.000,-- DM auf die Stadt Gummersbach.

7. Größe und Flächen des Plangebietes

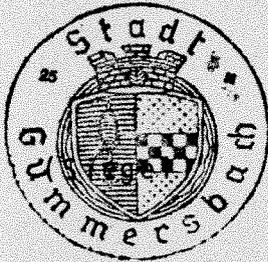
Größe Planungsgebiet insgesamt	3,52 ha
davon WA	2,48 ha
Verkehrsfläche	0,22 ha
Spielplatzfläche	0,05 ha
landwirtschaftl. Nutzfläche	0,27 ha
Parkanlage	0,47 ha
Fläche f. d. Forstwirtschaft	0,03 ha

Entwurfsverfasser

Gummersbach, im Dezember 1983



Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 15.05. 1984 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 38 "Reininghausen - Am Sandberg" beizufügen.



L. Eisenach
Bürgermeister

[Signature]
Stadtverordneter

Kopie der Stadt Gummersbach