

Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 142 "Derschlag - Eckenhagener Straße"  
und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und  
Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungs-  
planes Nr. 142

Begründung

## 1. Anlaß des Bebauungsplanverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Derschlag - Eckenhagener Straße" steht im Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne für den Stadtteil und Siedlungsschwerpunkt Derschlag. Anlaß für ihre Aufstellung sind die aus dem im September 1986 vorgelegten Gutachten zur Situation des Einzelhandels in der Stadt Gummersbach gezogenen Schlußfolgerungen und die auch in Derschlag aufkommene Vergnügungsstättenproblematik.

Aufgrund der in den rechtskräftigen Bebauungsplänen entlang der Eckenhagener Straße festgesetzten Mischgebiete und Gewerbegebiete, besteht für diese Bereiche ein Planungserfordernis, um zu einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen und - soweit möglich - auch der Vergnügungsstätten zu kommen.

Darüber hinaus entsprechen einige Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" nicht mehr den Darstellungen des 1983 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplanes. Dies betrifft die in den Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a festgesetzten Gewerbegebiete östlich der Eckenhagener Straße, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt sind. Insoweit findet eine Anpassung an den Flächennutzungsplan statt. Westlich der Eckenhagener Straße setzen die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a Mischgebiete fest. Die real vorhandenen Nutzungen dieser Bereiche werden jedoch vorwiegend von der Wohnnutzung geprägt.

Ein weiteres Ziel der Planaufstellung ist es daher, u. a. die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung zu überprüfen.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 142 "Derschlag - Eckenhagener Straße" gehörte zunächst zum Geltungsbereich des gleichzeitig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 114 "Derschlag - Mitte". Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 114 durchgeführt worden.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 114 sind der Öffentlichkeit durch Aushang in der Zeit vom 27.04.1987 bis 11.05.1987 vorgestellt worden. Desweiteren hat am 19.05.1987 ein öffentlicher Anhörungstermin stattgefunden.

Die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung sind dem Planungsausschuß in der Sitzung am 07.07.1987 vorgetragen worden. Ein geringfügig geändertes Konzept ist hieraus abgeleitet worden. Auf dieser Grundlage hat am 02./03.10.1987 eine erneute Bürgerinformation in Derschlag stattgefunden.

Den Nachbargemeinden und Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist in der Zeit vom 02.09.1987 bis 30.09.1987 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 10.03.1988 über das Ergebnis der Behörden- und Bürgerbeteiligung beraten und beschlossen. In diesem Zusammenhang ist der Bereich beiderseits der Eckenhagener Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 ausgeklammert worden. Er hat zugleich beschlossen, von einer erneuten Unterrichtung und Erörterung abzusehen.

...

Der Rat der Stadt Gummersbach hat deshalb in seiner Sitzung am 25.05.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Derschlag - Eckenhagener Straße" beschlossen. Darüber hinaus hat der Rat in der Sitzung am 25.05.1988 eine 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (Derschlag - Eckenhagener Straße) beschlossen, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.09.1988 die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Derschlag - Eckenhagener Straße" beschlossen.

Die Offenlage des Planes mit Begründung hat in der Zeit vom 11.10.1988 bis 11.11.1988 (einschließlich) stattgefunden.

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 26.09.1988 über die Offenlage informiert.

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

### 3. Lage des Plangebietes

Der Ortskern Derschlags soll insgesamt einer städtebaulichen Planung unterzogen werden. Der Bebauungsplan Nr. 142 deckt in seinem Geltungsbereich den südwestlichen Ortseingang mit der ehem. B 256 (Eckenhagener Straße) als eine der Hauptzufahrten in den Ortskern ab. Im Westen wird die Grenze des Geltungsbereichs von der Steinagger bzw. dem hierzu parallel verlaufenden Weg bestimmt. Im Norden grenzt das Plangebiet an das künftige Sanierungsgebiet "Derschlag-Mitte-Süd" (BP Nr. 113) bzw. an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 "Derschlag - Olper Straße". Die östliche Grenze bildet die Grabenstraße, die südliche Grenze das in den Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a bisher festgesetzte Gewerbegebiet.

### 4. Städtebauliche, landschaftliche und verkehrliche Situation

Die städtebauliche Situation wird vom Verkehrsband der ehem. B 256 (Eckenhagener Straße) geprägt. Bis zur Fertigstellung der direkten Anbindung der B 256 an die B 55 (Kölner Straße) und die L 337 (Klosterstraße) stellte die Eckenhagener Straße eine der wichtigsten Verbindungen zwischen Gummersbach bzw. dem Aggertal und den Gemeinden des Südkreises dar. Entsprechend dieser herausragenden Verkehrsbedeutung entwickelten sich entlang der Straße typische Mischgebiets- und Gewerbegebietsnutzungen.

Nachdem die Verkehrsbedeutung der Eckenhagener Straße entfallen und sie zur Stadtstraße umgewidmet ist, ergeben sich für die angrenzenden Baugebiete neue Voraussetzungen, die planungsrechtlich nachvollzogen werden müssen.

Landschaftlich liegt das Plangebiet in der aufgeweiteten Talebene des Zusammenflusses der Dörspe und der Steinagger.

### 5. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 142 "Derschlag - Eckenhagener Straße" ersetzt in seinem Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung". Dieser setzt südlich der Grabenstraße bis zur südlichen Plangebietsgrenze Gewerbegebiet fest (auf der Grundlage der BauNVO 1962). Der 1983 rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich jedoch schon als gemischte Baufläche dar. Die übrigen Bereiche sind sowohl im Flächennutzungsplan als auch in den Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a als Gemischte Bauflächen dargestellt bzw. als Mischgebiete festgesetzt.

## 6. Ziele und Zwecke der Planung und deren wesentliche Auswirkungen

### 6.1 Stadtteilentwicklungskonzept Derschlag

Die Stadt Gummersbach hat für den Ortskern Derschlags im Frühjahr 1986 ein städtebaulich - räumliches Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet, das die Bebauungspläne Nr. 116 "Derschlag - Eintrachtstraße", Nr. 114 "Derschlag - Mitte" (der auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 "Derschlag-Eckenhagener Straße" einschloß) und auch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Derschlag - Bahnhof" umfaßte. Dieses Konzept ist im Frühjahr 1988 durch ein über diesen Bereich hinausgehendes Stadtteilentwicklungskonzept inhaltlich konkretisiert worden. Die Aussagen des Konzeptes sind unter dem Entwicklungsziel "Erhaltung und Stärkung Derschlags als funktionsfähiger Siedlungsschwerpunkt." zusammenzufassen und müssen, soweit dies mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich ist, in den Bebauungsplänen konkretisiert werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 ergeben sich daher eine Reihe von Festsetzungen, die in den angrenzenden Bereichen ihre Begründung finden und aus dem Stadtteilentwicklungskonzept abgeleitet worden sind.

### 6.2 Zulässigkeit von Einzelhandel

Das Stadtteilentwicklungskonzept sieht die Konzentration des Einzelhandels auf einen Bereich entlang der Kölner Straße zwischen der Einmündung der Straße "In der Mitte" und dem Kino an der Olper Straße vor.

Die Analyse der derzeitigen Situation des Einzelhandels in Derschlag hat gezeigt, daß sich u. a. die räumliche Streuung der Einzelhandelseinrichtungen in Derschlag negativ auf die Annahmefähigkeit des Ortsteils als Einkaufsbereich auswirkt. Eine bedarfsgerechte und im Erlebniswert befriedigende Struktur der Versorgungsangebote ist nur dann zu erreichen, wenn möglichst alle verwandten Einrichtungen funktional, räumlich und gestalterisch einander sinnvoll zugeordnet sind. Die Geschäfte sollten untereinander fußläufig erreichbar sein, damit die Summe der Läden als "Verbrauchermarkt Derschlag" wirkt, der in der Lage ist, sich gegen die realen Verbrauchermärkte, die in den letzten Jahren im Aggertal entstanden sind, zu behaupten.

Für den Bebauungsplan Nr. 142 bedeutet dies, daß der Einzelhandel innerhalb des Geltungsbereiches nicht nur nicht gefördert, sondern seine Zulässigkeit weitgehend eingeschränkt werden soll. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiete MI 1 werden nach § 1 (5) i. V. m. 1 (9) BauGB Verkaufs- und Ausstellungsflächen für den Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon können auf den Grundstücken zugelassen werden, auf denen bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes eine Einzelhandelsnutzung besteht und genehmigt ist. Ausnahmen können auch zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die allgemein zulässige Nutzung "Läden" ausgeschlossen. Auch hiervon können Ausnahmen auf den Grundstücken zugelassen werden, auf denen bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes eine Einzelhandelsnutzung besteht und genehmigt ist.

### 6.3 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Derschlag - Eckenhagener Straße" sollte u. a. auch das Ziel verfolgt werden, Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu treffen. Wie sich aus der bisher ergangenen Rechtsprechung ableiten läßt, ist ein genereller Ausschluß von Vergnügungsstätten für ganze Stadtteile jedoch rechtlich nicht zulässig.

Entsprechend den Zielaussagen des "Stadtteilentwicklungskonzeptes Derschlag" werden diese Betriebe nur im engeren "Geschäftsbereich" Derschlags ausgeschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit nur aus der Art der festgesetzten baulichen Nutzung.

In den Mischgebieten sind nur solche Vergnügungsstätten zulässig, die als "sonstige Gewerbebetriebe" das Wohnen nicht wesentlich stören und keine typischen Vergnügungsstätten darstellen, wie sie nur im Kerngebiet zulässig sind.

In allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig und auch nur dann, wenn sie das Wohnen nicht stören.

#### 6.4 Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete

Das städtebaulich-räumliche Stadtteilentwicklungskonzept Derschlag ging davon aus, die Wohnfunktion verschiedener ortskernnaher Bereiche durch Umwandlung von Gewerbegebieten und Mischgebieten in Allgemeine Wohngebiete zu stärken.

Diese Überlegungen werden von der Zielvorstellung getragen, das Wohnen am Rande des Ortskerns mit seinen vielfältigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen zu fördern und planungsrechtlich abzusichern.

Nachdem die Eckenhagener Straße im wesentlichen nur noch eine Funktion für den Anliegerverkehr hat und der Durchgangsverkehr auf die B 256 n abgeleitet werden konnte, sollen die Bereiche westlich der Eckenhagener Straße und nördlich der Grabenstraße als Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt und eine weitere Entwicklung zu Mischgebieten verhindert werden. Die westlich der Eckenhagener Straße ansässigen kleinen Handwerksbetriebe (kleine Kfz-Werkstatt, Klempner, Bäcker) genießen Bestandsschutz bzw. können auch - in Abstimmung mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt - in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden.

Das in den Bebauungsplänen Nr. 1 und 1a festgesetzte Gewerbegebiet östlich der Eckenhagener Straße wird künftig entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Das Gebiet kann und soll wegen seiner Lage am Rande des Ortskerns und der umgebenden Wohnbebauung nicht zu einem funktionsfähigen Gewerbegebiet entwickelt werden. Mit der vorgesehenen Mischgebietsfestsetzung können zum einen die vorhandenen Betriebe (im Rahmen der Festsetzungen) weiterentwickelt werden, zum anderen wird damit die innerhalb und außerhalb des Gebietes vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich abgesichert.

#### 6.5 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, d. h. die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, orientiert sich im wesentlichen an der bestehenden Bebauung. Um darüber hinaus einen positiven Einfluß auf die Höhenentwicklung der Gebäude, der baulichen Anlagen und das Ortsbild insgesamt zu nehmen, wird die Höhe der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten als Höchst- und Mindestgrenze festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet westlich der Eckenhagener Straße sind aufgrund der vorhandenen Situation Überschreitungen von den in § 17 BauNVO enthaltenen Werte für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl erforderlich und städtebaulich vertretbar. Der Bereich war bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung weitgehend bebaut und stellt einen Teil der gewachsenen Bebauung des Stadtteils Derschlag dar. Öffentliche Belange, insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

### 6.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet, berücksichtigen weitgehend die vorhandenen Bebauungen und geben Raum für angemessene Erweiterung.

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 m begrenzt. Hierdurch soll vermieden werden, daß die Feinkörnigkeit der städtebaulichen Struktur gestört wird.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig, um ruhige Gartenbereiche ungestört zu erhalten und die Durchgrünung der Baugebiete zu fördern.

### 6.8 Grünflächen, Bäume und Spielplätze

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in den Baugebieten zu erhalten. Als zu erhaltender Baumbestand sind die Einzelbäume oder Baumgruppen im Bebauungsplan festgesetzt, die aufgrund ihrer Erscheinung das Orts- und Landschaftsbild prägen. Im Übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gummersbach.

Der Erhaltung und Verbesserung der Durchgrünung der Blockinnenbereiche dient die Festsetzung, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Versorgung des Gebietes mit Spielplätzen ist zum einen wegen der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Einzelhausbebauung mit größeren privaten Freiflächen, Mischgebiete mit geringem Anteil an Wohnungen), zum anderen wegen des Mangels geeigneter und disponibler Flächen innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Das Stadtteilentwicklungskonzept Derschlag sieht jedoch die Einrichtung eines Spielplatzes und evtl. auch eines Bolzplatzes unter der aufgeständerten B 256 zwischen Dörspe und der Steinagger vor. Dieser vorgesehene Standort kann über separat geführte Fußwege sicher aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 142 erreicht werden und würde damit den Bedarf auch aus diesem Bereich abdecken.

Die Zielvorgabe des Stadtteilentwicklungskonzeptes ist im Sanierungsverfahren Derschlag - Mitte - Süd bzw. im entsprechenden Bebauungsplanverfahren umzusetzen.

Zur Sicherung der Ufer der Fließgewässer wird im Bebauungsplan ein ca. 5 m breiter Streifen entlang der Gewässer mit 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.

### 6.9 Verkehrsflächen

Die der Erschließung der Baugebiete dienenden Straßen und Wege werden in ihrem Katasterbestand als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

## 7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 81 BauO NW

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 stellt in seiner Gesamtheit einen Teil der gewachsenen Ortsstruktur des Stadtteils Derschlag dar. Er grenzt unmittelbar an den Kern des Stadtteils bzw. umfaßt Teile davon. Um die wesentlichen architektonischen und stadtbildprägenden Merkmale der erhaltenswerten Gebäude und Ensembles zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist es erforderlich, Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 81 BauO NW zu treffen.

Diesem Ziel dienen Anforderungen an die Gestaltung der Dächer, der Dachüberstände, der Dachaufbauten, Dachausschnitte, Dachflächenfenster und Kniestockhöhen ebenso wie Anforderungen an die Fassaden, die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, die Einfriedungen und Vorgärten und die Begrünung von Stellplatzanlagen und Lagerflächen. Dabei ist es auch erforderlich, bestimmte Baustoffe auszuschließen und die Farbgebung der Dacheindeckung einzuschränken.

Zur Erhaltung des kleinteiligen, gegliederten Erscheinungsbildes innerhalb der Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, daß Gebäude mit einer Frontlänge von mehr als 15 m eine deutliche Fassadengliederung aufweisen müssen. Die Grundzüge der Fassadengestaltung durch Schaufenster werden zur Wahrung und Verbesserung des Erscheinungsbildes vorgegeben. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen zur Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen.

Zur Erhaltung des Erscheinungsbildes sind Antennenanlagen als Parabolspiegel so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

#### 8. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Dies sind die Flächen der Deutschen Bundesbahn.

#### 9. 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.

#### 10. Maßnahmen und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Planung voraussichtlich nicht erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Derschlag - Eckenhagener Straße" entstehen der Stadt Gummersbach voraussichtlich keine Kosten.

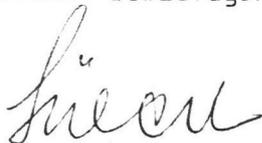
Gummersbach, den 21.12.1988

I. A.



Ossenbrink

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 25.01.1989 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 142 "Derschlag - Eckenhagener Straße" beizufügen.



(Bürgermeister)



(Stadtverordneter)