

Fincke Rechtsanwälte  
Othestraße 4  
51702 Bergneustadt

### Fachbereich 9

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Mein Zeichen schü  
Datum  
Ansprechpartner/in Frau Schürmann  
Büro Rathaus, 3. Etage, Zimmer 317  
Telefon 87- 13 17 Fax 87-63 12  
Mobil  
E-Mail Silvia.schuermann@stadt-gummersbach.de

## **Aufhebung des Durchführungsplans Nr. G 1 „Strombach – Karlskamp“ Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.02.2009, 13.08.2009 und 20.10.2009 haben Sie zur Aufhebung des Durchführungsplans Nr. G 1 „Strombach – Karlskamp“ Hinweise und Anregungen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am (Datum des Ratbeschlusses) beraten.

Sie äußern Bedenken bzgl. der Aufhebung des Durchführungsplans, da dann zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten entstehen können. Sie sehen darin eine Ungleichbehandlung und die Gefahr einer nachhaltigen Veränderung des Charakters der Bebauung im Bereich Otto-Hahn-Straße, Max-Planck-Straße, Robert-Koch-Straße, Leibnizstraße und Von-Behring-Straße.

Mit Schreiben vom 20.10.2010 (Anlage 2b) kündigen Sie für den Fall, dass die Aufhebung des Plans als Satzung beschlossen wird, einen Normenkontrollantrag an. Dieser ist dem Schreiben als Anlage beigefügt. Die im Einzelnen von Ihnen geäußerten Bedenken werden zusammenfassend und fettgedruckt wiedergegeben:

### **1. Die Straßen im Plangebiet sind schmaler gebaut worden, als in der Planzeichnung vorgesehen. Weiteres Verkehrsaufkommen führt zu Problemen.**

#### **Ergebnis der Prüfung:**

Die Straßenparzellen haben im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des o.g. Durchführungsplans eine Breite von 7 m. Der Ausbau erfolgte in der Regel in dieser Breite, in einigen Bereichen geringfügig schmaler. Warum der Ausbau der Straßen nicht durchgehend in der Breite der Straßenparzellen erfolgte, ist heute nicht mehr nachzuvollziehen. Mit rund 6 m Breite sind aber auch die schmaler ausgebauten Straßen noch breiter, als vergleichbare Anliegerstraßen in neueren und neu geplanten Wohngebieten. Für diese gilt heute als Standard eine Breite von 5 m bis 5,50 m für die gesamte Straßenparzelle. Die Bedenken zu möglichen kommenden Verkehrsproblemen, können deshalb nicht geteilt werden.

#### **Bankverbindungen**

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
Nr. 190 017 (BLZ 384 500 00)  
Postbank Köln  
Nr. 10120-503 (BLZ 370 100 50)

#### **Persönlicher Kontakt:**

montags - freitags von 8.00 - 12.00 Uhr  
donnerstags von 14.00 - 17.00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung.

#### **Verbindungen:**

Telefon: 02261/87-0  
Telefax: 02261/87-600  
E-Mail: rathaus@gummersbach.de  
Internet: www.gummersbach.de

**2. Eine Bebauung der „Lücken“ zwischen den bestehenden Gebäuden südlich der Leibnizstraße nimmt den Bewohnern nördlich der Leibnizstraße die im Bebauungsplan festgesetzte Aussicht.**

**Ergebnis der Prüfung:**

Es ist richtig, dass der Durchführungsplans Nr. G1 „Strombach – Karlskamp“, neben weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Baulinien in Form von so genannten „Baufenstern“ festsetzt. Es ist ebenfalls richtig, dass durch die Aufhebung des Durchführungsplans ein Bauvorhaben zwischen den Gebäuden Leibnizstraße 2 und Otto – Hahn – Straße 14 nach § 34 BauGB zu beurteilen und somit zulässig wäre. Eine Bebauung auf der südlichen Grundstückshälfte – von der Robert – Koch – Straße aus erschlossen - ist jedoch auch nach Aufhebung des Planes nicht möglich, da hier die Voraussetzung des „Einfügens“ gemäß § 34 BauGB nicht gegeben ist.

Sie geben zu bedenken, dass durch eine derartige Bebauung die Aussicht von den beiden Wohngebäuden Otto – Hahn – Straße 16 und 18 stark in Mitleidenschaft gezogen wäre. Um diese Aussicht zu ermöglichen sei seinerzeit die Lage der Gebäude im Durchführungsplan genau festgelegt worden. Dieser Vermutung kann nicht gefolgt werden. Es findet sich in der Begründung zum Durchführungsplan keinerlei Hinweis, warum die überbaubaren Flächen auf diese Art und Weise angeordnet wurden. Auch die Anordnung der übrigen überbaubaren Flächen bestätigt die Vermutung einer „freizuhaltenden Aussicht“ nicht. Generell sieht das Gesetz ein „Recht auf freie Aussicht“ nicht vor. Die Bedenken, dass eine mögliche Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite einem enteignungsgleichen Eingriff gleichkommt, können nicht geteilt werden.

**3. Die bisherigen Grundstückseigentümer haben sich an die „Regeln“ des Bebauungsplans gehalten und darauf vertraut, dass das für die Nachbargrundstücke auch gilt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans, die zusätzliche Gebäude ermöglicht, entstehen den Anwohnern Nachteile.**

**Ergebnis der Prüfung:**

„Man wusste bei der Bebauung, welche Regeln man selbst einzuhalten hatte...“. Dies mag so sein, wurde aber nicht entsprechend umgesetzt! Von den 43 auf Grundlage des Durchführungsplans G1 genehmigten Wohngebäuden entsprechen drei den festgesetzten überbaubaren Flächen. Weitere 8 Wohngebäude entsprechen dem Standort nach den festgesetzten Baufenstern, überschreiten jedoch die Baulinien geringfügig. Die übrigen Wohngebäude überschreiten die festgesetzten überbaubaren Flächen z.T. erheblich (u.a. auch der Kläger) oder liegen komplett außerhalb der Baufenster.

**4. In Strombach gibt es Probleme mit dem Wasserdruck und häufig Rohrbrüche. Eine weitere Bebauung verschärft die Situation.**

**Ergebnis der Prüfung:**

Durch die Aufhebung des Durchführungsplans G1 richtet sich die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein, wozu auch die Wasserversorgung gehört. Dies ist dann im entsprechenden Bauantrag zu prüfen, hat aber grundsätzlich nichts mit der planungsrechtlichen Grundlage zu tun. Außergewöhnliche Probleme durch Wasserdruck und vermehrte Rohrbrüche sind den Stadtwerken jedoch nicht bekannt.

**5. Die Begründung ist fehlerhaft, es sind mehr als zwei Baulücken unbebaut.**

**Ergebnis der Prüfung:**

Die Begründung ist in diesem Punkt nicht fehlerhaft. Im Durchführungsplan G 1 gibt es noch zwei Grundstücke, die (insgesamt 3) überbaubare Flächen vorsehen, bisher aber nicht bebaut sind. Die

anderen freien Flächen (in ihrer Stellungnahme schraffiert und heute landwirtschaftlich genutzt) waren im Durchführungsplan ohne Nutzungszuweisung, also keine Wohngebiete. Sie waren bisher nicht bebaubar und werden es auch durch die Aufhebung des Planes nicht.

**6. Es geht nicht darum, An- und Ausbauten genehmigen zu können, sondern darum, die freien Flächen nördlich der Leibnizstraße und der Robert – Koch Straße bebaubar zu machen**

**Ergebnis der Prüfung:**

Die Flächen nördlich der Robert – Koch – Straße bzw. Kopernikusstraße (in der Stellungnahme mit einem Kreuz markiert) sind auch nach Aufhebung des Plans nicht bebaubar, da es an dieser Stelle keine Vorbildbebauung für ein Einfügen nach § 34 BauGB gibt. Richtig ist, dass nördlich der Leibnizstraße weitere Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig wären. Möglich wären hier jedoch max. 3 weitere Wohngebäude. Falsch ist, dass dies der Anlass der Planaufhebung ist.

**7. Die Aussage, dass der Plan bei Aus- und Anbauten ein Hindernis darstelle, ist falsch.**

**Ergebnis der Prüfung:**

Da kaum ein Gebäude im Plangebiet innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegt, sind auch An- oder Umbaumaßnahmen in der Regel nicht ohne Befreiung von den Festsetzungen des Durchführungsplans genehmigungsfähig. Durch die, schon seit Beginn der 60er Jahre, von den Festsetzungen abweichende Umsetzung der Planung, hat der Plan seinen Regelungsgehalt heute weitgehend verloren und ist nicht mehr geeignet, die städtebauliche Ordnung zu sichern.

**8. Der Hinweis auf die Bodenschutzklausel ist als Vorwand zu sehen. In Gummersbach gibt es genug Grund und Boden, es ist deshalb egal, wie groß einzelne Grundstücke sind.**

**Ergebnis der Prüfung:**

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen .....“ Die Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB ist eine im Bundesrecht verankerte Vorschrift zum Umweltschutz. Es liegt nicht im Ermessen der Stadt Gummersbach, ob diese Vorschrift im Einzelfall angewendet werden soll oder nicht.

**9. Es hat keine Abwägung stattgefunden. Nachbarschaftliche Interessen werden nicht berücksichtigt. Die Begründung für die Aufhebung des Plans ist ein Vorwand und falsch.**

**Ergebnis der Prüfung:**

Eine Abwägung hat stattgefunden mit der Entscheidung den Durchführungsplan G 1 aufzuheben, da er in der rechtswirksamen Form nicht in der Lage ist, die städtebauliche Ordnung zu wahren (s.o.). Die Konsequenzen der Aufhebung sind in der Begründung beschrieben und wurden als für alle Anwohner zumutbar eingeschätzt. Auch die Möglichkeit einer Planänderung oder Neuplanung wurde untersucht, aber aus in der Begründung ausführlich dargelegten Gründen nicht umgesetzt. Eine erneute Abwägung findet im Rahmen der Beschlüsse über die Stellungnahmen zur Offenlage statt. Als Ergebnis der Abwägung wird die Aufhebung der Planung als Satzung beschlossen.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am (Datum des Ratbeschlusses) beschlossen, die von Ihnen vorgetragene Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis zu nehmen. Dies führt nicht zu einer Änderung der Planung bzw. des Aufhebungsverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

Risken