

# **Begründung**

**zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1  
und 1a  
„Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Frömmersbach – Nord)**

**der Stadt Gummersbach**

## 1. Planungsanlass

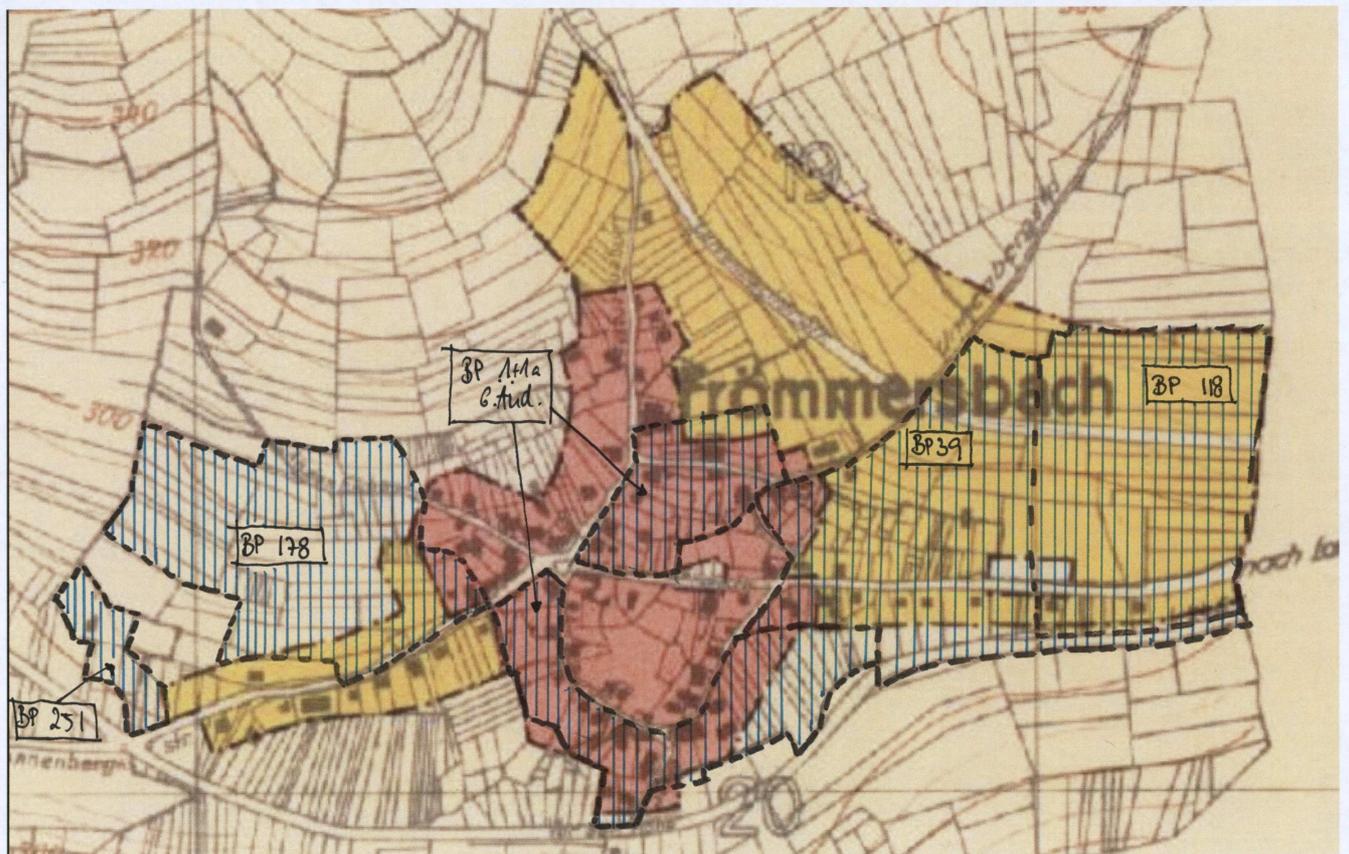
Der Ortsteil Frömmersbach liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aus dem Jahr 1964, der ursprünglich das komplette damalige Stadtgebiet überplant hatte. Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Teilbereiche neu beplant, sodass heute insgesamt 6 Bebauungspläne den gesamten Ortsteil abdecken, die zum Teil erheblich von der tatsächlich vorhandenen Bebauung abweichen.

Ein Teilbereich der Frömmersbacher Ortslage wird deshalb zurzeit durch den Bebauungsplan Nr. 270 „Frömmersbach – Mitte“ neu beplant.

Neben den bebauten Bereichen waren im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a im Norden von Frömmersbach große Flächen für Siedlungserweiterungen vorgesehen. Diese Flächen werden heute in diesem Umfang nicht mehr benötigt und entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen für die weitere Wohnungsbauentwicklung der Stadt Gummersbach.

Die im Bebauungsplan 1 und 1a als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Flächen sollen deshalb durch diese Teilaufhebung reduziert werden.

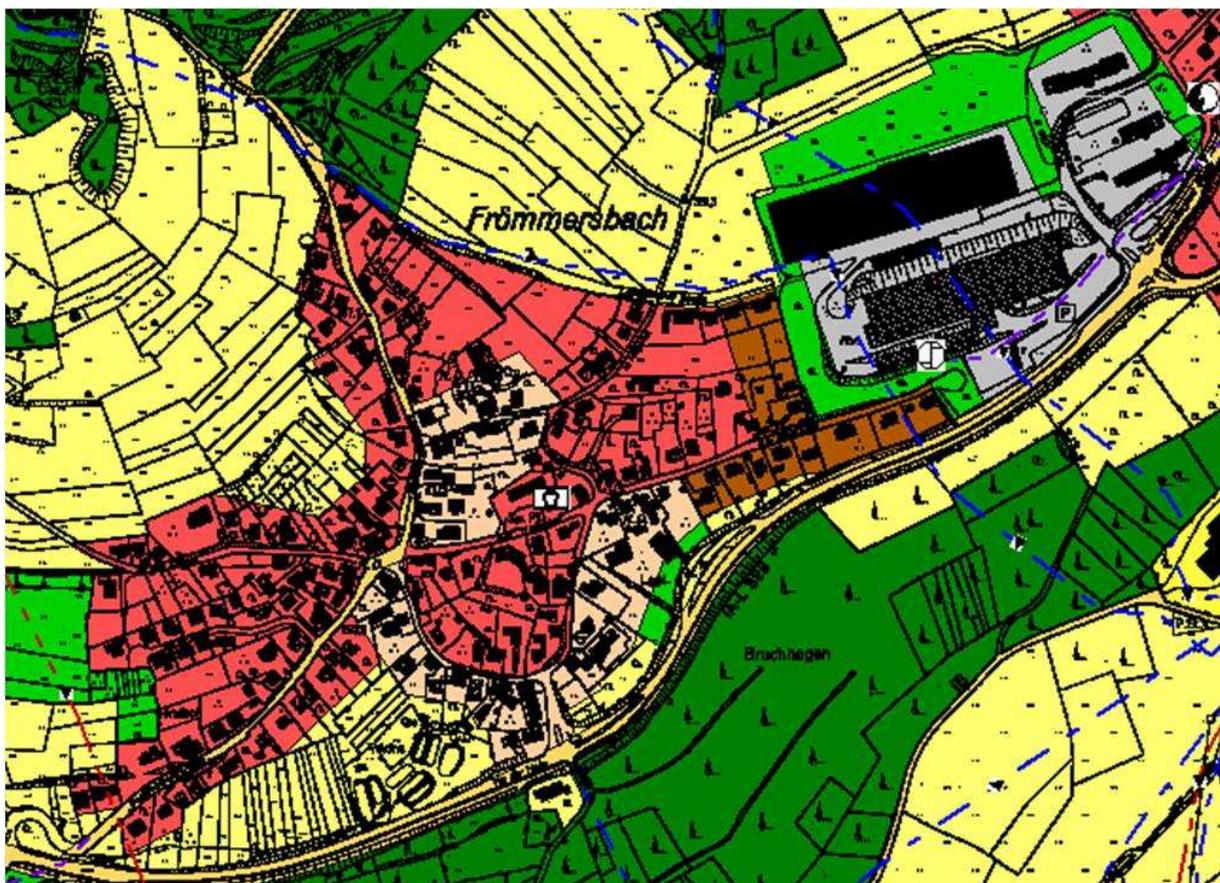
Bebauungsplan 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (hier BP 1a) mit den durch andere Bebauungspläne überplanten Bereichen (schraffiert dargestellt)





#### 4. Planungsrechtliche Situation

- Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Teil südlich der Lantenbacher Straße als Wohnbaufläche dar. Nördlich der Lantenbacher Straße sowie im Teilbereich südwestlich der Langenbergstraße ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Bereits 2001 wurde ein Aufstellungsbeschluss (BP Nr. 208) zur Reduzierung der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nördlich der Lantenbacher Straße „auf eine ortsübliche Grundstückstiefe“ gefasst. Gleichzeitig sollte mit der 88. Änderung des Flächennutzungsplans diese eine Grundstückstiefe als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Die Planungen wurden jedoch damals nicht weitergeführt.
- Der Bebauungsplan Nr. 1 u. 1a setzt den Geltungsbereich der Teilaufhebung als Allgemeines Wohngebiet fest.
- Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 1 Marienheide / Lieberhausen, jedoch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

### Städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich umfasst im Norden der Frömmersbacher Ortslage Flächen, die heute landwirtschaftlich überwiegend als Grünland genutzt werden.



Im Süden grenzt Wohnbebauung, im Osten das Betriebsgelände der Fa Abus an das Plangebiet.

### Nutzungen

Der Geltungsbereich der Aufhebungen umfasst überwiegend Grünland. Im Nordwesten des Geltungsbereichs beginnt ein Waldgebiet.

### Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Da es sich um eine Aufhebung von Baurechten handelt, ist eine ausreichende Erschließung für den Personen- und Güterverkehr nicht erforderlich.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bauleitplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- Personennahverkehr

Da es sich um eine Aufhebung von Baurechten handelt, ist eine ausreichende Erschließung durch den Personennahverkehr nicht erforderlich.

### Ver- und Entsorgung

Die bebauten Bereiche südlich des Plangebiets sind ausreichend an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Die unbebauten Bereiche im Plangebiet sind überwiegend nicht an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

### Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

## **Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit nur die üblichen, mit den vorhandenen Nutzungen verbundenen Emissionen aus.

## **Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden.

## **Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft**

- **Allgemeine Angaben**

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild.

- **Tiere/Pflanzen**

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 1 u. 2.

- **Boden**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert und bis auf die bestehenden Gartenbereiche zu großen Teilen baulich versiegelt; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 3 Boden. Der nördliche Bereich ist als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

- **Wasser/Luft**

Durch das Plangebiet fließt – teilweise verrohrt – der Frömmersbach; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 4 Wasser.

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 5 Luft.

- **Klima**

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf; siehe auch Umweltbericht: Hauptteil Pkt. 6 Klima.

- **Landschaft**

Das Plangebiet erstreckt sich über eine leichte Hanglage, die von Norden nach Süden bis Südwesten leicht abfällt. Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind nicht zu entnehmen.

## **Infrastruktureinrichtungen**

Das Plangebiet ist nicht bebaut.

## **Denkmalschutz/Baukultur**

Das Plangebiet ist nicht bebaut.

## **6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

### **Ziel und Zweck der Planung:**

Ziel der Planung ist die ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen

- des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung sowie
- des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 208 „Frömmersbach – Nord“

Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereichen ausreichend.

### **Auswirkungen:**

#### **Bodenschutzklausel gem. §1a(2) Satz 1 BauGB**

Gem. Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden 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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bodenschutzklausel findet in diesem Bauleitplanverfahren keine Anwendung, da keine neue Inanspruchnahme des Bodens erfolgt.

#### **Umwidmungssperre gem. §1a(2) Satz 2 BauGB**

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperreklausel des § 1a (2) Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

#### **FFH- und Vogelschutzgebiete**

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **Auswirkungen**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf nachfolgende Teilaspekte städtebaulicher Planungen:

- städtebauliches Umfeld
- Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Immissionen / Emissionen
- Altlasten
- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz/Baukultur
- Wirtschaft.
- Sachgüter

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte liegen für den Planbereich und für das städtebauliche Umfeld nicht vor.

## 7. Bebauungsplaninhalt

An die Stelle der verbindlichen Bauleitplanung in Form des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ treten die gesetzlichen Bestimmungen des § 35 BauGB „Außenbereich“.

## 8. Flächenbilanz

<b>Festsetzungen</b>	<b>bisher</b>	<b>neu</b>
Allgemeines Wohngebiet	6,17 ha	0 ha
Außenbereich gem. § 35 BauGB mit Grünlandnutzung	0	6,17 ha

## 9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach  
i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.03.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (Gummersbach – Frömmersbach) beizufügen.

Bürgermeister....

Siegel

Stadtverordneter