

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a  
„Art und Maß der baulichen Nutzung“  
im Bereich Becke**

**Teil 1 – Allgemeiner Teil**

## **1. Planungsanlass**

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wurden im Jahr 1964 rechts-wirksam. Die Anwendung der Bebauungspläne als Genehmigungsgrundlage für heutige Vorhaben im Plangebiet ist schwierig, da der heutige Bestand von den Festsetzungen abweicht. Während im Bebauungsplan Nr. 1 und 1a überwiegend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, hat sich dieser Bereich im Laufe der Jahre weitgehend zu einem Mischgebiet entwickelt, was an dieser Stelle im Stadtgebiet städtebaulich durchaus sinnvoll und erwünscht ist.

Aktueller Anlass für die Aufhebung des alten Planungsrechts ist der Antrag einer Nutzungsänderung eines Anwohners, die zwar städtebaulich erwünscht, auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts aber nicht genehmigungsfähig war.

Die Bebauungspläne haben ihren Regelungsgehalt heute weitgehend verloren und sind nicht mehr geeignet, die städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sollen deshalb im festgesetzten Geltungsbereich aufgehoben werden. Nach Aufhebung der Bebauungspläne richtet sich die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB. Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet ausreichend.

## **2. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 16.12.2014 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zur Aufhebung der Bebauungspläne (BP) Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Becke gefasst.

Die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ hat in der Zeit vom 28.01.2015 bis zum 11.02.2015 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2015 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.2015 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Becke hat vom 01.04.2015 bis 04.05.2015 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2015 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.06.2015 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen

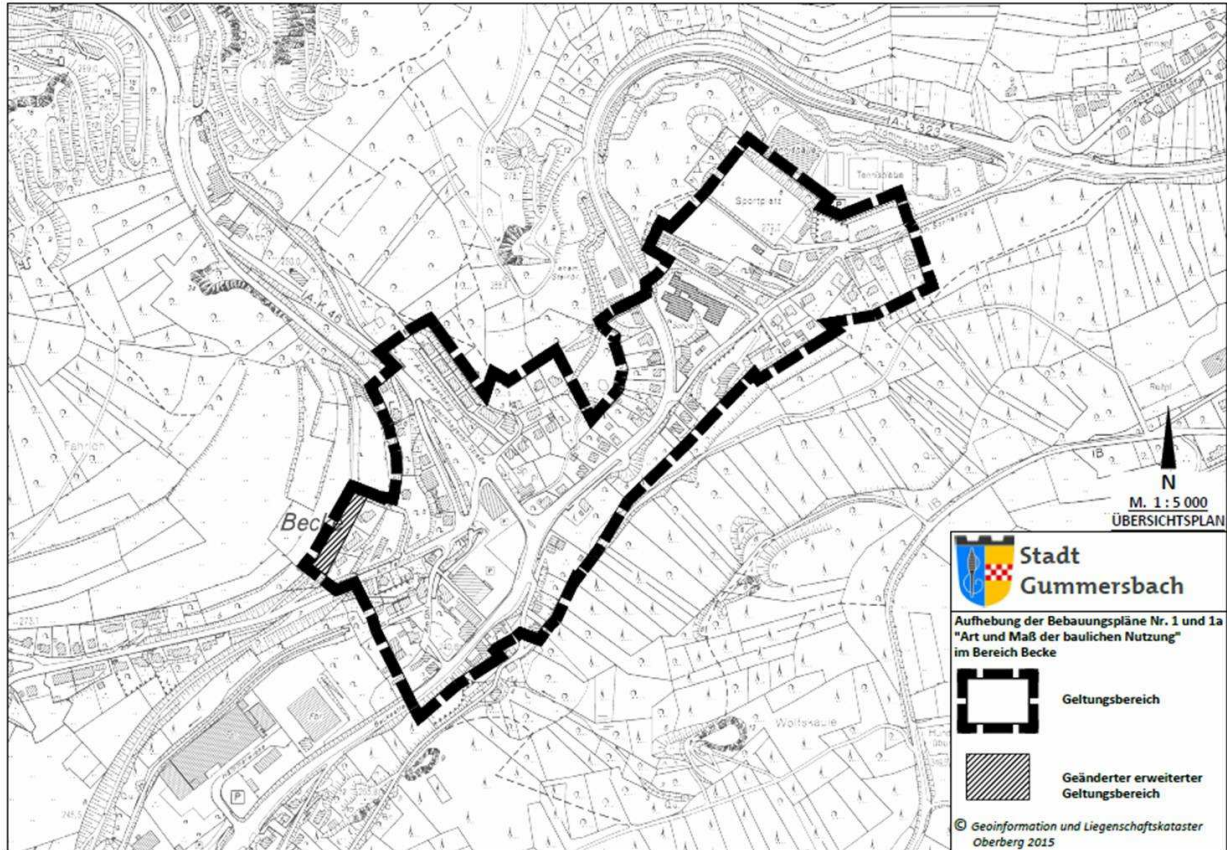
## **3 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Becke umfasst den überwiegenden Teil des Gummersbacher Ortsteils Becke.

Das Plangebiet liegt in der Tallage des Seßmarbaches. Im Nordwesten und Südosten wird die Tallage von Waldflächen eingefasst. Im Südwesten liegt im weiteren Verlauf das Gewerbegebiet Hammerwiese, im Nordosten grenzt das Plangebiet an die städtischen Tennisanlagen.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a wurde nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB geringfügig erweitert. Die Erweiterung erfolgt als Korrektur einer Ungenauigkeit, die bei der Übertragung der großmaßstäblichen Darstellung der Bebauungspläne 1 und 1a in den Geltungsbereich der Teilaufhebung unterlaufen ist.

Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



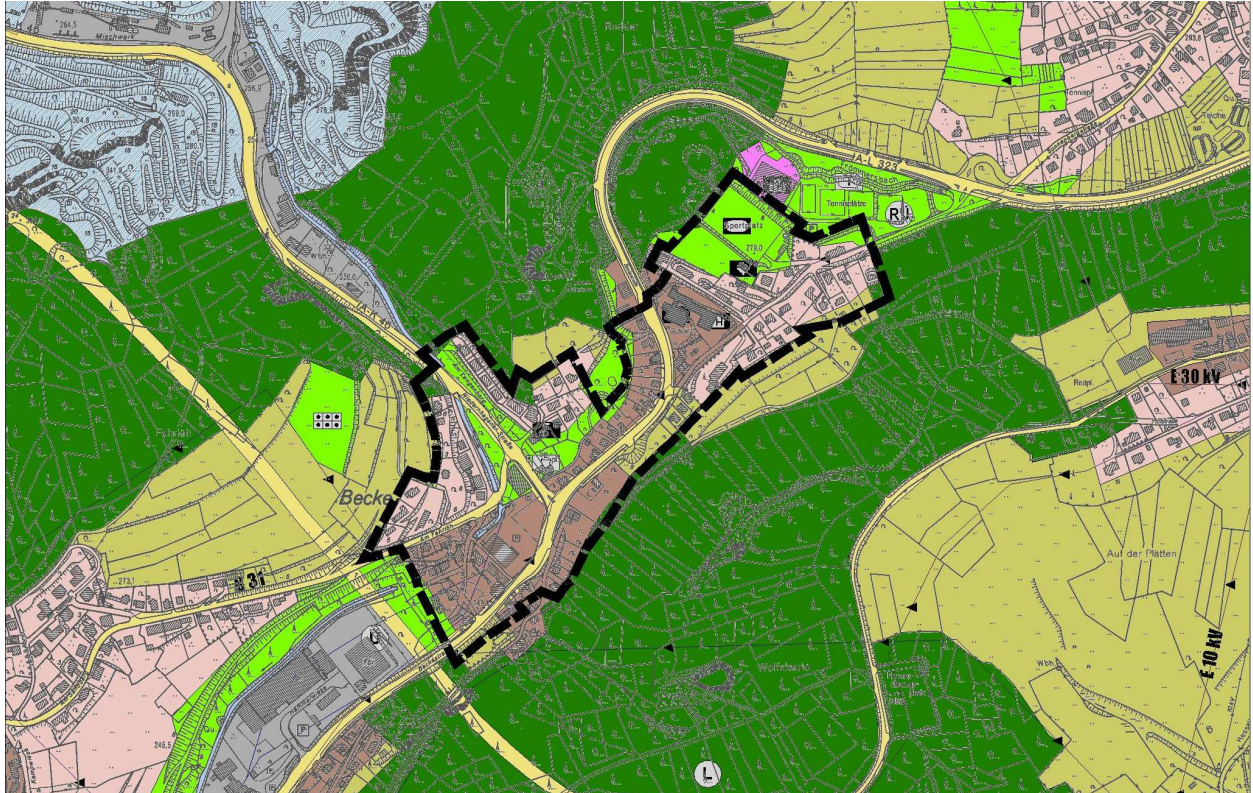
## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt das Gebiet zum großen Teil als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar, der direkt an den „Allgemeinen Siedlungsbereich -ASB-“ Gummersbach angrenzt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

### 4.2 Flächennutzungsplan

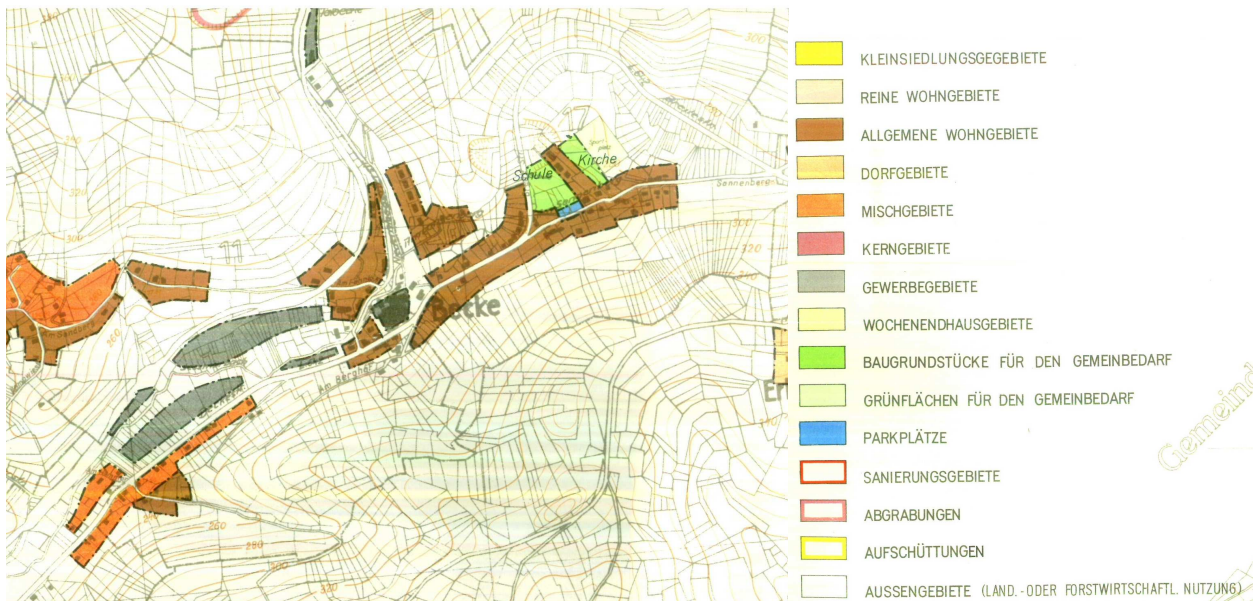
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs entlang der Beckestraße als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Osten des Plangebietes, an der Straße „Am Sonnenberg“ sowie an der Niedernhagener Straße sind Wohnbauflächen dargestellt. Kleinere Teilbereiche sind als Grünfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ setzen den überwiegenden Teil des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Ein Teilbereich im Kreuzungsbereich Beckestraße/Niedernhagener Straße ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Osten des Geltungsbereichs sind „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1)

#### **4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a im Bereich Becke ist kein Landschaftsschutz festgesetzt. .

### **5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

#### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich Nordosten des Gummersbacher Stadtgebietes, und umfasst den überwiegenden Teil des Ortsteil Becke. Das Plangebiet liegt in der Tallage des Seßmarbaches. Im Nordwesten und Südosten wird die Tallage von Waldflächen eingefasst. Im Südwesten liegt im weiteren Verlauf das der Ortsteil Reininghausen, im Nordosten liegen im weiteren Talverlauf die Ortsteile Frömmersbach und Lantenbach.

#### **5.2 Nutzungen**

Das Plangebiet ist geprägt durch eine gemischte Nutzungsstruktur. Im Kreuzungsbereich Beckestraße / Niedernhagener Straße befinden sich ein Discounter sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte (Bäckerei, Blumen, Getränke). Im gesamten Plangebiet finden sich kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Bürogebäude sowie Wohnhäuser. Darüber hinaus liegen die Grundschule Becke sowie ein Sportplatz innerhalb des Geltungsbereichs der Aufhebung.

#### **5.3 Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Beckestraße und die Niedernhagener Straße ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

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

- Personennahverkehr

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof Gummersbach sowie der Zentrale Busbahnhof sind zwischen 3000 und 3500 m entfernt.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Krummenohl zugeordnet.

#### **5.5 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

#### **5.6 Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine für eine Mischgebietsnutzung untypischen Emissionen jeglicher Art aus.

#### **5.7 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor.

## **5.8 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft**

- **Allgemeine Angaben**

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich um weitgehend bebaute Fläche, die durch menschlichen Einfluss vollständig verändert ist.

- **Tiere/Pflanzen**

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie ("FFH-Arten") vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Das Artenschutzrecht knüpft an den Begriff des „Vorhabens“ an. Es richtet sich an die Zulassungsebene. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um die Teilaufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt. Die artenschutzrechtliche Bewertung ist demzufolge auf der Zulassungsebene vorzunehmen.

- **Boden**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- **Wasser/Luft**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Seßmarbach. Durch die Aufhebung der Bebauungspläne werden keine Auswirkungen auf die Überschwemmungsgebiete erwartet. Im Genehmigungsverfahren zusätzlicher Vorhaben innerhalb der bestehenden Baugebiete sind die jeweiligen Fachgesetze und –vorschriften zu beachten

Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten

- **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. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- **Landschaft**

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Im Plangebiet liegen die Grundschule sowie der Sportplatz Becke.

## **5.10 Denkmalschutz/Baukultur**

Das Wohnhaus Beckestraße 56/58 ist als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetra-

gen.

### **5.11 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

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

### **6.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Becke“. Wie in Punkt 1 der Begründung „Planungsanlass“ dargelegt, erfolgte die Umsetzung des Baugebietes im häufig abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist heute weitgehend bebaut, der Plan hat seinen Regelungsgehalt weitgehend verloren.

### **6.2 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.

Da das Plangebiet beinahe vollständig bebaut ist, findet die Bodenschutzklausel in diesem Bauleitplanverfahren überwiegend keine Anwendung.

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

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

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

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

### **6.5 Auswirkungen**

Das Plangebiet ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Neben einem Discounter und verschiedenen Einzelhandelsnutzungen im Kreuzungsbereich Beckestraße / Niedernhagener Straße finden sich im Plangebiet verschiedene kleinere Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, eine Grundschule ein Sportplatz sowie Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden Vorhaben zukünftig im überwiegenden Plangebiet auf der Grundlage von § 34 (1) BauGB beurteilt. Da das Gebiet weitgehend bebaut ist, sind die Möglichkeiten und Grenzen des „Einfügens“ gemäß § 34 BauGB ausreichend genau vorgegeben.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird teilweise eine höhere Ausnutzung der Grundstücke möglich. Die bisher festgesetzte zwingende Ein- bzw. Zweigeschossigkeit. Erweiterungen bzw. Anbauten sind dann im Rahmen des § 34 BauGB als sinnvolle Maßnahmen der Nachverdichtung ohne Befreiungen zu realisieren. Diese automatische Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird für die jetzigen Bewohner des Gebietes für vertretbar erachtet, zumal im Rahmen einer möglichen Änderung des Bebauungsplans oder einer Neuaufstellung eines Bebauungsplans ebenfalls die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO festgesetzt worden wären.

Im Geltungsbereich der Aufhebung sind noch einzelne Lücken innerhalb der bebauten Grundstücke unbebaut. Diese bleiben nach Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB auch zukünftig bebau- bar, so dass durch die Aufhebung der Planung keine Baurechte verloren gehen.

An der westlichen Grenze des Plangebiets, nördlich der Straße „Am Farlöh“ (westlich der Gebäude „Am Farlöh“ 10a, 12a und 14) ist eine Fläche bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, die nach Auf- hebung der Pläne nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Eine Bebauung auf dieser Fläche ist allerdings schon heute nicht zulässig, da keine gesicherte Erschließung vorhanden ist und auch nicht in städtebau- lich und verkehrstechnisch sinnvoller Weise herzustellen ist. Darüber hinaus ist eine Erweiterung der Bebauung des Ortsteils Becke in diesem Bereich städtebaulich weder sinnvoll noch erwünscht.

Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Durch die vorhandene Bebauungsstruktur und Nutzungsmischung ist der durch das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB gesetzte Rahmen für An-, Um und Neubauten ausreichen eindeutig. Die wenigen Möglichkeiten der Nachverdichtung sind städtebaulich sinnvoll und erwünscht und werden für die jetzigen Bewohner des Gebiets als vertretbar erachtet. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes anstelle des bisheri- gen Bebauungsplanes ist deshalb nicht erforderlich, da eine Planung zum gleichen Ergebnis führen wür- de.

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

- Verkehr

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Verkehr. Mit der Planung ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Mit der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Die Darstellung von Ausgleichsflächen verbun- den mit einer Zuordnung ist deshalb nicht erforderlich.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich Becke für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen



- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Für den Geltungsbereich der Aufhebung selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

## **7. Bebauungsplaninhalt**

An die Stelle der verbindlichen Bauleitplanung in Form der Bebauungspläne Nr.1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ treten die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und § 35 BauGB „Außenbereich“.

## **8. Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 15,72 ha auf.

## **9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung**

Mit dieser Bebauungsplanaufhebung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 24.Juni 2015

Backhaus  
FB Stadtplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.Juni 2015 beschlossen, die vorstehende Begründung der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Bereich Becke beizufügen.

Bürgermeister

(Siegel)

Stadtverordneter