

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Aufhebung des „Durchführungsplans Nr. L 2  
der Gemeinde Lieberhausen“**

**Teil 1 – Allgemeiner Teil**



**Stadt Gummersbach**

## **1. Planungsanlass**

Der „Durchführungsplan Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“ stammt aus dem Jahr 1960. Die Planung sieht im Gummersbacher Ortsteil Lantenbach eine Bebauung vor, die in der vorgesehenen Weise nicht umgesetzt wurde. Während im südlichen Teilbereich (Sonnenweg) die tatsächlich entstandene Bebauung zum Teil erheblich von den Festsetzungen abweicht, wurde der nördliche Teilbereich nie umgesetzt.

Da zum einen eine Wohnungsbauentwicklung an dieser Stelle heute in dieser Form nicht mehr vorgesehen ist und zum anderen der Plan für Vorhaben im Bestand, wie An- oder Umbauten als Genehmigungsgrundlage unbrauchbar ist, da schon der Bestand von den Festsetzungen abweicht, soll der „Durchführungsplan Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“ aufgehoben werden.

Nach Aufhebung des Durchführungsplans 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 bebauten Teil des Plangebiets ausreichend.

## **2. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 19.04.2016 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zur Aufhebung des „Durchführungsplans Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“ gefasst.

Die Aufhebung des „Durchführungsplans Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“ hat in der Zeit vom 18.05.2016 bis zum 02.06.2016 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2016 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.06.2016 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

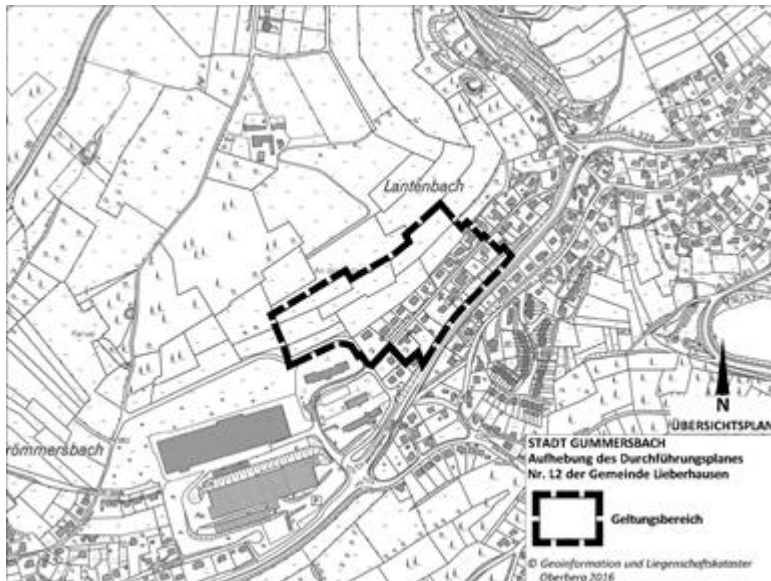
Die Aufhebung des „Durchführungsplans Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“ hat vom 05.10.2016 bis 05.11.2016 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2016 beteiligt.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.11.2016 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

## **3 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der Aufhebung des „Durchführungsplans Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“ umfasst einen Teil des Sonnenwegs im Gummersbacher Ortsteil Lantenbach sowie die nordöstlich daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

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



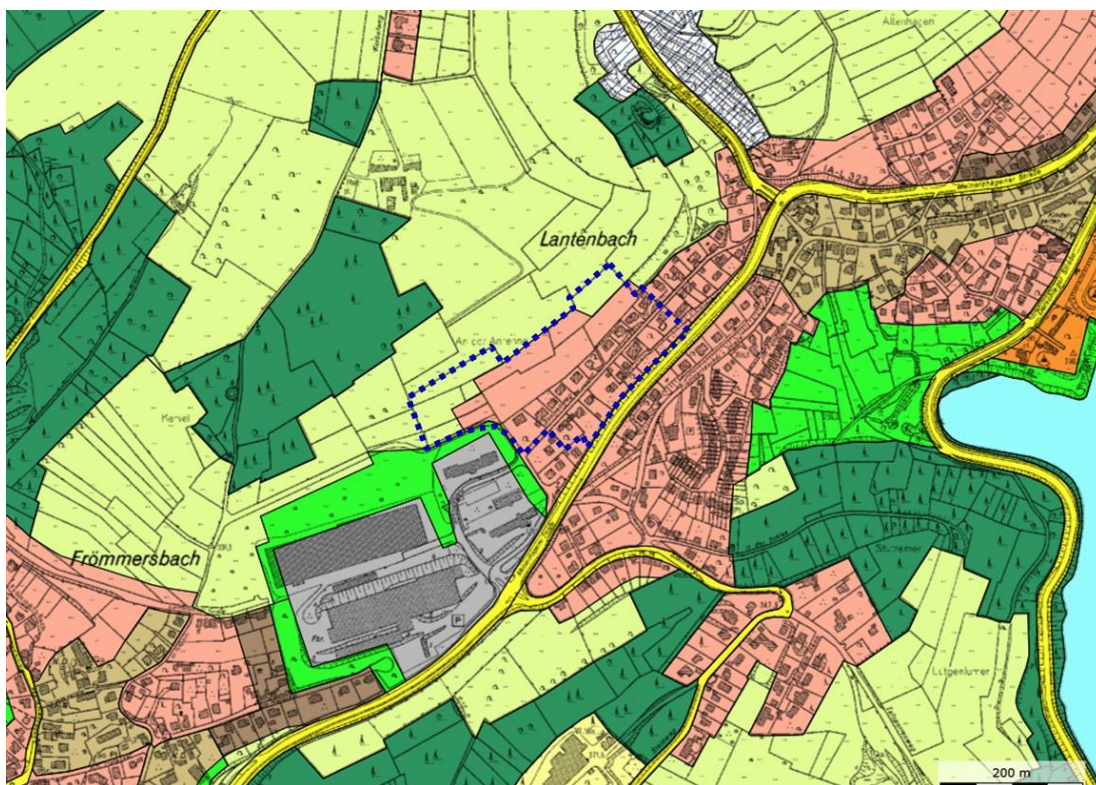
## 4 Planungsrechtliche Situation

### 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. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gammersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Im Nordosten und Nordwesten des Plangebiets sind kleiner Teilbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### **4.3 Bebauungsplan**

Der „Durchführungsplan Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“ setzt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Reines Wohngebiet mit privaten Grünflächen fest. Ein Teilbereich im Südwesten des ursprünglichen Plangebiets wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 172 „Lantenbach – Sonnenweg aufgehoben.

### **4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das Plangebiet der Aufhebung liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 „Marienheide - Lieberhausen. Das Plangebiet ist nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Als Entwicklungsziel ist für diesen Bereich „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ festgesetzt.

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

### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich Nordosten des Gummersbacher Stadtgebietes im Westen des Ortsteiles Lantenbach. Im Süden und Osten grenzt die Ortslage Lantenbach an das Plangebiet, im Westen befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Abus, im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

### **5.2 Nutzungen**

Der südliche Teil des Plangebiets ist mit Einfamilienhäusern bebaut und durch eine reine Wohnnutzung geprägt. Der nördliche Teilbereich wird landwirtschaftlich genutzt.

### **5.3 Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet ist über die Meinerzhagener Straße und den Sonnenweg ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

Durch Aufhebung des Durchführungsplans L2 ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bauleitplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- Personennahverkehr

In 200 bis 500 m Entfernung befindet sich an der Meinerzhagener Straße eine Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof Gummersbach sowie der Zentrale Busbahnhof sind rund 5 km entfernt.

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

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

Der Sonnenweg ist im Trennsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Kruppenohl zugeordnet.

### **5.5 Immissionen**

Das Plangebiet grenzt an das Betriebsgelände der Fa. Abus. Es sind keine mit dieser Nutzung verbundenen erheblichen Immissionen auf das Plangebiet bekannt. Auch andere erheblichen Immissionen, die das Plangebiet betreffen, sind nicht bekannt.

## 5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine für eine Wohnnutzung 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. Der südöstliche Teilbereich ist bebaut, der nordwestliche Teil wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss vollständig verändert.

- 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 Aufhebung des Durchführungsplans Nr. L2 der Gemeinde Lieberhausen. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet, sondern bestehende Baurechte, die nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielrichtung entsprechen, aufgehoben.

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 befinden sich keine Gewässer. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimateinfluss 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.

### **5.10 Denkmalschutz/Baukultur**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Aufhebungsplanung befindet sich kein Denkmal aus der Denkmalliste der Stadt Gummersbach.

### **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 des „Durchführungsplans Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“. Wie in Punkt 1 der Begründung „Planungsanlass“ dargelegt, sah der Durchführungsplan im Gummersbacher Ortsteil Lantenbach eine Bebauung vor, die in der vorgesehenen Weise nicht umgesetzt wurde. Während im südlichen Teilbereich (Sonnenweg) die tatsächlich entstandene Bebauung zum Teil erheblich von den Festsetzungen abweicht, wurde der nördliche Teilbereich nie realisiert.

Da zum einen eine Wohnungsbauentwicklung an dieser Stelle heute in dieser Form nicht mehr vorgesehen ist und zum anderen der Plan für Vorhaben im Bestand, wie An- oder Umbauten als Genehmigungsgrundlage seinen Regelungsgehalt weitgehend verloren hat, da schon der Bestand von den Festsetzungen abweicht, soll der „Durchführungsplan Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“ aufgehoben werden.

Nach Aufhebung des Durchführungsplans 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 bebauten Teil des Plangebiets ausreichend.

### **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.

Durch das Aufhebungsverfahren werden auch bisher bestehende Baurechte aufgehoben. Eine Ausdehnung in den Außenbereich durch Wohnbebauung entspricht an dieser Stelle im Gummersbacher Stadtgebiet nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen. Entsprechend ist der Bodenschutzklausel Rechnung getragen worden.

### **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. Im Gegensatz werden bestehende Baurechte auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche aufgehoben.

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

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

#### **6.5 Auswirkungen**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden Vorhaben im bebauten Teil des Plangebiets (Sonnenweg) zukünftig auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Da dieser südliche Teilbereich 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 bebauten Grundstücke möglich. Die bisher festgesetzten Baulinien entfallen. 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 befindet sich noch eine Baulücke innerhalb der bebauten Grundstücke. Diese bleibt nach Aufhebung des Durchführungsplans gemäß § 34 BauGB auch zukünftig bebaubar, so dass durch die Aufhebung der Planung an dieser Stelle keine Baurechte verloren gehen.

Für den nordwestlichen Teilbereich des Durchführungsplans war ursprünglich eine weitere Erschließungsstraße parallel zum Sonnenweg mit weiteren 12 Baufenstern vorgesehen. Diese Fläche ist heute landwirtschaftlich genutzt. Eine Erschließung ist nicht vorhanden.

Mit der Aufhebung des Durchführungsplans wird diese Fläche zum Außenbereich. Eine Bebauung in der im Durchführungsplan vorgesehenen Form ist dann nicht mehr möglich. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für Lantenbach. Die Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets in den Außenbereich ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.

Die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend. Durch die vorhandene Bebauungsstruktur und Nutzung 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 für den bebauten Bereich des Durchführungsplans ist deshalb nicht erforderlich, da eine Planung zum gleichen Ergebnis führen würde. Für den unbebauten Bereich im Durchführungsplan ist das gegenwärtige Ziel der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen. Dies ist durch die Aufhebung des Durchführungsplans sichergestellt.

- **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 Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Aufhebung des Durchführungsplans hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den bestehenden Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. 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 des „Durchführungsplans Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“ sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Die Darstellung von Ausgleichsflächen verbunden mit einer Zuordnung ist deshalb nicht erforderlich.

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch die Aufhebung des „Durchführungsplans Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“ 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 des „Durchführungsplans Nr. L 2 der Gemeinde Lieberhausen“ 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. 4,79 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 30.11.2016

Backhaus  
FB Stadtplanung



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30. November 2016 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