

## 1. Planungsanlaß

Im Zusammenhang mit dem in der Cäcilienstraße und Vogteistraße anstehenden Kanalbau sowie aufgrund von Anfragen zur Bebaubarkeit von Grundstücken wird es für erforderlich gehalten, klarzustellen, welche Flächen in Lützinghausen bebaut und welche Flächen freigehalten werden sollen. Grundlage für konkretere Planungen sind die seit Anfang 1992 vorliegenden Untersuchungen zur Dorferneuerungsbedürftigkeit, die in den vorausgegangenen zwei Jahren für Lützinghausen und 24 weitere Stadtteile durchgeführt wurden.

## 2. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat aus den obengenannten Gründen in seiner Sitzung am 05.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 "Lützinghausen" beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 161 soll als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat durch Aushang des Vorentwurfs in der Zeit vom 08.12. bis 22.12.1992 stattgefunden. Zuvor waren den Bürgern im Rahmen einer Anliegerversammlung zum Kanal- und Straßenbau in Lützinghausen bereits die Grundzüge der Planung erläutert worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.1992 um Stellungnahme gebeten worden.

Über die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung vorgetragenen Einwendungen und Vorschläge hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 27.04.1993 beraten und entschieden. Für den auf dieser Grundlage gefertigten Bebauungsplanentwurf hat der Rat am 22.09.1993 den Offenlegungsbeschluß gefaßt.

Die Offenlage hat in der Zeit vom 12.10. bis 12.11.1993 (einschließlich) stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.10.1993 über die Offenlage informiert worden. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.03.1994 beraten und beschlossen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung über Anregungen und Bedenken.

## 3. Lage des Plangebietes

Lützinghausen ist eine sehr alte Ortschaft im westlichen Teil des Stadtgebietes und im Rahmen der kommunalen Neugliederung 1975 zu Gummersbach gekommen. Der Ort liegt ca. 1 km südlich des nächstgrößeren Stadtteils Hülsbusch und der in Ost-West-Richtung verlaufenden L 323 und hat ca. 160 Einwohner. Das Plangebiet erfaßt die gesamte Ortslage mit Ausnahme eines etwas abseits gelegenen Wohnhauses an der Landstraße und des landwirtschaftlichen Betriebes im Westen der Ortslage.

## 4. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Lützinghausen liegt in einer leicht hügeligen Landschaft in geschützter Lage, da das Gelände nach Osten, Westen und Norden hin ansteigt. Am südwestlichen Ortsrand liegt ein Quellbach, der umgeben von Wiesen, südlich der sogenannten Burg entspringt und dann am Waldrand weiter Richtung Süden verläuft. Die gesamte Ortslage ist von ausgedehnten Obstwiesen umgeben und auch der Siedlungsbereich weist eine gute Durchgrünung auf.

Er läßt sich in einen alten Ortsteil, westliche Vogteistraße und Cäcilienstraße, und ein neueres Baugebiet, östliche Vogteistraße, untergliedern. Die Ortslage ist insbesondere im alten Teil sehr dörflich geprägt, was sich durch die Lage und Stellung der Baukörper, die Gebäudeproportionen oder die große Anzahl an Nebengebäuden darstellt. Neben vielen, teilweise jedoch leider veränderten Fachwerkhäusern, stellt das Gutshaus der Familie von Omphal aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts das Wahrzeichen von Lützinghausen dar. Auch die Straßen weisen durch ihre Linienführung und ihren Ausbaustand einen sehr dörflichen Charakter auf.

## 5. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil der Ortslage Wohnbaufläche dar. Lediglich am westlichen Ortsrand ist der Bereich ab der Burg als Dorfgebiet dargestellt. Im Übergang der Baugebiete ist durch Symbol eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnet, die einen angemessenen Freiraum um den alten Herrensitz gewährleisten soll. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Bauvorhaben werden bisher auf der Grundlage von § 34 und § 35 Baugesetzbuch beurteilt.

## 6. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient zum einen der Klarstellung zur künftigen baulichen Entwicklung in Lützinghausen und damit zur Notwendigkeit von Kanal- und Straßenbau und zum anderen der Erhaltung der Dorfstruktur und des dörflichen Erscheinungsbildes. Die aus den Untersuchungen zur Dorferneuerungsbedürftigkeit gewonnenen Erkenntnisse sollen in den Bebauungsplan einfließen.

## 7. Inhalte des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend wird die gesamte Ortslage bis auf den westlichen Teilbereich um die Burg, der Dorfgebiet wird, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zunächst war daran gedacht, den bebauten Bereich im wesentlichen aufgrund der vorhandenen Nutzung im Ort als Kleinsiedlungsgebiet festzusetzen. Lützinghausen besteht fast ausschließlich aus Wohngebäuden, die aber in großer Anzahl Nebengebäude haben, welche früher landwirtschaftlich genutzt waren und heute vielfach als Ställe für Kleintiere oder Pferde dienen. Der einzig noch existierende landwirtschaftliche Betrieb liegt westlich neben der Ortslage. Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidenten hat sich jedoch die Auffassung durchgesetzt, daß das Allgemeine Wohngebiet mit der ergänzenden Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen die richtige Festsetzung zur gewünschten Erhaltung der Dorfstruktur darstellt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen aber nur ausnahmsweise, d. h. an der Dorfstruktur orientiert, zulässig sein.

Diese Einschränkung soll auch für das Dorfgebiet gelten, während Tankstellen und Vergnügungsstätten mit dem Ort grundsätzlich nicht vereinbar sind.

Bezüglich der Zuschnitte der Baugebiete, insbesondere zur freien Landschaft hin, stellt der Bebauungsplan eine Konkretisierung der Flächennutzungsplaninhalte in der Weise dar, daß die bestehende Bebauung angehalten wird. Ausweitungen sind im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und den Schutz der Freiräume um die Ortslage nicht vertretbar.

Auch bestehende Nebengebäude an den Ortsrändern abseits der Erschließungsanlagen sollen nicht zu Wohngebäuden entwickelt werden, weshalb es bei der aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft verbleibt, soweit Grundstücke über die Bauzeile an den bestehenden Straßen hinaus erfaßt werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt kein Maß der baulichen Nutzung fest. Künftige Vorhaben sollen diesbezüglich auch weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden. Die Stadt geht davon aus, daß nur die grundsätzlichen Dinge der Regelung bedürfen und angesichts der geringen Anzahl noch vorhandener Bauplätze ein allgemeines Maß der Nutzung entbehrlich ist. Es wird allerdings für erforderlich gehalten, für den östlichen Teil des Plangebietes durch Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze sicherzustellen, daß auch Nebengebäude nicht zu weit in die Landschaft gebaut und die vielfach vorhandenen Obstwiesen in Anspruch genommen werden.

## 7.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen fest.

## 7.4 Freiflächen

Östlich der Burg wird als Bestandteil der Anlage eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Damit wird für das Baudenkmal, und seinem herrschaftlichen Charakter angemessen, ein Freiraum sichergestellt, der für die Wirkung des Gebäudes und seine Bedeutung unverzichtbar ist.

Gegenüber der Burg wird ferner eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb der ein naturnahes, offenes Regenrückhaltebecken sowie eine kleine Pumpstation untergebracht werden.

Im übrigen wird an den Rändern des Plangebietes jenseits der Baugrundstücke bzw. einer angemessenen Bautiefe entlang den Straßen und für den Bereich des Quellbaches, Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Eine Bebauung der Wiesenflächen südwestlich von Vogteistraße und Strünkenweg, über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus, ist aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes, des Denkmalschutzes und der Erhaltung der Siedlungsform und des Ortsbildes nicht vertretbar.

## 7.5 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Da Lützinghausen in einer Mulde liegt und von vielen Stellen der den Ort umgebenden Landschaft quasi von oben zu betrachten ist, ist die Dachlandschaft von ganz wesentlicher Bedeutung für das Ortsbild. Dies trifft um so mehr zu, als fast alle der zahlreich vorhandenen Nebengebäude Satteldächer besitzen. Um dieses für den Ort so typische Gestaltungsmerkmal zu erhalten, setzt der Bebauungsplan als Dachform das Satteldach fest, das auch für Nebengebäude gilt, und das für den größten und älteren Teil der Ortslage eine Neigung von 38 bis 48 Grad aufweisen muß. Darüber hinaus werden Vorschriften zu Dachüberständen, Dachaufbauten und -einschnitten sowie zur Dachdeckung getroffen, die sich am Bestand orientieren, Entwicklungen zulassen, aber Zerstörungen des Ortsbildes verhindern sollen.

...

Dieses Ziel gilt auch für die Festsetzung zur Fassadengestaltung. Mit den im Ort vorhandenen Materialien, Naturstein, Putz, Fachwerk, Holz, Schiefer, Blech lassen sich auch künftige Neubau-, Anbau- oder Umbaumaßnahmen zeitgemäß realisieren. Ortsuntypische Fassadengestaltungen durch Verklinkerungen, Verplattungen oder Verkleidungen mit imitierenden Werkstoffen sollen deshalb unzulässig sein.

#### 8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da die Ortslage sowohl intern als auch regional über die Landstraße als Tangente gut erschlossen ist und bis auf eine Lückenfüllung keine größere bauliche Entwicklung stattfinden kann, sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen oder Erweiterungen erforderlich. Auch der vorgesehene Kanalbau, der im übrigen mit weiteren Versorgungsträgern abgestimmt wird, wird sich innerhalb der Straßenparzellen bewegen. Soweit wegen eines unzureichenden Unterbaus mehr als die Schließung des Leitungsgrabens notwendig wird, soll ein Bestandsausbau erfolgen. Ziel ist auch hier im öffentlichen Bereich die Erhaltung der dörflichen Struktur.

#### 9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 10. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt keine Kosten. Losgelöst vom Bebauungsplan hat die Stadt Aufwendungen für Kanal- und Straßenbau sowie den Bau des Regenrückhaltebeckens und der Pumpstation zu tätigen.

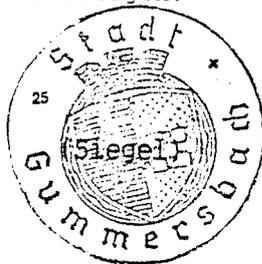


Ossenbrink  
Planungsamt

Der Rat der Stadt hat für den Bebauungsplan Nr. 161 "Lützinghausen" am 17.03.1994 den Satzungsbeschluß gefaßt und hierzu beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter