
1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 "Derschlag - Manshagen - Ost" beschlossen.

Planungsanlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, dass für zwei Teilbereiche zur besseren Ausnutzbarkeit und Vermarktung der Grundstücke die Zahl der zulässigen Wohneinheiten von einer auf 2 Wohneinheiten erhöht werden soll. Ferner werden Baugrenzen geringfügig geändert, zusammengefasst bzw. erweitert sowie eine Höhenfestsetzung modifiziert.

Mit der Erarbeitung der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist das Planungsbüro Hellmann + Kunze Siegen, Seelbacher Weg 86, 57072 Siegen beauftragt worden. Auf der Grundlage des Aufstellungs- und Offenlegungsbeschlusses des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 06.06.2005 hat die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes in der Zeit vom 13.07. – 15.08.2005 gemäß §3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden. Es wurden keine Anregungen vorgetragen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 30.08.2005 über das Ergebnis der Offenlegung beraten und dem Rat der Stadt empfohlen, für die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Derschlag - Manshagen - Ost“ den Satzungsbeschluss zu fassen.

2. Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung bezieht sich auf die zwei Teilbereiche A und B und erfasst die Nordseite der Planstrasse. Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Städtebau

3.1 Darlegung der Änderungsabsichten

Änderungsbereich A:

Mit der 1. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes soll im Änderungsbereich A die Anzahl der Wohneinheiten nördlich entlang der Planstraße A bis zum Fußweg A von einer auf 2 Wohneinheiten erhöht werden. Hierdurch soll die Ausnutzbarkeit der bis zu 890 m² großen Baugrundstücke in angemessenem Maß ermöglicht werden. Da die Baugrundstücke höhenmäßig nach Nordosten fallen und die Festsetzung bezüglich der baulichen Höhenentwicklung nicht geändert wird, ergibt sich entlang der Planstraße A keine visuelle Änderung des städtebaulichen Bildes.

Änderungsbereich B:

Im Änderungsbereich B soll für einen Teilbereich nördlich der Planstraße A, beginnend bei Fußweg A in östlicher Richtung die Anzahl der Wohneinheiten von einer auf 2 Wohneinheiten erhöht werden. Darüber hinaus sollen die Baugrenzen im Bereich des Fußweges A und den rückwärtigen Grundstücksbereichen um 1-2 m erweitert werden. Die Baugrenzen sollen mit den östlich festgesetzten Baugrenzen zu einem „Baufenster“ zusammengefasst werden. Dies eröffnet die Möglichkeit, dass durch eine entsprechende Grundstücksteilung ein weiteres Baugrundstück entsteht.

Die genannten Bereiche sollen von der Festsetzung WA 1 in WA 2 abgeändert werden. Die bisherige Nutzungsgrenze entfällt. Hierdurch soll die Ausnutzbarkeit der bis zu 890 m² großen Baugrundstücke in angemessenem Maß ermöglicht werden. Da die Baugrundstücke höhenmäßig nach Norden bzw. Nordosten fallen und die Festsetzung bezüglich der baulichen Höhenentwicklung nicht geändert wird, ergibt sich entlang der Planstraße A keine visuelle Änderung des städtebaulichen Bildes. Durch die Gebietsänderung WA 1 in WA 2 ändert sich lediglich die Möglichkeit zur Errichtung eines Untergeschosses (Einliegerwohnung) in den rückwärtigen Bereichen (Änderung der Höhenfestsetzung FH 1 in FH 2).

Die vorgesehenen Änderungen sind massvoll und mit den Zielen des Bebauungsplanes in seiner ursprünglichen Fassung vereinbar. Eine Fortführung der Bautätigkeit ist sinnvoll, u. a. um die Erschliessungsmassnahmen zum Abschluss zu bringen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Änderungsverfahren in Form einer vereinfachten Änderung gemäss § 13 BauGB durchgeführt werden.

3.2 Belange von Natur und Landschaft

Es werden keine zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die Änderung der Anzahl der Wohneinheiten und der überbaubaren Grundstücksflächen verursacht. Der Beurteilungsmaßstab (Grundflächenzahl GRZ=0,3) für die Eingriffsregelung ändert sich im Gebiet nicht.



Kunze

Hellmann+Kunze Planergemeinschaft

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am .06..09..2005 beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Derschlag – Manshagen – Ost“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter