

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 305 „Gummersbach – Albertstraße Mitte“**

---

### 1. Anlass

Die Wohnpark am Königsberg GmbH & Co. KG beabsichtigt in der Albertstraße, in der Gemarkung Gummersbach, Flur 007, auf dem Flurstück 5327, auf einer Fläche von 7.515 m<sup>2</sup> die Errichtung einer Wohnanlage mit 49 Wohneinheiten.

Das Vorhaben kommt maßgeblich auf dem Bereich eines freistehenden zweigeschossigen Wohnhauses mit Swimmingpool und großer parkähnlicher Gartenanlage sowie untergeordnet auf Wald zu liegen. Der städtebauliche Entwurf der Wohnpark am Königsberg GmbH & Co. KG sieht im Plangebiet fünf dreigeschossige Gebäude plus Staffelgeschoss vor. Diese werden zu den Außengrenzen des Plangebietes arrondiert, sodass sie eine große, den zentralen Bereich des zukünftigen Wohngebietes prägende Freifläche umrahmen, die als Grünanlage ausgebildet werden soll. Der städtebauliche Entwurf sieht unterhalb der Geschosse der Wohngebäude eine zusammenhängende Tiefgarage sowie darüber ein zusammenhängendes Keller-geschoss vor, welche zum Großteil unterhalb der Geländeoberfläche liegen sollen. Die größtenteils unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Geschosse werden städtebaulich somit kaum wahrgenommen. Die oberirdische Bebauung greift die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung, insbesondere der südlich der Albertstraße liegenden, gut durchgrüneten Wohnbebauung auf. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist im Entwurf seitens der Albertstraße vorgesehen, die hier topografiebedingt annähernd ebenerdig erfolgt.

Die Planungen der Wohnpark am Königsberg GmbH & Co. KG hat die Stadt Gummersbach zum Anlass genommen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Vorhaben zu schaffen. Der städtebauliche Entwurf entspricht den Zielsetzungen der Stadt, qualitativ hochwertigen Wohnraum im Nahbereich der Innenstadt zu schaffen und dabei im Sinne einer flächensparenden und ressourcenschonenden Stadtentwicklung auf bereits baulich genutzte Flächen zurückzugreifen. Daher wurde auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs der Bebauungsplan Nr. 305 „Gummersbach Albertstraße Mitte“ erarbeitet.

Die Realisierung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes an diesem Standort greift auch auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung zurück, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan manifestiert ist, der an dieser Stelle Wohnbauflächen darstellt.

### 2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) der Stadt Gummersbach, hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

In dieser Sitzung wurde die Verwaltung auch beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen. Diese fand im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 21.04.2021 (einschließlich) statt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2021 beteiligt. In seiner Sitzung am 30.06.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung (ehemals BPU) die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) durchzuführen. Die Offenlage hat in der Zeit vom 11.05.2022 bis 13.06.2022 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Sachreiben vom 21.06.2022 beteiligt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 07.09.2023 über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

In seiner Sitzung am 20.09.2023 hat der Rat der Stadt die Abwägung und den Satzungsbeschluss beschlossen. Der Bebauungsplan

3. Ergebnis der Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Umweltbelange, die den Bebauungsplan Nr. 305 „Gummersbach – Albertstraße Mitte“ unmöglich gemacht hätten, lagen nicht vor. Ebenso lagen keine Erkenntnisse aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vor, die grundsätzlich gegen eine Plandurchführung sprachen.

Die Hinweise zur Abwasserbehandlung und -beseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung und Geologie, Landschaftspflege, Artenschutzes, Bodenschutz, Brandschutzdienststelle und Polizei, Direktion Verkehr wurden zur Kenntnis genommen bzw. wurden berücksichtigt.

4. Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits baulich genutzte und teilweise versiegelte Fläche. Im Sinne einer flächensparenden und ressourcenschonenden Stadtentwicklung und einer Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen sollen Nachverdichtungen und andere Maßnahmen dazu genutzt werden die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a BauGB). Die notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Albertstraße vorhanden und können von dem Vorhaben mitgenutzt werden. So entsteht im Nahbereich der Innenstadt ein neues, an die bereits vorhandene Bebauung angepasstes Wohngebiet.

Stadt Gummersbach  
i.A.

Winheller  
Fachbereichsleitung Stadtplanung