

A) Anlass

Bei der Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe für den Baugebietsbereich „WA 2“ ist man seinerzeit davon ausgegangen, dass hier einheitlich Gebäude mit einem Untergeschoss errichtet werden sollen. Daher wurde eine Mindest-Fassadenhöhe festgesetzt.

Aufgrund der stark angewachsenen Nachfrage nach flachen Grundstücken, die ohne Keller bebaubar sind, hat der Erschließungsträger die Möglichkeiten untersucht, solche Flächen anbieten zu können. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist nunmehr erkennbar, dass die talseitigen Grundstücke an der Planstr. 3.1 (Hasenweg) durch geringfügige Geländemodellierung so herzustellen sind, dass hier „flache“ Grundstücke angeboten werden können. Die Bereitstellung von Grundstücken, die ohne Unterkellerung bebaut werden können dient dem unter Pkt. –D- genannten Ziel / Zweck.

B) Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat deshalb in seiner Sitzung am 08.11.2004 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 "Windhagen – Siedlungsentwicklung -West" beschlossen.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 „Windhagen – Siedlungsentwicklung-West“ hat in der Zeit vom 15.12.2004 bis 17.01.2005 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2004 von der Offenlegung unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.01.2005 über das Ergebnis der Offenlage beraten und empfiehlt dem Rat den Satzungsbeschluss.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

C) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes des BP 181 / 1. vereinf. Änderung

Der Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung entspricht den heutigen Flurstücken 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793 und 2794 in der Flur 4, Gemarkung Gummersbach.

D) Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Schaffung eines Flächenangebots für die Bebauung mit Einfamilienhäusern ohne Unterkellerung. Hierdurch soll insbesondere jungen Familien mittleren Einkommens die Möglichkeit eröffnet werden, ein Eigenheim zu errichten.