

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ 2. Änderung

1. Anlass

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 sind die konkreten Planungen der FBH Grundbesitz GbR, im Plangebiet einen Neubau zu errichten und somit neuen, vorwiegend kleinteiligen Wohnraum, insbesondere für Studierende oder SchülerInnen zu schaffen. Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung von Planungsrecht für die Nachverdichtung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Nachfrage nach Wohnungen für 1 – 2 Personenhaushalte ist in Gummersbach auch aufgrund des vorhandenen Hochschulstandortes der TH Köln – Campus Gummersbach hoch. Das Plangebiet liegt unweit der Innenstadt von Gummersbach, in welcher auch der Hochschulstandort auf dem Steinmüller-Gelände angesiedelt ist. Die Umsetzung ist somit auch im öffentlichen Interesse.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach, hat in seiner Sitzung am 07.09.2023 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 30.10.2023 bis 30.11.2023 (einschließlich) statt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2023 beteiligt.

In seiner Sitzung am 01.02.2024 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung 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 26.02.2024 bis 26.03.2024 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.2024 beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 18.06.2024 über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

In seiner Sitzung am 27.06.2024 hat der Rat der Stadt die Abwägung und den Satzungsbeschluss beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 06.07.2024 in Kraft getreten.

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. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ 2. Änderung 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 Bodendenkmalpflege, zur Landschaftspflege, zum Artenschutz, zum Bodenschutz, zum Brandschutz, zur Erschließung, zur Bauleitplanung, zur Abwasserbeseitigung und zum Waldabstand wurden zur Kenntnis genommen bzw. wurden berücksichtigt. Zur vertraglichen Absicherung des Ausgleichs wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Zur Abwägung des Waldabstandes wurde eine Haftungsverzichtserklärung unterschrieben und die Hausverwaltung des Bestandsgebäudes, Am Kohlberg 6, informiert.

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 Außenfläche, welche ursprünglich zum Grundstück Am Kohlberg 6 gehörte. Zur Entwicklung eines neuen Baufensters wurde das Flurstück passend geteilt. Zum ökologischen Ausgleich des Eingriffs in die bestehende Vegetation, wurden Ausgleichspflanzungen auf dem Grundstück des neuen Baufensters festgesetzt.

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).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans war somit nicht notwendig. Die notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Straße am Kohlberg vorhanden und können von dem Vorhaben mitgenutzt werden. So entsteht im Nahbereich der Innenstadt ein neues, an die bereits vorhandene Bebauung angepasstes, Baufenster.

Stadt Gummersbach
i.A.

Kretschmer
Fachbereich 9.1 Stadtplanung