

Stadt Gummersbach

**Bebauungsplan Nr. 178 „Frömmersbach – Sonnenbergstraße“  
1. vereinfachte Änderung**

**Begründung**

---

1. Planungsanlass

Mit Schreiben vom 20.11.2001 hat der Eigentümer der Flurstücke in Frömmersbach, Gemarkung Gummersbach, Flur 20, Nr. 1749 und 1750 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 gestellt. Ziel dieses Antrags ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche für die genannten Grundstücke.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 22.01.2003 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 Frömmersbach – Sonnenbergstraße“ gefasst. Die Beteiligung der Betroffenen erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfs.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 19.02. – 19.03.2003 stattgefunden. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2003 über die Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beraten und dem Rat der Stadt empfohlen, über Anregungen zu beschließen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlussfassung zu den vorgebrachten Anregungen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst eine ca. 3500 qm große Fläche am westlichen Ortsrand des Stadtteils Frömmersbach unmittelbar südlich der Straße „An den Eichen“. Bestandteil des Geltungsbereiches sind die o. g. Flurstücke sowie ein kleines Teilstück, die Wendefläche der Straße „An den Eichen“.

4. Städtebauliche Situation

Ziel der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 war die Schaffung eines neuen Wohngebietes als Ergänzung der Ortsbebauung von Frömmersbach im westlichen Teil der Ortslage. Neben der Neuerschließung von Flächen zwischen Sonnenbergstraße und der Straße „An den Eichen“ schafft der Bebauungsplan Nr. 178 auch erweiterte

Baurechte an der vorhandenen Straße „An den Eichen“. Hier ist als Ergebnis des Aufstellungsverfahrens jeweils eine Bauzeile beidseits der Straße festgesetzt worden, die auf der Nordseite zwischenzeitlich realisiert ist.

Südlich der Straße „an den Eichen“ sind bisher keine neuen Bauvorhaben entstanden, was für den Planbereich der Änderung an der problematischen Verwertung der sehr großen Grundstücksflächen liegt. Mit dem o. a. Antrag greift der Grundstückseigentümer der Ortsrandgrundstücke eine bereits früher diskutierte Alternative auf. Aufgrund der besonderen Grundstückstiefe von mehr als 55 m i. M. und der Tatsache, dass in das Baugrundstück hinein die an der Straße „An den Eichen“ festgesetzte Wendefläche ragt, sind hier zwei Bauzeilen möglich und vorgesehen.

#### 5. Planungsrechtliche Situation

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Süden werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sollen lediglich die Baugrenzen erweitert werden für eine insgesamt als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte Fläche. Die Änderung wird insoweit als „vereinfachtes Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

#### 6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 ist die Schaffung einer vergrößerten überbaubaren Fläche mit der dann möglichen Konsequenz, dass hier nicht nur zwei, sondern vier Neubauvorhaben entstehen können. Als Voraussetzung hierfür wird eine angemessene, als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzende Wendemöglichkeit an der Straße „An den Eichen“ für erforderlich gehalten, innerhalb der Müllentsorgung und Winterdienst problemlos gewährleistet werden können.

Von der Wendemöglichkeit ausgehend, kann und soll die interne Erschließung der beiden Grundstücke privat erfolgen und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plan und Eintragung einer Baulast sichergestellt werden.

Die erweiterte südliche Baugrenze ermöglicht ein Heranrücken eines künftigen Vorhabens an die vorhandene Bebauung an der Straße „Auf der Breite“. Bei einem von Baugrenze zu Baugrenze festgelegten Mindestabstand von 12,00 m, dem Vorhandensein einer trennenden, 3,00 m breiten Hecke und angesichts der Tatsache, dass diese Entwicklung auf der Nordseite der vorhandenen Wohnhäuser stattfindet, stellt die 1. vereinfachte Änderung keine wirkliche Beeinträchtigung dar.

Da im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 178 in seiner ursprünglichen Fassung die Gesamtfläche als Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert worden ist und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den westlichen Nachbargrundstücken gesichert sind, erübrigen sich entsprechende Festsetzungen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens.