

**Bebauungsplan Nr. 263 "Gummersbach - Hardt - Hanfgarten" und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" in diesem Geltungsbereich.
Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
02.10.2012	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich wird festgelegt, dass die Ermittlung für die Belange der Abwägung wie folgt durchgeführt wird: Die Erstellung von Gutachten ist nicht erforderlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Geltungsbereich werden mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB eingeholt.

Begründung:

Das Plangebiet umfasst den gesamten Gummersbacher Ortsteil Hardt - Hanfgarten. Durch den Bebauungsplan Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und an die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Hierbei wird zum Beispiel die nicht mehr der tatsächlichen Nutzung entsprechende Festsetzung des Kleinsiedlungsgebiets durch Allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet ersetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 263 „Gummersbach – Hardt - Hanfgarten“ sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ haben in der Zeit vom 05.10.2011 bis 19.10.2011 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2011 beteiligt.

Am 17.11.2011 wurde dieser Tagesordnungspunkt im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zurückgezogen. Die Verwaltung wurde gebeten, für den Bereich der seit 1964 bestehenden, aber bisher nicht genutzten Baurechte an der Hardtwiesenstraße, den genaueren Sachverhalt hinsichtlich Beitragserhebung und abgelehnter Bauanträge zu

prüfen.

Aus der Straßenakte geht hervor, dass die Hardtwiesenstraße eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage ist. Sie war bis 1985 Kreisstraße. Seitens der Stadt Gummersbach wurden daher nie Erschließungsbeiträge erhoben. Die Straße ist heute in einem Zustand, der weder Sanierungsmaßnahmen noch verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich macht.

Weiterhin wurde bei den Leitungsträgern angefragt, ob Bau- oder Sanierungsmaßnahmen für die Hardtwiesenstraße anstehen. Dies ist nicht der Fall.

Wenn die bestehenden Baurechte umgesetzt werden, wird ein Kanalanschluss an den bestehenden Kanal in der Straße „Am Höchst“ erforderlich. Für eine Umlegung dieser Kanalbaukosten gibt es keine rechtliche Grundlage. Fälle von abgelehnten Bauanträgen sind nicht bekannt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind keine umweltbezogenen Stellungnahmen vorgetragen worden.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Gustav Brunöhler, Schreiben vom 19.10.2011:

Herr Brunöhler regt an, den bebaubaren Bereich südlich der Straße „Am Höchst“ zwischen K 41 und Einmündung Hasselweg weiter auszudehnen.

Darüber hinaus regt er an, auch westlich des Hasselwegs die Wohnbauflächen weiter auszudehnen, so wie sie vor „einigen Jahren“ im Bebauungsplan noch festgesetzt waren.

Ergebnis der Prüfung:

Die Flächen südlich der Straße „Am Höchst“ waren im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 und 1a ebenfalls in diesem Umfang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist eine Bauzeile südlich der Straße am Höchst möglich. Eine weitere Ausdehnung des Baugebiets nach Süden ist städtebaulich nicht sinnvoll und nicht möglich, da die Flächen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind.

Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen westlich des Hasselwegs wurden in dem Umfang festgesetzt, wie dies auch im ursprünglichen Bebauungsplan 1 und 1a der Fall war. Die von Herrn Brunöhler gekennzeichneten, noch weiter westlich liegenden Flächen sind schon seit 2003 kein Bauland mehr. Eine Erweiterung der Ortslage in diesem Bereich ist städtebaulich nicht sinnvoll und widerspricht dem Gesamtkonzept der Stadt zur Wohnbauflächenentwicklung .

Anlage/n:

Lageplan