

## **Stadt Gummersbach**

### **Bebauungsplan Nr. 96 „ Gummersbach - Industriegebiet Mitte “,**

#### **4. Änderung Buchenweg ( vereinfachtes Verfahren )**

#### **Begründung**

##### 1. Verfahren

Verfahrens Anlass ist der Antrag des Eigentümers auf Festsetzung einer überbaubaren Fläche auf dem Garagengrundstück am nördlichen Ende des Buchenwegs.

Die aus den 50er und 60er Jahren stammende Steinmüllersiedlung am Buchenweg ist in den letzten Jahren an zahlreiche Einzeleigentümer veräußert worden. Für ein am nördlichen Rand der Siedlung befindliches Garagengrundstück besteht die Absicht einer ergänzenden Wohnhausbebauung. Diese ist jedoch derzeit nicht möglich, weil der Bebauungsplan Nr. 96 das Grundstück zwar in das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet einbezieht, jedoch hier keine überbaubare Fläche vorsieht.

Die Bebauung des Garagengrundstücks in einer architektonisch auf die Siedlung abgestimmten Art ist durchaus vertretbar, zumal eine früher über das Grundstück verlaufende Leitungstrasse als erhebliche Beschränkung für eine Bebaubarkeit nicht mehr existiert.

Die heutige Situation stellt sich als unbefriedigend dar. Die Garagen und die Bepflanzung auf dem Grundstück machen einen ungepflegten Eindruck. Die Straße endet vor einer Wiese mit alten Spielgeräten ohne Wendemöglichkeit.

Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Waldes ist bereits frühzeitig die Forstbehörde beteiligt worden. Bedenken bestehen dort nicht, wenn der Waldbesitzer durch eine veränderte Waldrandgestaltung notwendige Abstände gewährleistet. Dies ist zwischenzeitlich geschehen, so dass nun für die gesamte waldnahe Bebauung am Buchenweg der von der Forstbehörde geforderte Sicherheitsabstand von 35 m zwischen Gebäuden und Wald dauerhaft hergestellt ist.

Da die Festsetzung einer überbaubaren Fläche die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das Bauleitplanverfahren in Form einer vereinfachten Änderung durchgeführt werden. Die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 17.11.2011 die Aufstellung und Offenlegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 beschlossen.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 14.12.2011 bis 16.01.2012 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2011 über die Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.04.2012 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt die Fassung des Satzungsbeschlusses empfohlen. Der Rat hat den Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 05.06.2012 gefasst.

Im Rahmen der Bauantragsbearbeitung auf der Grundlage der Planänderung hat sich herausgestellt, dass das geplante Vorhaben und die festgesetzten Baugrenzen in den Abmessungen identisch, jedoch verschoben sind. Um das abgestimmte Projekt realisieren zu können, ist die Verschiebung der überbaubaren Fläche nach

Nordwesten um ca. 3m erforderlich. Für die angrenzende Wohnbebauung bedeutet dies einen vergrößerten Abstand zum Neubauvorhaben. Mit dem angrenzenden Waldeigentümer ist auch eine erweiterte überbaubare Fläche frühzeitig abgestimmt worden. Insoweit ist ein weiteres Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich mit dieser Plankorrektur in seiner Sitzung am 02.10.2012 befasst und dem Rat der Stadt die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 05.06.2012 sowie Fassung eines neuen Satzungsbeschlusses für den veränderten Plan empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

## 2. Planinhalte

Für das als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 96 festgesetzte Grundstück wird eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen neu festgesetzt, die über die vorhandenen Garagen hinaus den Bereich der ehemaligen Leitungstrasse in Teilen mit erfasst. Das alte Leitungsrecht wird aufgehoben.

Aufgrund der Anforderungen an die Gestaltungsqualität eines Neubaus an dieser Stelle sind während der Planaufstellung Konzepte für eine Bebauung an dieser Stelle entwickelt worden, die ein zweigeschossiges Gebäude mit einem zurückgesetzten dritten Geschoss mit Flachdach zum Ergebnis hatten. Damit wird der Neubau nicht höher als die Siedlungsbauten mit steilem Satteldach im Umfeld.

Auf der Grundlage der Neubaukonzepte ist eine geringfügige Veränderung der Baugrenzen und die Zulassung für das dritte Geschoss mit einer staffelgeschossartigen Reduzierung der überbaubaren Fläche nach der Offenlage vorgenommen worden. Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt. Auch sind hiervon weder die Öffentlichkeit noch Behörden und Träger öffentlicher Belange betroffen.

Im übrigen sollen die Bebauungsplanfestsetzungen für den Bereich Buchenweg beibehalten werden, um die durchaus vorhandene Qualität der Siedlung zu erhalten.

Risiken

Fachbereich 9

Stadtplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am (Datum des Ratsbeschlusses) beschlossen, die vorstehende Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „ Gummersbach – Industriegebiet Mitte “ (vereinfachtes Verfahren, Buchenweg) beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter