

**Bebauungsplan Nr. 299 "Windhagen - Südost" und Aufhebung der
Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" Bericht über
das frühzeitige Beteiligungsverfahren und Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
14.02.2017	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen - Südost“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird: Die Erstellung von Gutachten ist nicht erforderlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen - Südost“ und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ werden mit Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nachfolgende Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen worden:

- Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 14.11.2016
- Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 23.12.2016

3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Begründung:

Durch den Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen - Südost“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet angepasst werden.

Das Plangebiet ist heute weitgehend als Reines Wohngebiet oder als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Entsprechend dem Bestand und den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen soll dieser Bereich zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Mischgebiet entlang der Hückeswagener Straße wird um bebaute bzw. intensiv genutzte Flächen erweitert, die heute als „Außengebiet“ festgesetzt sind. Die bisher als „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ festgesetzte Grundschule wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um flexible Nutzungen zu ermöglichen. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, werden keine Baugrenzen festgesetzt. Außer der Art der Nutzung sollen keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Die übrigen Belange sind entsprechend gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 299 „Windhagen - Südost“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ aufgehoben.

In seiner Sitzung am 21.09.2016 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 299 „Windhagen – Südost“ und der Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ gefasst. In gleicher Sitzung wurden die Planungsziele beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 299 und die Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a haben in der Zeit vom 23.11.2016 bis 07.12.2016 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2016 beteiligt.

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die die Planungsziele unrealistisch erscheinen lassen.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

1. Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 14.11.2016

Die Bezirksregierung weist auf die Ordnungsbehördliche Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Gummersbach – Marienheide“ hin.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Flächendarstellungen im Bebauungsplan wurden der rechtskräftigen Landschaftsschutzgebietsverordnung angepasst.

2. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 23.12.2016

Der Oberbergische Kreis weist auf die am 15.11.2016 in Kraft getretene Landschaftsschutzgebietsverordnung „Landschaftsschutzgebiet Marienheide – Gummersbach“, artenschutzrechtliche und wasserrechtliche Bestimmungen, hin.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Flächendarstellung an die rechtskräftige Landschaftsschutzgebietsverordnung ist erfolgt. Die artenschutz- und wasserrechtlichen Hinweise betreffen die Zulassungsebene und werden entsprechend im Genehmigungsverfahren geprüft.

Anlage/n:

Übersichtsplan