

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 311 "Derschlag - Eulenhofstraße West";
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
30.09.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB wird für den im beigefügten Übersichtsplan durch Umrandung gekennzeichneten Bereich im Maßstab 1:2500 der Bebauungsplan Nr. 311 „Derschlag – Eulenhofstraße West“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

2. Der Bebauungsplan Nr. 311 „Derschlag – Eulenhofstraße West“ wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen keine umweltbezogenen Stellungnahmen vor.

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

Begründung:

Die Magnes Richter GbR hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den in der Übersichtskarte umrandeten Bereich in Derschlag, westlich der Eulenhofstraße, gestellt. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Gummersbach, Flur 30, Flurstücke 115, 1594 und 1595. Die GbR hat mit dem Eigentümer der Flächen einen Kaufvertrag mit aufschiebender Bedingung für die betreffenden Flurstücke geschlossen.

Die Flurstücke 1594 und 1595 liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wären derzeit somit gemäß § 34 BauGB bereits bebaubar. Das Flurstück 115 liegt zu etwa 2/3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Dieser setzt für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung fest. Im Umfeld des Plangebietes hat sich in der Vergangenheit eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung vollzogen, sodass es einige Bebauung in zweiter Reihe gibt, die über Privatwege erschlossen sind. Durch die Entwicklungen ist somit im Plangebiet eine Restfläche entstanden, die nach derzeitigem Planungsrecht zwar bereits zum Großteil bebaubar, durch ihren Zuschnitt aber nicht ohne Bauleitplanung in ihrem ganzen Ausmaß nutzbar ist. Um dem weiterhin hohen Nachfragedruck nach Einfamilienhausgrundstücken im Gummersbacher Stadtgebiet Rechnung zu tragen, soll daher ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden

Wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, wird beabsichtigt, das Plangebiet über die Eulenhofstraße zu erschließen und somit ca. 10 Bauplätze für Einfamilienhäuser zu schaffen. Hierzu wird im Norden in geringem Ausmaß auf Flächen zugegriffen, die außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a liegen und derzeit somit als

Außenbereichsflächen zu bewerten sind.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 9.580 m². Durch den Bebauungsplan sollen Flächen für Wohnnutzungen auf einer Fläche geschaffen werden, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Somit kann das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b durchgeführt werden.

Die Magnes Richter GbR hat sich dazu verpflichtet, die Kosten für das Bauleitplanverfahren zu übernehmen. Die Magnes Richter GbR wird sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages außerdem zur Herstellung der Erschließungsanlagen verpflichten und diese nach Fertigstellung an die Stadt Gummersbach übergeben. Die Vermarktung der Baugrundstücke obliegt der Magnes Richter GbR. Das Vorhaben wird in der Ausschusssitzung genauer erläutert.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Städtebaulicher Entwurf