

Bebauungsplan Nr. 317 "Reininghausen - Sandberg" Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
22.11.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung
30.11.2023	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den im beigefügten Übersichtsplan (i.M. 1:5000) durch Umrandung gekennzeichneten Bereich den Bebauungsplan Nr. 317 „Reininghausen – Sandberg“ aufzustellen.
2. Der Rat beschließt in der Folge des Aufstellungsbeschlusses nach § 14, 16 und 17 BauGB eine Veränderungssperre für den im beigefügten Übersichtsplan (i.M. 1:500) durch Umrandung gekennzeichneten Bereich als Satzung (in der als Anlage beigefügten Fassung) zu erlassen, um die planerischen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 317 „Reininghausen – Sandberg“ abzusichern.

Begründung:**A) Aufstellungsbeschluss****A.1 Planungsanlass**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 317 „Reininghausen – Sandberg“ befindet sich im nordöstlichen Gebiet des Stadtteils Reininghausen. In südöstlicher Richtung wird das Gebiet begrenzt durch die Straße „Am Sandberg“, in westlicher Richtung schließt sich der Westfriedhof an, nach Norden hin schließt sich das Waldgebiet des Kerbergs an. Bei dem zu beplanenden Gebiet handelt es sich um das ehemalige Gelände der Fachhochschule. Die Flächen befinden sich zu großem Teil im Eigentum des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB NRW). Nach dem Umzug der damaligen Fachhochschule (heute Technischen Hochschule Köln, Campus Gummersbach) auf das Steinmüllergelände wurden die aufstehenden Gebäude zurückgebaut, ein Teil der mineralischen Bauteile wurde recycelt und zur Hangsicherung auf dem Gelände eingebaut. Bis heute stellt sich das Gelände als terrassierte Brachfläche dar, auf der sich in den zurückliegenden Jahren eine Pionervegetation entwickelt hat. Als einzige Nutzung befindet sich auf der oberen Ebene ein Bauwagen der Waldkita der Johanniter auf einer gepachteten Teilfläche.

Bereits unmittelbar nach dem Umzug in die Innenstadt haben die Stadt und die

Entwicklungsgesellschaft gegenüber dem Eigentümer BLB ihr Interesse am Ankauf der Fläche mitgeteilt, bis heute wurde dieses Interesse mehrfach wiederholt zum Ausdruck gebracht, ein Ankauf konnte bis zum heutigen Tage jedoch nicht realisiert werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, der guten Infrastruktur- und Verkehrsanbindung, der Topographie (reine Südhanglage) und der Vorprägung als Hochschulstandort, eignet sich die Fläche ideal zur Entwicklung zu einem gemischten Wohngebiet. Bereits seit vielen Jahren gibt es in Gummersbach einen hohen Bedarf an Wohnraum in den unterschiedlichen Wohnungstypologien. Größere, in den letzten Jahren entwickelte Wohngebiete wie in Windhagen oder auf dem Ackermannareal sind mittlerweile vermarktet und weitestgehend bebaut. Die Nachfrage sowohl nach Wohnungen als auch nach Einfamilienhäusern ist weiterhin sehr hoch. Weitere geeignete Flächen für die Entwicklung neuer Wohngebiete insbesondere im Innenstadtbereich sind nicht vorhanden.

A.2 Planungsziele

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit ca. 270 bis 350 Wohneinheiten schaffen. Eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sollte angestrebt werden. Insbesondere sollte der Ansiedlung von preisgünstigen Wohnformen ausreichend Raum gelassen werden. Da die Stadt Gummersbach seit vielen Jahren die Unterbringung von Flüchtlingen und Kriegsvertriebenen sehr erfolgreich dezentral organisiert, sollen auch für die Weiterentwicklung dieses Versorgungskonzeptes weitere Wohnungen geschaffen werden.

Ergänzt werden kann das Wohngebiet durch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten, soziokulturelle Begegnungsstätte oder ähnliches, entlang der Straße „Am Sandberg“ ist die Planung eines Mischgebietes (MI) vorstellbar. Die Infrastruktur sollte neben Straßen und Wegen auch Quartiersplätze, Grünflächen und Spielplätze enthalten, insbesondere die Belange der Nachhaltigkeit und der Klimawandelanpassung sollten bei der Planung besonders berücksichtigt werden. Die Schaffung einer guten Zugänglichkeit für den Fuß- und Radverkehr zu den vorhandenen ÖPNV Haltestellen und eine attraktive Vernetzung dieser Wege zu den bestehenden Wegeverbindungen sollte sichergestellt werden.

A.3 Heutige planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbindung „Hochschule“ dar. Diese Darstellung muss im weiteren Verfahren an den neuen Bebauungsplan angepasst werden.

Für das Plangebiet gelten darüber hinaus die einfachen Bebauungspläne 1 und 1a, in denen die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Im weiteren Verfahren sind diese Bebauungspläne für den Planbereich aufzuheben.

B) Veränderungssperre

Wie in Teil A) ausgeführt, soll auf der Fläche der ehemaligen Fachhochschule durch den Bebauungsplan 317 zur Sicherung der städtebaulichen Ziele die Grundlage für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird einige Zeit in Anspruch nehmen. Um

zwischenzeitlich zu verhindern, dass Vorhaben die Planung verhindern, soll nach dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 317 „Reininghausen – Sandberg“, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB vom Rat als Satzung beschlossen werden. Die gesetzlich geregelte Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt zwei Jahre. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf dieser Frist gemäß § 17 Abs. 1 BauGB automatisch außer Kraft. Es besteht die Möglichkeit, diese Frist um ein Jahr zu verlängern.

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtsplan B-Plan Nr. 317
- Anlage 2: Übersichtsplan Veränderungssperre zum B-Plan Nr. 317
- Anlage 3: Veränderungssperre Satzung