Bebauungsplan Nr. 320 „Bickenbachstraße-West“; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Planungsziele**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
18.06.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird für den im beigefügten Übersichtsplan (i. M. 1:2500) durch Umrandung gekennzeichneten Bereich der Bebauungsplan Nr. 320 „Bickenbachstraße – West“ aufgestellt.
2. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 176 „Strombach – An der Wende“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 320 aufgehoben.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung nimmt das Plankonzept zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Die Allgemeine Wohnungsbau KG möchte gemeinsam mit der Erger Grundstücksverwaltung GbR die im Übersichtsplan dargestellten Grundstücke entwickeln und einer Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern zukommen lassen.

Das Flurstück Nr. 169 ist im Eigentum der Erger Grundstücksverwaltung. Die restlichen Flurstücke inklusive der bestehenden, teils privaten Erschließung, zu den Gebäuden Nr. 112a und 112a der Bickenbachstraße, befinden sich im Eigentum der Allgemeinen Wohnungsbau KG. Die Planungsentwürfe wurden vom Planungsbüro Horstmann und Hoffmann aus Freudenberg erarbeitet.

Das Plangebiet befindet sich im Schnittbereich der Ortslagen Steinenbrück und Karlskamp und grenzt südlich an den landwirtschaftlichen Betrieb Voß an. Mit der Familie Voß wurde bereits im Vorfeld geklärt, dass gegen ein Planverfahren keine Bedenken bestehen.

Ziel der Planung ist, nach der frühzeitigen Konzeption, die Errichtung von bis zu 12 Mehrfamilienhäusern. Neun davon in ähnlichen Größenverhältnissen zu den angrenzenden Gebäuden Nr. 112a und 112a der Bickenbachstraße. Drei weitere Mehrfamilienhäuser mit einer etwas kleineren Grundfläche. Die größeren Mehrfamilienhäuser sollen Wohnraum mit 6 – 7 Wohneinheiten pro Gebäude bieten. In

den etwas kleineren Mehrfamilienhäusern sollen 3 – 5 Wohneinheiten untergebracht werden. Somit ergibt sich ein Potenzial von 65 – 79 Wohneinheiten für das Plangebiet. Die Gebäude sollen in zwei unterschiedlich erschlossenen Grundstücksteilen angeordnet werden.

Die benötigten Stellplätze, für den Grundstücksteil A, sollen größtenteils in einer Tiefgarage mit Parkdeck untergebracht werden, welche von zwei Ebenen befahrbar ist. Die Stellplätze für den Grundstücksteil B sollen vor dem Häuserblock geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und zu einem kleinen Teil als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 320 wird sachgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Siefen, welcher in der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche liegt, wird vorsorglich von der Bebauung freigehalten und bildet eine Abgrenzung zwischen den Grundstücksteilen A und B.

Im weiteren Verfahren soll die Planzeichnung weiter gefestigt werden und die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet werden. Über eine Artenschutzprüfung der Stufe I kann die Betroffenheit möglicher Tierarten überprüft werden. Des Weiteren muss geklärt werden, wie mit dem Baumbestand (siehe Folie 4 der Anlage 2) umgegangen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 176 „Strombach – An der Wende“ ist derzeit zu einem kleinen Teil auf der südlichen Erschließungsstraße gültig und wird parallel im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 320 aufgehoben.

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Planunterlagen Präsentation