

1. Verfahren

Anlass des Planverfahrens ist der Antrag des Grundstückseigentümers des ehemaligen Modehauses Hassel, im Bereich der Wegeverbindung zwischen Kaiser- und Andienungsstraße eine bauliche Erweiterung vorzunehmen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.10.2011 ein solches Vorhaben insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten neuen Wegeverbindung entlang der Vogtei grundsätzlich befürwortet.

Umgesetzt werden soll das Konzept eines Kasseler Architekturbüros, das eine Erweiterung der heutigen Praxis im Untergeschoss sowie des Drogeriemarktes im Erdgeschoss mit einem darüber liegenden, zurückgesetzten Wohngeschoss beinhaltet. Dies erfordert die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in südwestlicher Richtung sowie die Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe von bisher ein auf zwei Geschosse. Darüber hinaus soll auch der Hauptbau an der Kaiserstraße im Rahmen der bestehenden Festsetzungen aufgestockt und gestalterisch aufgewertet werden.

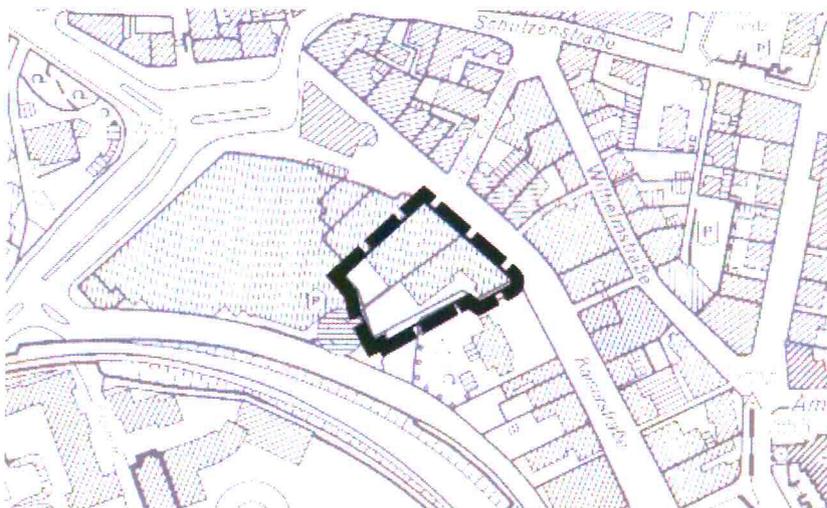
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ beschlossen.

Da die Grundzüge der städtebaulichen Planung dieser Änderung nicht entgegenstehen und auch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, kann das Bauleitplanverfahren in Form einer „vereinfachten Änderung“ gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf eine Beteiligung der Öffentlichkeit konnte verzichtet werden, da der von der Änderung betroffenen Grundstücksnachbarn (Grundstück Kaiserstr. 27/29) sein Einverständnis erklärt hat. Der Eigentümer des südlich des Planbereiches angrenzenden Grundstückes (Kaiserstr. 19) ist eine 100% Tochtergesellschaft der Stadt. Mit der Geschäftsführung wurde das Vorhaben positiv abgestimmt. Andere Betroffenheiten sowie eine Betroffenheit von Behörden liegen nicht vor. Ein weiteres Beteiligungsverfahren ist somit entbehrlich.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 24.05.2012 dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss empfohlen.

2. Planungsinhalt

Der Geltungsbereich der 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 96 liegt innerhalb der Gummersbacher Innenstadt und ist nachfolgend dargestellt.



Im Rahmen der 5. Änderung (vereinfacht) werden die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen nach Südwesten hin erweitert. Für einen Teilbereich wird die bisher festgesetzte Vollgeschosszahl von I auf II erhöht.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind gem. § 9 Abs. 3 BauGB horizontal gegliedert. Einschließlich des zulässigen 1. Vollgeschosses wird die geänderte überbaubare Fläche durch Baugrenzen bestimmt. Für das zulässige 2. Vollgeschoss wird die geänderte überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen für das Grundstück Kaiserstr. 27/29 bestimmt. Für das Grundstück Kaiserstr. 21/25 wird eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung eines weiteren, durch dieses Bauleitplanverfahren zulässigen Vollgeschosses, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung ermöglicht wird.

Die festgesetzte Baulinie erfolgt in Kombination mit der Festsetzung einer zwingenden Höhe baulicher Anlagen. Durch die Festsetzung einer zwingenden Höhe baulicher Anlagen wird die besondere städtebauliche Situation der festgesetzten und vorhandenen geschlossenen Bauweise berücksichtigt. Diese geschlossene Bauweise soll in dem zulässigen 2. Vollgeschoss nicht zwingend weiter fortgeführt werden. Dieses ist weder erforderlich noch städtebauliches Ziel. Unter Berücksichtigung des § 6 BauO NRW würden sich jedoch erforderliche seitliche Abstandsflächen ergeben (maßgeblich ist die gesamte Wandhöhe), die durch die geschlossene Bauweise bis zum 1. Vollgeschoss nicht erforderlich sind.

Wegen des Vorrangs des Bauplanungsrechtes führt die Kombination der Festsetzung von Baulinien und der zwingenden Gebäudehöhe dazu, dass nach § 6 Abs. 1 Satz 2a BauO NRW die Einhaltung von Abstandsflächen nicht erforderlich ist. In die Abwägung zu diesem Bebauungsplanverfahren sind daher die Belange einzustellen, die sonst durch das Abstandsflächenrecht gewahrt werden.

Die Belange Belichtung, Sozialabstand (Wohnfrieden) und Belüftung sind bei den geplanten Nutzungen nicht zwingend betroffen. Soweit Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen dennoch in den geplanten Nutzungen erforderlich werden sollten, besteht die Möglichkeit, diese den anderen Gebäudeseiten zuzuordnen. Der Belang des Brandschutzes könnte betroffen sein. Sie können jedoch auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden.

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist der Erdgeschoßfußboden des bestehenden Gebäudes Kaiserstr. 21 mit einer Höhe von 252,20 ü.NN.

Die im Geltungsbereich dieser Planänderung festgesetzte Verkehrsfläche wird zugunsten der Festsetzung eines Kerngebiets aufgegeben. Dieses ist städtebaulich vertretbar, da die vorhandene Fußwegeverbindung über das angrenzende Grundstück (Kaiserstr. 19) geführt wird. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sind hierdurch ebenfalls nicht berührt.

Stadt Gummersbach
Fachbereich Stadtplanung
i.A.

Risiken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.07.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung der 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gummersbach – Industriegebiet Mitte“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter