

## N I E D E R S C H R I F T

über die 4. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Gummersbach vom 02.02.2015 im Fachausschusssitzungssaal, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach.

Die Mitglieder des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses waren durch die fristgerechte Einladung einberufen. Der Vorsitzende stellt bei Eröffnung der Sitzung fest, dass gegen die ordnungsgemäße Einberufung Einwendungen nicht erhoben werden. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist nach der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

Anwesend sind:

Vorsitz

Stadtverordneter Jörg Jansen

Mitglieder

1.stellv. Vorsitzender Jürgen Marquardt

2. stellv. Vorsitzender Jakob Löwen

Stadtverordneter Horst Naumann

Vertretung für Herrn Kurt Uwe Dick

Stadtverordneter Uwe Oettershagen

Vertretung für Herrn Jan Simons

Stadtverordneter Reinhard Elschner

Sachkundige Bürgerin Christine Stamm

Stadtverordneter Michael Franken

Vertretung für Frau Helga Auerswald

Stadtverordneter Uwe Schieder

Stadtverordneter Silvia Weiss

Stadtverordneter Elke Wilke

Stadtverordneter Konrad Gerards

Sachkundiger Bürger Manfred Pawlowski

Sachkundiger Einwohner Rudolf Maat

Verwaltung

Erster Beigeordneter Dipl.-Ing. Ulrich Stücker

StVR. Jochen Ritter

StBauR. Jens-Erik Klode

VA. Uwe Winheller

VA. Rolf Backhaus

VA. Susanne Kaltenbach

Christiane Schmitz

Gäste

Herr Hefner

EGG Gummersbach

Herr Florian Hassel

bis 18:39 Uhr

Herr Christoph Hassel

bis 18:39 Uhr

Herr Lang

Büro Lang & Stranzenbach

bis 18:39 Uhr

Frau Tilly

Büro Lang & Stranzenbach

bis 18:39 Uhr

---

**Beschluss- und ggf. Verhandlungsniederschrift**

---

Herr Jöllenbeck  
Herr Mennenöh  
Herr Arnold  
Einige Bürger

OGB  
Architekt  
Presse

ab 18:29 Uhr bis 19:03 Uhr  
ab 18:29 Uhr bis 19:03 Uhr

Entschuldigt:

Mitglieder

Stadtverordneter Kurt Uwe Dick

Stadtverordneter Jan Simons

2. stv. Bürgermeisterin Helga Auerswald

Stadtverordneter Bajrus Saliu

Sachkundiger Bürger Haydar Tokmak

Die Niederschrift führt: Christiane Schmitz

Sitzungsbeginn 18:00 Uhr

Sitzungsunterbrechung:

Sitzungsende: 19:31 Uhr

## **T a g e s o r d n u n g**

Zum Tagesordnungspunkt 8 wurde die Tischvorlage an alle Anwesenden verteilt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung meldet Stv. Schriever ein Thema zu TOP 7 an, das er inhaltlich kurz umschreibt.

### **Öffentlicher Teil:**

- TOP 1        Niederschrift der letzten Sitzung
- TOP 2        Bauvorhaben Hassel
- TOP 3        Bebauungsplan Nr. 287 "Gummersbach - Brückenstraße - Auf der Platte";  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 02352/2014
- TOP 4        Bebauungsplan Nr. 292 "Windhagen - Zur Erzgrube" ; Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss  
Vorlage: 02504/2015
- TOP 5        Bebauungsplan Nr. 261 " Gummersbach - Steinmüllergelände  
Nordwestabschnitt, 2. Änderung (vereinfacht)"; Beschluss über die  
Stellungnahmen und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 02502/2015
- TOP 6        Städtebau und Beitragsrecht
- TOP 7        Mitteilungen

**Öffentlicher Teil:****TOP 1****Niederschrift der letzten Sitzung**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Die Niederschrift der letzten Sitzung ist damit einstimmig genehmigt.

**TOP 2****Bauvorhaben Hassel**

Herr Stücker informiert den Ausschuss über den bisherigen Sachstand zu diesem Bauvorhaben und teilt im Wesentlichen mit, dass die Erweiterungsabsichten bereits im Oktober 2011 Thema im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss waren. Planungsrecht sei durch den Aufstellungs- und Satzungsbeschluss der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 am 24.05.2012 (BPU) bzw. 05.07.2012 durch den Rat geschaffen worden. In der Sitzung des BPU vom 18.12.2013 wurde das Projekt von Herrn Christoph Hassel und dem Büro Lang & Stranzenbach vorgestellt. Demnach sollte das Bauvorhaben ursprünglich im Herbst 2014 fertiggestellt sein.

Im Weiteren stellen Herr Christoph Hassel und Frau Tilly den aktuellen Sachstand zum Bauvorhaben anhand der zwischenzeitlich überarbeiteten Planzeichnungen vor. Diese Änderungen waren aufgrund einiger Schwierigkeiten (u. a. Anlieferverkehr, Untergrund der Pflasterungen, etc.) notwendig.

Das Bauvorhaben beinhaltet die Erweiterung des Drogeriemarktes DM und die Vermietung an 2 Facheinzelhandelsgeschäfte (Optiker/Akustiker und Mode) im Erdgeschoss sowie Mischnutzungen mit Wohnungen im darüber liegenden Geschoss. Für das erste Untergeschoss liegen nach Aussage von Herrn Hassel noch keine Mietverträge vor.

Geplant ist die Fertigstellung des Rohbaus im Herbst 2015 mit Übergabe an alle Mieter zur Herstellung des Innenausbaus.

Frau Tilly erläutert die äußere Gebäudegestaltung mit folgenden Leitdetails:

Fassade – weißer Putz, Fensterrahmen – dunkel-anthrazit, Fenster – anthrazit, Fensterleibungen – anthrazit, Fensterbrüstung – anthrazit, Fenster DM – Glas mit hinterlegter Alufolie (keine stumpfe Folie), verglaste Fensterbrüstungen, anthrazitfarbiges Colorglas, Vordächer – Edelstahlglas.

Spätestens in einem Jahr soll das gesamte Bauvorhaben fertiggestellt sein.

Auszug: 9.1, 8, II

**TOP 3****Bebauungsplan Nr. 287 "Gummersbach - Brückenstraße - Auf der Platte";  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss****Vorlage: 02352/2014**

Herr Jöllenbeck und Herr Mennenöh stellen das Bauvorhaben vor. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes für an Demenz erkrankte Menschen. Das Gebäude soll mit 2 Gruppen à 10 Bewohnern belegt werden. Jeder Bewohner soll ein eigenes Zimmer erhalten, in jeder Etage soll ein gemeinsamer Wohn-/Koch-/Gemeinschaftsbereich

**Beschluss- und ggf. Verhandlungsniederschrift**

---

entstehen. Im Weiteren ist die Einrichtung einer Tagesgruppe für bis zu 7 Personen geplant. Das Bauvorhaben soll in 1 ½ bis 2 Jahren fertiggestellt sein.

Nachfolgender Beschluss wurde einstimmig gefasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13

**Beschluss:**

Aufstellungsbeschluss

1. Gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB wird in dem im beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 durch Umrandung gekennzeichnetem Bereich der Bebauungsplan Nr. 287 „Gummersbach – Brückenstraße – Auf der Platte“ im Sinne des § 30 (3) BauGB aufgestellt.

Offenlagebeschluss

1. Für den Bebauungsplan Nr. 287 „Gummersbach – Brückenstraße – Auf der Platte“ wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird: Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. 287 „Gummersbach – Brückenstraße – Auf der Platte“ wird mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen keine Arten umweltbezogener Informationen für die Belange Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima /Klimaschutz, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter, Sachgüter, Emissionen / Immissionen, Abfall / Abwässer, erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Landschaftspläne und Luftqualität vor.

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

Auszug: 9.1

**TOP 4**

**Bebauungsplan Nr. 292 "Windhagen - Zur Erzgrube" ; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

**Vorlage: 02504/2015**

Nachfolgender Beschluss wurde einstimmig gefasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13

**Beschluss:**

Aufstellungsbeschluss

1. Gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB wird in dem im beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 durch Umrandung gekennzeichnetem Bereich

**Beschluss- und ggf. Verhandlungsniederschrift**

der Bebauungsplan Nr. 292 „Windhagen – Zur Erzgrube“ im Sinne des § 30 (1) BauGB aufgestellt.

## Offenlagebeschluss

1. Für den Bebauungsplan Nr. 292 „Windhagen – Zur Erzgrube“ wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird: Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. 292 „Windhagen – Zur Erzgrube“ wird mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen keine Arten umweltbezogener Informationen für die Belange Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima /Klimaschutz, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter, Sachgüter, Emissionen / Immissionen, Abfall / Abwässer, erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Landschaftspläne und Luftqualität vor.

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

Auszug: 9.1

**TOP 5**

**Bebauungsplan Nr. 261 " Gummersbach - Steinmüllergelände Nordwestabschnitt, 2. Änderung (vereinfacht)"; Beschluss über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 02502/2015**

Nachfolgender Beschluss wurde einstimmig empfohlen.  
Abstimmungsergebnis:

Ja 13

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt beschließt:

Die 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ bestehend aus einer Planzeichnung, wird gem. § 2 (1) i.V. mit § 10 BauGB und § 7 GO NRW als Satzung beschlossen. Dieser Satzung wird die Begründung vom (Datum des Ratsbeschlusses) beigefügt.

Auszug: 9.1

**TOP 6****Städtebau und Beitragsrecht**

Frau Kaltenbach teilt mit, dass sowohl im Erschließungsbeitragsrecht (BauGB) als auch im Straßenbaubeitragsrecht (KAG) bei der Bestimmung des Kreises der beitragspflichtigen Grundstücke der Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht maßgebend ist. Ändern sich nach diesem Zeitpunkt in irgendeiner Form die Verhältnisse, ist dies aus beitragsrechtlicher Sicht irrelevant. Es bestehen keine

rechtlichen Möglichkeiten zur Nacherhebung von Beiträgen für Grundstücke, bei denen die Beitragspflicht zum genannten Zeitpunkt nicht vorlag.

Herr Backhaus ergänzt, dass die Gemeinde im Wege ihrer Planungshoheit über die städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung eigenverantwortlich entscheiden kann.

Die Festlegung einer 10- bis 15jährigen Frist zwischen Beitragsabrechnung und Änderung des Planungsrechts ist somit nicht möglich.

Auszug: 9.1, 13

## **TOP 7 Mitteilungen**

### **7.1**

Stv. Schieder bittet um Information zum Planungsstand der Vorrangflächen für Windkraftträder. Herr Stücker teilt mit, dass derzeit ein Gutachten zur Prüfung der hierfür geeigneten Flächen in Auftrag gegeben worden ist. Zu gegebener Zeit wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, deren Beschlussfassung dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss unterliegt.

Auszug: 9.1

### **7.2**

Auf Nachfrage von Stv. Gerards sagt die Verwaltung zu, in der nächsten Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses den Zeitplan zum Lindenforum vorzustellen.

Auszug: 9.1, II

### **7.3**

Herr Stücker teilt auf Nachfrage aus dem Ausschuss mit, dass das Ausschreibungsverfahren für den Bau eines neuen Gebäudes für das Amtsgericht heute endet und das Ausschreibungsverfahren für den Neubau der Kreispolizeibehörde im Februar 2015 endet.

Auszug: 9.1, II

Jörg Jansen  
Vorsitz

Ulrich Stücker  
Erster Beigeordneter

Christiane Schmitz  
Schriftführung