

Begründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20
„Gummersbach – Marktstraße“**



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Die Firma „H & H Immobilien e.K.“ hat mit Schreiben vom 08.04.2015 einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Antragsteller beabsichtigt nachfolgendes Vorhaben:

Errichtung eines Wohn- u. Geschäftsgebäudes auf den Grundstücken Marktstr. 1 u. 3 und die Modernisierung des Gebäudes Marktstr. 5 u. 7. Insgesamt umfasst das beabsichtigte Vorhaben die Errichtung von 12 Wohneinheiten sowie einer Büroeinheit.

Grundsätzliche städtebauliche Bedenken bestehen gegen das beabsichtigte Vorhaben nicht. Da es sich bei den Grundstücken um eine exponierte Lage innerhalb des Denkmalsbereiches der Gummersbacher Altstadt handelt, wurde bereits im Jahr 2013 eine Ideenwerkstatt mit drei Architekturbüros durchgeführt. Hierbei wurden Antworten auf den erforderlichen Umgang mit der Grundstückslage entwickelt. Aufbauend hierauf hat die Firma „H & H Immobilien e.K.“ das Vorhaben weiter entwickelt und mit der Stadt Gummersbach abgestimmt.

2. Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist bei Bebauungsplänen nur möglich,

- wenn die Grundvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden
- wenn kein UVP -pflichtiges Vorhaben begründet wird
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB) oder
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm festgesetzt wird und eine überschlägige Prüfung, unter der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Gummersbach – Marktstraße“ dient „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ - hier der Erneuerung von zwei nicht sanierungsfähigen Gebäuden und der Modernisierung von zwei Gebäuden innerhalb der historischen Altstadt - im Sinne des § 13 a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

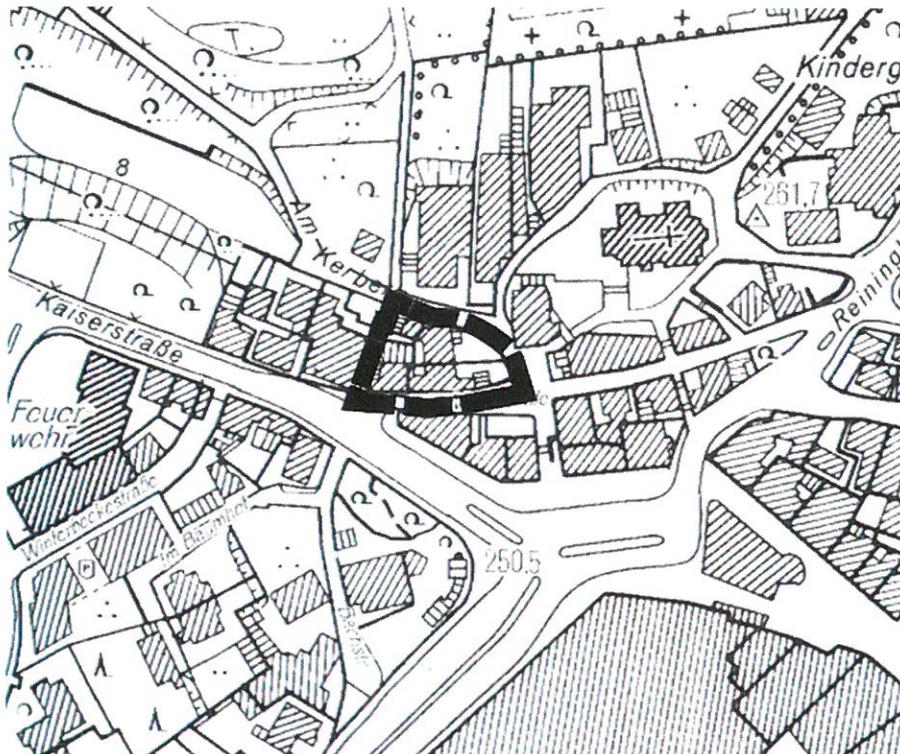
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 28.04.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Gummersbach – Marktstraße“ beschlossen. In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Gummersbach – Marktstraße“ sowie deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 20.05. bis 03.06.2015 (einschließlich) im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2015 den Offenlagebeschluss gefasst. Die Offenlage hat in der Zeit vom 01.07. bis 03.08.2015 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.06.2015 beteiligt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.07.2015 über das Ergebnis der Offenlage beraten

und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Abschluss des Durchführungsvertrages sowie den Satzungsbeschluss empfohlen.
Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst einen Grundstücksbereich innerhalb der Gummersbacher Altstadt.



4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt enthält nachfolgende Darstellung:

- Gemischte Baufläche

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

4.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 20 „Gummersbach – Marktstraße“ besteht verbindliches Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gummersbach – ev. Kirche“. Als Art der baulichen Nutzung ist „Kerngebiet“ und eine Grünfläche festgesetzt. Auch hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Bauweise und der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse entspricht das beabsichtigte Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 20 Schutzausweisungen festsetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes wird durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie geprägt. Stadtbildprägend wirkt die ev. Kirche.

5.2 Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes stehen fünf ungenutzte Gebäude. Für drei Gebäude liegen Abbrucharträge vor, die mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt sind.



Übersicht
Luftbild 2010

5.3 Verkehr

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist über die Marktstraße für den Personen- und Güterverkehr ausreichend erschlossen.

- Mobilität / Personennahverkehr

Die geplante Nutzung hat keine hohe Bedeutung für die allgemeine Mobilität der Bevölkerung. In ca. 50 – 100 m Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die durch unterschiedliche Linien angefahren werden.

5.4 Ver- und Entsorgung

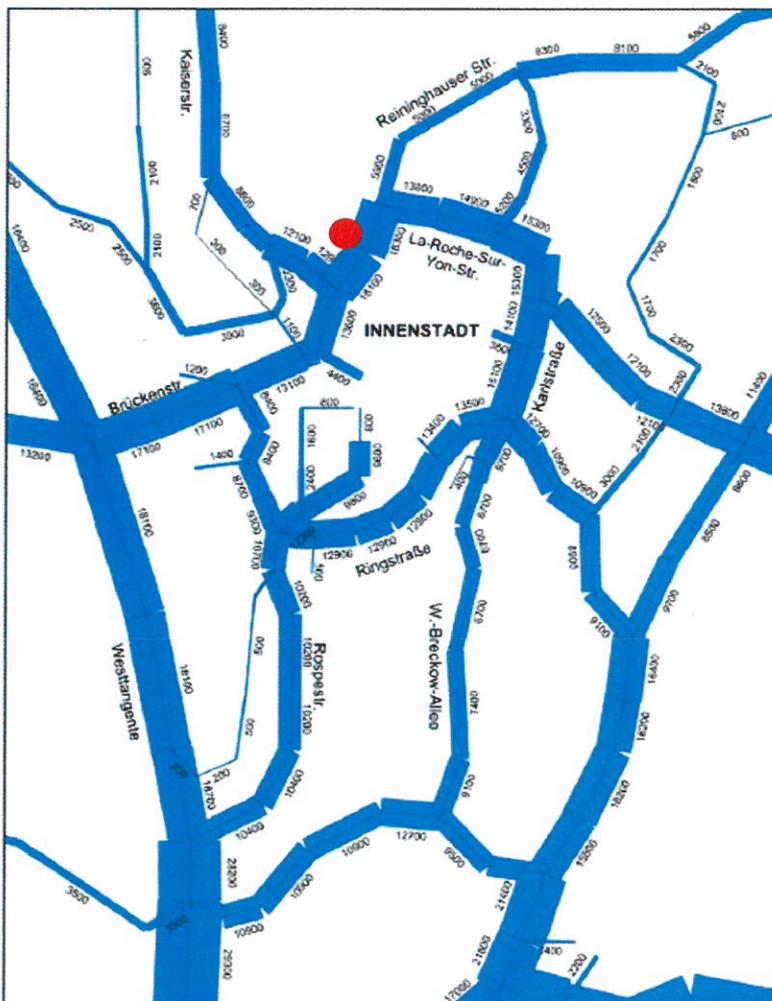
Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert. Er ist der Kläranlage Rospe zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen des Kreuzungsbereiches „Bergischer Hof“ sowie die der Kaiserstr. ein.

Mit dem Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Gummersbach – Marktstraße“ ist kein Heranrücken neuer Baugebiete an bestehende Straßen verbunden. Bei den vorliegenden Verkehrsbelastungen kann auch ohne gutachterliche Untersuchung unterstellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (hier als Vergleichsgebiet) auch innerhalb eines Abwägungsspielraumes überschritten werden. Obwohl In der Gesetzgebung bzw. in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, zeichnet sich in der Rechtsprechung des BVerwG eine Tendenz ab, die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts anzusetzen.



In Abwägung der konkurrierenden Belange zwischen Immissionsschutz und den städtebaulichen Zielsetzungen

- Sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Erhalt einer Wohnnutzung in der Gummersbacher Altstadt

wird der Belang Immissionsschutz zurückgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen, die schalltechnische Situation für die geplante Bebauung angemessen berücksichtigt werden kann.

5.6 Emissionen

Von dem Plangebiet gehen zurzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

5.7 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich um eine weitgehend versiegelte Fläche. Teilweise befinden sich Pflanzbeete zwischen den unterschiedlichen Nutzungen, die jedoch keine Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie ("FFH-Arten") vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 49113 „Gummersbach“ vorkommen (Stand 01.10.2014).

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden in den Messtischblättern 49113 und 49114 aufgeführt:

Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Myotis myotis	Großes Mausohr
Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Plecotus auritus	Braunes Langohr

Die hier genannten Arten können auf Grund der Biotop- und Habitatstrukturen für den angesprochenen Bereich ausgeschlossen werden. Lediglich die Zwergfledermaus Pipistrellus pipistrellus könnte betroffen sein. Habitatstrukturen für Sommerquartiere sowie für die Jagd fehlen im Plangebiet für diese Art, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist. Theoretisch könnten in den bestehenden Kellergewölben

Winterquartiere betroffen sein. Durch einen Abbruch außerhalb der Winterruhe wird die Art jedoch in Ihrem Bestand nicht gefährdet.

Das Vorkommen der aufgeführten planungsrelevanten Vögel kann auf Grund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevanten Arten“ ist durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 nicht betroffen.

Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht näher betrachtet. Es kann im Regelfall nämlich davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“), trotz eventueller vorhabenbedingter Beeinträchtigungen, nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Entsprechend der Klarstellungen des OVG NRW Münster in seinem Urteil vom 30.01.2009 (7 D 11/08.NE) zur praktischen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans ist die planende Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, ein lückenloses Arteninventur zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort aber auch die Auswertung vorhandener Erkenntnisse und von Fachliteratur in Betracht. Die Anforderungen an konkrete Bestandserfassungen - etwa durch Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Häufig sind bereits vorhandene Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur deutlich aussagekräftiger. Der notwendige Untersuchungsaufwand wird auch durch den allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz begrenzt. Von daher sind im Planverfahren solche Untersuchungen nicht erforderlich, die keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen.

Da es sich bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Gummersbach – Marktstraße“ im Wesentlichen nur um die planungsrechtliche Absicherung einer Folgenutzung auf heute bereits bebauten Flächen handelt, und die Habitatstrukturen keine Besonderheiten aufweisen, kann auf allgemeine Erkenntnisse zurückgegriffen werden. Es lässt sich feststellen, dass im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i. S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Nach den entsprechenden Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Das Grundstück selber sowie die angrenzenden Flächen sind bebaut und beinahe vollständig versiegelt.

- Wasser/Luft

Innerhalb des Plangebiets sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden. Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Das Plangebiet liegt zentral in der Gummersbacher Innenstadt mit allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen.

5.10 Denkmalschutz/Baukultur

Das Plangebiet liegt innerhalb der Denkmalbereichssatzung „Altstadt“. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude selbst sind keine Baudenkmale.

5.1 Sachgüter

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke des Vorhabenträgers, bzw. es sind Eigentumsvormerkungen grundbuchmäßig bestellt. Sachgüter in Form von Rechten, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Gummersbach – Marktstraße“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung des unter Pkt 1. beschriebenen Vorhabens.

6.2 Bodenschutzklausel gem. §1a(2) Satz 1 BauGB

Gem. Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Grundstück, das auch bisher schon bebaubar ist. Durch dieses Bauleitplanverfahren soll das Grundstück planungsrechtlich für eine Nutzung abgesichert werden. Damit berücksichtigt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 die Bodenschutzklausel.

6.3 Umwidmungssperre gem. §1a(2) Satz 2 BauGB

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a (2) Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.5 Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

Die Gebäude Marktstr. 1 u. 3 werden abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Der Neubau nimmt die bestehenden Gebäudefluchten und Gebäudehöhen auf. Die Beibehaltung der Gebäudeflucht und der Gebäudehöhen, sowie der geschlossenen Bauweise ist städtebauliches Ziel der Planung. Zur Sicherung dieses Ziel sind Festsetzungen hinsichtlich der Stellung der Gebäude, zur zwingenden Fassadenhöhe und zur Bauweise erforderlich.



Die Gebäude Marktstr. 5 u. 7 werden modernisiert. Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ergeben sich nicht.



- Verkehr

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Verkehr. Mit der Planung ist keine unmittelbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen.

Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der Kreuzung „Bergischer Hof“ und der Kaiserstr. ein. Durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenster können die Lärmbelastung so reduziert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

- Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 bereitet keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Unabhängig hiervon gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe die auf Grund eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Wirtschaft
- Sachgüter

Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Die dort formulierten Ziele sind durch das Planverfahren nicht berührt.

7. Bebauungsplaninhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entfällt die Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und den der BauNVO. Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung ist als Art der baulichen Nutzung ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftsgebäude“ festgesetzt. Mit Hilfe dieser eigenen Gebietskategorie wird die konkrete Nutzungsart im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt, zu der sich der Vorhabenträger im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet. In Anlehnung an die Planzeichenverordnung wird in der Planzeichnung das konkrete Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinreichend genau bestimmt. Geringfügige Planungsspielräume bleiben bestehen. Ein grundsätzlich anderes Vorhaben ist jedoch nicht möglich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, der zulässigen Geschossfläche, zwingender Fassadenhöhen und einer max. zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung der Höhe der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl entspricht der Dichte der Umgebungsbebauung.

Die Festsetzung von Baulinien, in Verbindung von minimalen und maximalen Fassadenhöhen, dient der Umsetzung und Sicherung einer städtebaulich geordneten Stellung der Gebäude. Wie bereits unter Pkt. 6.5 ausgeführt ist es städtebauliches Ziel, die durch den geplanten Abriss der Gebäude Marktstr. 1 u. 3 entstehende Lücke zu schließen. Hierbei steht eine Bebauung in Flucht des vorhandenen Gebäudebestands, das heißt ohne Abstand zur Straßenfläche, städtebaulich im Vordergrund. Gleichzeitig soll die entstehende Lücke wieder in geschlossener Bauweise geschlossen werden. Die bestehenden Gebäudehöhen sind dabei aufzunehmen. Insgesamt soll die bestehende dichte Baustruktur des Altstadtbereiches erhalten bleiben. Diese Struktur ist prägend.

Die vorgegebene und städtebaulich gewollte Struktur der Bebauung des Planbereiches kann nur durch die Festsetzung von Baulinien gesichert werden. Das dargestellte städtebauliche Ziel ist nur durch die Kombination von Baulinien und zwingenden Gebäudehöhen (an der Baulinie) umsetzbar. Die Höhe der geplanten Vorhaben und des Gebäudebestands sind bekannt. Auf Grund des Vorrangs des Bauplanungsrechtes führt die Kombination der Festsetzung von Baulinien und der zwingenden Gebäudehöhe dazu, dass die nach § 6 Abs. 1 Satz 2a BauO NRW geforderte Einhaltung von Abstandsflächen nicht mehr erforderlich ist. In die Abwägung zu diesem Bebauungsplanverfahren sind daher die Belange einzustellen, die sonst durch das Abstandsflächenrecht gewahrt werden.

Den dargelegten städtebaulichen Zielen, auch bei Inkaufnahme der Unterschreitung der Abstandsflächen entsprechend den Anforderungen der BauO NRW, wird hier Vorrang gegenüber den evt. privaten Interessen an einer möglichst uneingeschränkten Besonnung und Belichtung sowie einer unbeeinträchtigten Grundstücksnutzung gegeben. Die privaten Belange Belichtung, Sozialabstand (Wohnfrieden) und Belüftung sind bei den geplanten Nutzungen durch großflächige Fenster (über den Anforderungen der BauO NRW) und der Grundrissausrichtung gewahrt. Dem Vorhabenträger und möglichen Nutzern der Wohnungen und der Büroeinheit sind auf Grund der Festlegung des Entwurfes im Vorhaben und Erschließungsplan und in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten mögliche Auswirkungen bekannt. Sie werden somit bewusst in Kauf genommen. Hinsichtlich des Gebäudes Marktstr. 2 verändern sich die Auswirkungen der geplanten Bebauung gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht wesentlich.

Der Belang des Brandschutzes könnte betroffen sein. Grundsätzliche Bedenken wurden bisher nicht vorgetragen. Im Vorfeld der Planung hat eine Anleiterprobe stattgefunden. Ein „Mindestabstand“ von 5,00 m zwischen Gebäuden wird straßenseitig eingehalten.

7.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) BauNVO

Zur Bestimmung der städtebaulichen Auswirkungen der zulässigen baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes wurde die max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

7.4 Überbaubare Fläche gemäß §9 (1) Nr. 2 BauGB

Die festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmten Vorhaben. Auf Grund der Größe der geplanten Balkone / Altane sind hierfür ergänzende überbaubare Flächen festgesetzt.

7.5 Bauweise gemäß §9 (1) Nr. 2 BauGB

Die festgesetzte geschlossene Bauweise sichert die städtebaulichen Ziele (s. Pkt 6.5).

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 1038 qm auf.

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Gummersbach – Marktstraße“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

10. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Gummersbach – Marktstraße“. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gummersbach und dem Vorhabenträger geregelt.

Vorhabenträger: H & H Immobilien e.K.“
Hardtstrasse 52
51643 Gummersbach

Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. D. Schmitzer
Am Hepel 40
51643 Gummersbach

Gummersbach den 01.09.2015

D. Schmitzer

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Gummersbach –Marktstraße“ beizufügen.

.....
Bürgermeister

(Siegel)

.....
Stadtverordneter