

1. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ enthält nachfolgende Festsetzung:

2.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf GB 1 (Sport- und Mehrzweckhalle) sind bauliche Anlagen auf der festgesetzten Baulinie mit einer **zwingenden** Fassadenoberkante (FH 2) von **263,50 ü.N.N.** zu errichten.

Die max. Gebäudehöhe (GH) darf 265,50 ü.N.N. nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten und Einbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Belichtungseinrichtungen, Aufzugüberfahrten,

Der eingereichte Bauantrag zur Errichtung einer multifunktionalen Sporthalle unterschreitet die festgesetzte zwingende Fassadenhöhe um 1.08 m.

Der Rat der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 25.09.2012 den Aufstellungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 gefasst. 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 werden, konnte die Änderung in Form einer „vereinfachten Änderung“ gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Der von der Änderung betroffene Grundstücksnachbar hat sein Einverständnis bereits erklärt. Andere Betroffenheiten liegen nicht vor. Ein Beteiligungsverfahren war daher entbehrlich.

2. Begründung

Die Unterschreitung der bisher zwingend festgesetzten Fassadenhöhe um 1,08 m ist städtebaulich vertretbar. Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 261 (Ursprungsfassung) dargelegte städtebauliche Begründung (s. nachstehend) wird auch bei einer verringerten Fassadenhöhe nicht wesentlich berührt.

„ ... Zur Sicherstellung der Parallelität der Gebäude westlich und östlich der zu erhaltenden „Halle 32“ werden auch hier Baulinien festgesetzt. Die überbaubare Fläche der „Halle 32“ selbst orientiert sich am Gebäudebestand. Nach Norden und Süden sind geringfügige Erweiterungen möglich.

Es ist städtebauliches Ziel, dass die „Halle 32“ und die geplante Sport- und Mehrzweckhalle als selbstständige Gebäude erkennbar bleiben. Gleichzeitig wird jedoch eine unmittelbare baulich Nähe angestrebt, um einen unmittelbaren funktionalen Zusammenhang herstellen zu können. Es ist für die weitere Konkretisierung der Planung davon auszugehen, dass eine bauliche Verbindung in Form einer „Brücke“ in Höhe eines „1.OG“ erforderlich wird. Hierfür ist eine überbaubare Fläche, mit einer mind. lichten Höhe von 3,50 m über der festgesetzten Verkehrsfläche, festgesetzt worden.

Das dargestellte städtebauliche Ziel ist nur durch die Kombination von Baulinien und zwingenden Gebäudehöhen (an der Baulinie) umsetzbar. Die Höhe der „Halle 32“ ist als Bestandsgebäude bekannt. Für die geplante Sport- und Mehrzweckhalle besteht ein Referenzentwurf. 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. Das städtebauliche Ziel einer unmittelbaren räumlichen Zuordnung der „Halle 32“ und der geplanten Sport- und Mehrzweckhalle, 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 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. Hierzu sind im Vorfeld der Planung Abstimmungsgespräche unter Einbeziehung der Brandschutzdienststelle des Oberbergischen Kreises und der Feuerwehr der Stadt Gummersbach geführt worden. Grundsätzliche Bedenke bestehen nicht, soweit ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten wird. Zur Überprüfung der oben dargestellten Anforderungen wurde ein städtebauliches Brandschutzgutachten erstellt, indem die Randbedingungen dargestellt wurden. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dies ... ,

Auch bei der im Rahmen dieser 1. Änderung (vereinfacht) vorgenommenen Reduzierung der zwingenden Fassadenhöhe werden die städtebaulichen Ziele

- Sicherstellung der Parallelität der Gebäude
- unmittelbare bauliche Nähe (zwischen der Halle 32 u. der Multifunktionshalle)

umgesetzt.

Belange, wie Besonnung und Belichtung, Sozialabstand oder Belüftung, die ansonsten durch die Anforderungen der BauO NRW (Abstandsflächen) gewahrt werden, sind nicht betroffen. Die Belange des Brandschutzes sind durch die Reduzierung der zwingenden Fassadenhöhe ebenfalls nicht negativ betroffen.

3. Planungsinhalt

Die Festsetzung zur zwingenden Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt neu festgesetzt:

2.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf GB 1 (Sport- und Mehrzweckhalle) sind bauliche Anlagen auf der festgesetzten Baulinie mit einer **zwingenden** Fassadenoberkante (FH 2) von **262,42 ü.N.N.** zu errichten.

Die max. Gebäudehöhe (GH) darf 265,50 ü.N.N. nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten und Einbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Belichtungseinrichtungen, Aufzugüberfahrten,

Stadt Gummersbach
Fachbereich Stadtplanung

i.A.


Risken

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.09.2012 beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ beizufügen.


Bürgermeister

Siegel


Stadtverordneter