

Der Bürgermeister

Seite 1 von 4

## Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 52 „Markt“

Der Bebauungsplan 52 „Markt“ wird derzeit öffentlich ausgelegt. Die Auslegung findet noch bis zum 09.09.2019 statt. Der Bebauungsplan, die Begründung und ergänzende Informationen können im Internet (Pfad: [www.gehrden.de](http://www.gehrden.de) > Wirtschaft und Bauen > Bauleitplanung, Auslegungen... > laufende Verfahren (BPL)) und zu den bekannten Öffnungszeiten im Rathaus eingesehen werden. Darüber hinaus kann außerhalb der Öffnungszeiten ein Termin im Fachdienst Planen und Bauen (Tel: 05108/6404-501/510) vereinbart werden.

### 1 Warum stellt die Stadt Gehrden einen Bebauungsplan auf?

Für den Bereich des Marktplatzes ist bisher kein Bebauungsplan vorhanden. Bisher muss sich ein Gebäudeentwurf daher in die Umgebung — nach dem äußeren Erscheinungsbild — einfügen. Aufgrund der unterschiedlichen historischen und neueren Gebäude am Marktplatz ist somit ein breites Spektrum an Gebäudetypen denkbar. Durch einen Bebauungsplan kann dieser Beurteilungsspielraum eingeschränkt werden. Über den Bebauungsplan können Anforderungen an die Nutzung, das Baufeld, die Höhe, die Dachform definiert werden. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplan 52 „Markt“ ist ein Gebäudeentwurf, der nicht den städtischen Anforderungen zur Entwicklung des Marktplatzes entspricht.

### 2 Warum wird das Gebäude so hoch?

Die Höhe des Gebäudes ist zum einen abgeleitet aus der Umgebung, basiert aber vor allem auf den gewünschten Funktionen des Neubaus. Zur Belegung des Marktplatzes soll ein gemischtes Wohn- und Geschäftshaus entstehen.

Im Erdgeschoss erfordern gut belichtete und einladende Läden- oder Gastwirtschaftsräume eine durchschnittliche Geschosshöhe von 4 m (Außenmaß, abzüglich Konstruktion). Niedrigere Geschosshöhen werden als erdrückend und abweisend empfunden und daher durch Gewerbetreibende nicht mehr nachgefragt.

Im Anschluss an das Gewerbegeschoss soll ein Wohngeschoss mit einer typischen Höhe von 3 m (Außenmaß, abzüglich Konstruktion) errichtet werden. Die tatsächliche Raumhöhe wird aufgrund des Bodenaufbaus (Trittschall, Estrich) niedriger ausfallen und bei ca. 2,60 m bis 2,80 m liegen. Auch hier werden niedrigere Wohnräume als erdrückend und unangenehm empfunden.

Neben den Höhen der Geschosse wird noch etwas Spielraum für die Deckenkonstruktion benötigt. Angenommen werden hierfür 50 cm. Daher ergibt sich die Traufhöhe von maximal 7,50 m.

Im Rahmenplan werden darüber hinaus Winkel für Dachneigungen definiert. Je größer ein Winkel ist, desto steiler ist das Dach und desto höher wird die Gesamthöhe. Mit 45 Grad wurde daher der niedrigste Winkel gewählt, der nach dem Rahmenplan (Pfad: [www.gehrden.de](http://www.gehrden.de) > Wirtschaft & Bauen > Stadtansierung Zentrum Gehrden > Downloads) möglich ist. Aufgrund des Winkels ergibt sich somit eine Dachhöhe von 6 m.

Traufhöhe und Dachhöhe bilden in der Summe die Gesamthöhe des Gebäudes von 13,50 m.

Der Bürgermeister

Seite 2 von 4

Die ist zwar 2,40 m höher als das bisherige Haus am Steinweg 25 (Nordseite ca. 11,10 m) aber dennoch niedriger bzw. ähnlich hoch wie weitere Gebäude am Markt. Zum Beispiel: Am Markt 1 ca. 13,50 m (Ernsting), Am Markt 3 ca. 16,20 m (Apotheke, Ärztehaus), Am Markt 5 ca. 13,00 m (Mira Michi), Am Markt 6 ca. 14,00 m (Ratskeller).

Das Gebäude steht nicht alleine (solitär), sondern ist im Zusammenhang mit den umliegenden Gebäuden zu bewerten. Das Gebäude rahmt, wie die weiteren Gebäude am Markt, den Marktplatz ein. Es steht nicht allein auf weiter Flur. Es fügt sich ein.

### **3 Warum wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen im aktuellen Entwurf verzichtet?**

Aufgrund der unter Nr. 2 beschriebenen Höhen ergibt sich ein fester Baukörper. Die äußere Kubatur ist durch Traufhöhe und Firsthöhe definiert. Eine weitere Regelung des Vollgeschosses war daher bauplanungsrechtlich nicht erforderlich.

In jedem Fall soll das Dachgeschoss für Wohnzwecke genutzt werden. Im letzten B-Planentwurf (September 2018) war die Festsetzung von zwei Vollgeschossen enthalten, weil die Gesamthöhe noch nicht definiert war. Mit dem alten Entwurf des Bebauungsplans hätte ein deutlich höheres Gebäude entstehen können. Bei einer Dachneigung von 55 Grad beispielsweise ca. 15,50 m. Somit ersetzt die Festsetzung der Gesamthöhe die Festsetzung der Vollgeschosse.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen würde lediglich die Nutzbarkeit des Dachraumes für Wohnzwecke beeinträchtigen. Für die äußere Form und die Höhe des Gebäudes ergibt durch eine Regelung der Vollgeschosse kein Unterschied.

### **4 Warum gibt es im Bebauungsplan keine Regelung zu Dachgauben?**

Regelungen zu Dachgauben finden sich im Rahmenplan der Innenstadtsanierung und in der Örtlichen Bauvorschrift. Demnach müssen Dachgauben einen Abstand von jeweils 1 m zu allen Dachkanten einhalten. Darüber hinaus ist die Dachneigung für Gauben definiert. Diese dürfen lediglich zwischen 28 bis 58 Grad ausgeführt werden.

### **5 Wo werden die erforderlichen Stellplätze untergebracht?**

Die Stellplätze werden im Rahmen des Bebauungsplans nicht definiert. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schließt sich das eigentliche Baugenehmigungsverfahren für einen konkreten Gebäudeentwurf an. Erst wenn genau bekannt ist, welche Gewerbenutzungen kommen und wie hoch die Anzahl der Wohnungen ist, kann die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt werden. Wenn die Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden können, muss der/die Eigentümer/in mit der Stadt Gehrden oder mit einem/einer anderen Grundstückseigentümer/in über die Stellplätze verhandeln. Ohne den Nachweis der Stellplätze ist keine Baugenehmigung möglich.

Der Bürgermeister

Seite 3 von 4

## **6 Wird der Marktplatz durch einen Neubau verkleinert?**

Das vorhandene Gebäude am Steinweg 25 ist im Norden (Höhe Eiscafé) ca. 10 m breit. Der südliche Teil des Gebäudes (Höhe Bäckerei) hat eine Breite von ca. 12 m. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wird ein einheitliches, rechtwinkliges Baufeld von 12 m mal 22 m durch Baugrenzen definiert. Hierdurch ergibt sich eine gleichmäßige westliche Fassade zur gegenüberliegenden Bebauung. Eine Baugrenze bedeutet, dass bis zu dieser Linie gebaut werden kann. Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (Gebäudeabstände, Flucht- und Rettungswege) müssen dabei selbstverständlich eingehalten werden.

Eine Verkleinerung des Marktplatzes findet dabei nicht statt. Der überbaubare Bereich befindet sich ausschließlich auf dem Grundstück der/des Eigentümers/in. Das Gebäude rückt nicht weiter nach Süden in den Marktplatz hinein. Der Marktplatz bleibt in seinen heutigen Ausmaßen erhalten. Auch der Steinweg bleibt in der Breite des südlichen Gebäudekörpers erhalten.

## **7 Wer entscheidet abschließend über den Bebauungsplan?**

Nach Abschluss der Auslegung werden alle eingegangenen Stellungnahmen (aus der ersten und zweiten öffentlichen Auslegung) ausgewertet und Vorschläge formuliert, wie mit diesen Stellungnahmen zu verfahren ist. Die sogenannten Abwägungsvorschläge werden dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt. Der Rat der Stadt beschließt dann in einer öffentlichen Sitzung über die Abwägungsvorschläge und über den Bebauungsplan.

## **8 Wie geht es nach dem Bebauungsplan weiter?**

Das Bebauungsplanverfahren stellt noch keine Baugenehmigung dar. Nachdem der Rat der Stadt den Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Markt“ gefasst hat, schließt sich das eigentliche Baugenehmigungsverfahren an. Erst dann wird geprüft, ob der eigentliche Entwurf mit dem öffentlichen Bau-recht vereinbar ist.

Das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet und benötigt daher eine sanierungsrechtliche Genehmigung. Der Entwurf wird daher im Sanierungsbeirat zur Abstimmung gestellt. Ohne sanierungsrechtliche Genehmigung kann nicht gebaut werden. Darüber hinaus prüft der Denkmalschutz, ob sich das Gebäude in das denkmalgeschützte Ensemble aus Ratskeller, Margarethenkirche mit Kirchhof und Marktplatz einfügt. Ohne denkmal-schutzrechtliche Genehmigung kann nicht gebaut werden. Des Weiteren muss, wie in Nr. 5 (Stellplätze) angesprochen, die Unterbringung der Stellplätze geklärt werden. Anforderungen an Gebäudeabstände, Fluchtwege, Rettungswege werden ohnehin durch die Bauaufsicht geprüft. Ohne ein rechtmäßiges Gebäude, welches dem Rahmenplan der Innenstadtsanierung, den örtlichen Bauvorschriften (Dachgestaltung, Baumaterialien, Farben) und den weiteren bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Fluchtwege, Abstände, Rettungswege) entspricht, kann eine Baugenehmigung nicht erteilt werden.

Grundsätzlich kann auf der Ebene dieses Bebauungsplans kein abschließender Gebäudeentwurf geregelt werden. Eine ungewollte Ausnutzung der Festsetzungen kann mit diesem formellen Verfahren nicht verhindert werden. Der Bebauungsplan dient dazu, den städtebaulichen Rahmen (Art und Maß der baulichen Nutzung) zu definieren. Auch weitere Festsetzungen (Vollgeschosse, Dachgauben, niedrigere Höhe) können nicht verhindern, dass ein „schlechtes Gebäude“ entsteht.

Der Bürgermeister

Seite 4 von 4

Um dies zu verhindern gibt es die dargestellten, sich anschließenden Verfahren, den Rahmenplan und die örtlichen Vorschriften. Es sollte daher auf die weitere Kommunikation und Auseinandersetzung in den anschließenden Verfahren gesetzt werden.

## **9 Warum kann nicht alles so bleiben wie es ist?**

Das Gebäude steht seit geraumer Zeit leer. Die vorhandenen Ladenflächen entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und sind daher nicht vermietbar. Die Erhaltung des Gebäudes ist unwirtschaftlich. Das brachliegende und weiter verfallende Gebäude hat eine negative Wirkung auf die Gehrdenener Innenstadt. Insgesamt führt es zu einer Abwertung auch des umliegenden Bereiches. Aus städtischer Sicht soll dieser Zustand daher so schnell wie möglich aufgehoben werden. Ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ soll verhindert werden. Mit einem Neubau wird ein Impuls für die gesamte Innenstadt gesetzt.

Damit diese Situation beendet werden kann, muss die Möglichkeit gegeben werden, ein funktionales und rationales Gebäude zu errichten, unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen.