

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 293 der Innenentwicklung
„Karlstraße – Seniorenwohnheim“
nach § 13 a BauGB**



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst ein innerstädtisches Grundstück, das heute noch mit einem Gemeindezentrum, einem Wohnhaus und einem Kindergarten bebaut ist. Diese Gebäude sollen abgebrochen werden. An dieser Stelle soll ein Seniorenwohnheim entstehen, das darüber hinaus die Funktionen des Gemeindezentrums übernimmt. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem die katholische Kirche sowie das Pfarrhaus.

Das Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Absicherung der Neubebebauung des Seniorenwohnheims. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach Definition des § 13a BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a angewendet werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 293 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).

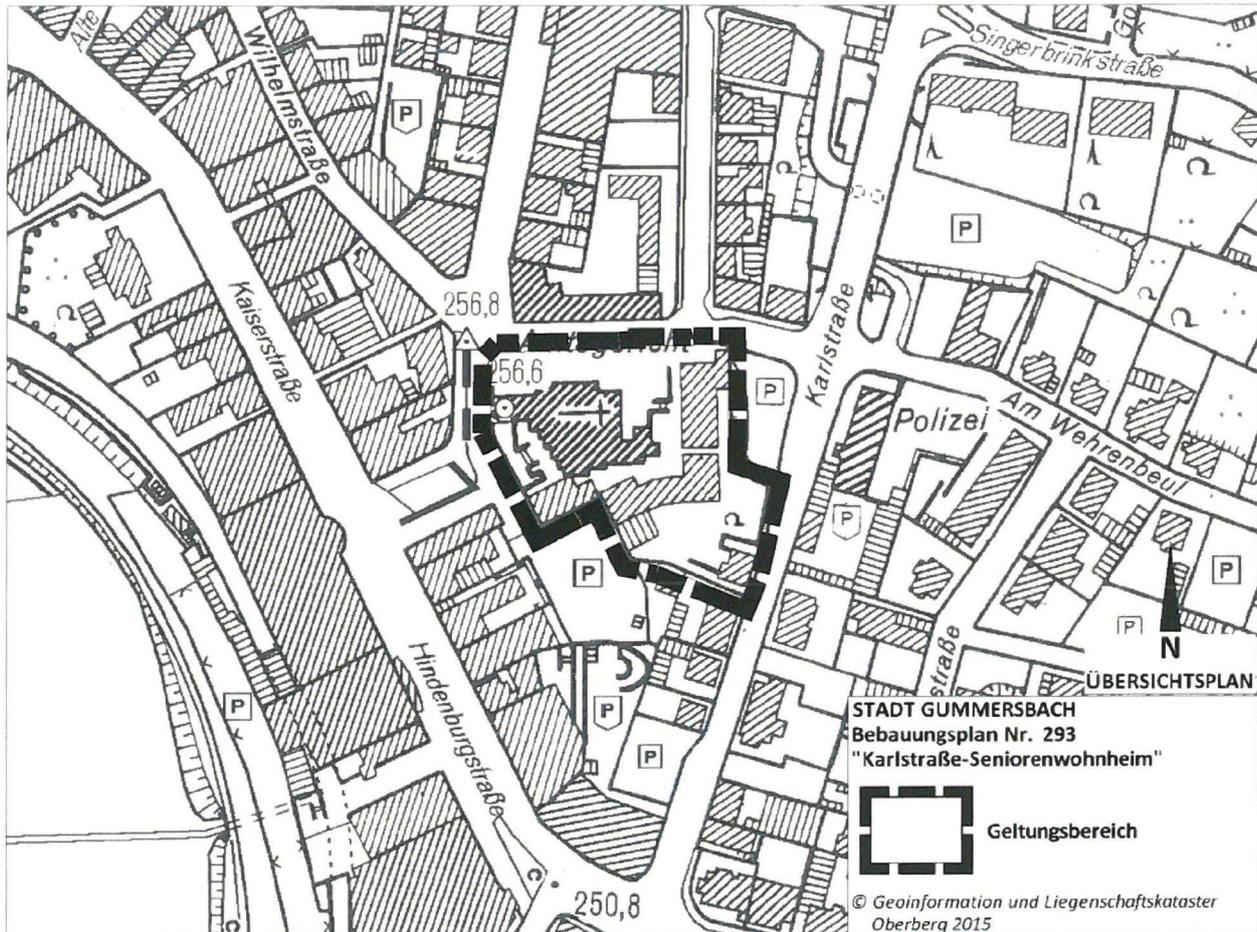
Der Bebauungsplan Nr. 293 „Karlstraße - Senorenwohnheim“ kann als „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat daher auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2015 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 293, „Karlstraße - Seniorenwohnheim“ gefasst.

In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung dieses Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 01.04.2015 bis 15.04.2015 (einschließlich) im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 29.04.2015 bis 29.05.2015 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.04.2015 von der Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.06.2015 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes



Das Plangebiet befindet zentral in der Gummersbacher Innenstadt. Im Norden grenzt es an die Straße „Am Wehrenbeul“ mit dem Amtsgericht gegenüberliegend, im Süden an das Grundstück des Hotels Theile sowie an den Cityparkplatz. Im Osten des Plangebiets befinden sich eine private Stellplatzanlage sowie die Karlstraße mit dem gegenüberliegenden Polizeigebäude. Im Westen befindet sich die Fußgängerzone Moltkestraße. Die genaue Lage des Plangebietes sowie die Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt heute nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, ohne dass diese für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 Schutzausweisungen festsetzt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Gummersbacher Innenstadt. Unmittelbar angrenzend Nähe befindet sich die Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Infrastruktureinrichtungen, das Steinmüllergelände und die nördliche Innenstadt mit vielen Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten.

5.2 Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich heute die Katholische Kirche mit Pfarrhaus, das Gemeindezentrum, ein Kindergarten sowie ein Wohnhaus.

5.3 Verkehr

- **Personen- und Güterverkehr**

Das Plangebiet ist über die Karlstraße und die Straße „Am Wehrenbeul“ ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- **Mobilität**

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bauleitplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- **Personennahverkehr**

Der zentrale Busbahnhof und der Gummersbacher Bahnhof sind ca. 300 m entfernt.

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 teilweise der Kläranlage Rospe (Katholische Kirche und Pfarrhaus) und teilweise der Kläranlage Krummenohl (heutiges Gemeindezentrum, Kindergarten und Wohnhaus – zukünftiges Seniorenwohnheim) zugeordnet.

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der Karlstraße ein. Bei der Karlstraße handelt es sich um eine innerörtliche Verbindungstraße.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 293 „Karlstraße – Seniorenwohnheim“ ist kein neues Heranrücken einer Wohnnutzung an die Karlstraße verbunden, das nicht hinsichtlich der Art der Nutzung bereits zulässig ist. Für das Plangebiet bestehen auch heute schon Baurechte gemäß § 34 BauGB.

Für die Karlstraße ist ein zukünftiges Verkehrsaufkommen von

Querschnitt	Analyse 2010 typischer Werktag	Prognose 2025 Typischer Werktag	Prognose 2025 Veranstaltungs-werktag	Prognose 2025 DTV
Karlstraße	13.400	15.100	15.100	k.A

Verkehrsprognose
Innerstädtisches Gesamtstraßennetz / Runge Küchler (Tabelle 11)

prognostiziert.

Mithilfe des „Vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen“ aus der DIN 18005 kann auch ohne gutachterliche Untersuchung unterstellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet / Fläche für Gemeinbedarf 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.

Im Südosten des Plangebiets reicht das geplante Gebäude zum Teil bis an die Grundstücksgrenze, direkt an die Karlstraße angrenzend. Nach vereinfachtem Schätzverfahren ist an diesem Gebäudeteil davon auszugehen, dass mit Pegeln von 72 db(A) tags und 61 db(A) nachts die Schwelle der Zumutbarkeit erreicht, bzw. überschritten wird.

Der parallel zur Karlstraße verlaufende nördliche Gebäudeteil weist durch den deutlich größeren Abstand zum Immissionsort noch einen geschätzten Beurteilungspegel zwischen 62 und 65 db(A) tags und zwischen 51 und 56 db(A) nachts auf und liegt damit deutlich unterhalb der Schwelle der Zumutbarkeit.

Ein Zurücksetzen des Baukörpers gegenüber der Lärmquelle (Karlstraße) ist durch das direkt angrenzende Kirchengebäude nicht möglich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand sind in dieser zentralen Innenstadtlage aufgrund der Barrierewirkung und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht akzeptabel. Zudem wäre eine Schutzwand durch die geplante Einfahrt auf den Anlieferungshof unterbrochen.

Gegen die Unterbringung des Seniorenwohnheims an anderer Stelle sprechen folgende Argumente:

- Das Grundstück befindet sich im Besitz der Kirche und ist bereits mit einem Kirchengebäude bebaut. Aufgrund des Synergieeffektes ist auch zukünftig eine kirchliche Nutzung sinnvoll.
- Städtebauliches Ziel ist es, das Seniorenwohnheim in zentraler Lage unterzubringen, nachdem der heutige Standort in unmittelbarer Nähe zu klein geworden ist.
- Der heute noch vorhandene Gebäudebestand auf der Fläche des zukünftigen Wohnheims (Kindergarten und Gemeindezentrum) ist veraltet und nicht mehr zeitgemäß nutzbar. Der Kindergarten wird zurzeit in unmittelbarer Nähe neu gebaut, die Funktionen des Gemeindezentrums werden im geplanten Seniorenwohnheim untergebracht werden. Eine andere als kirchliche Nutzung ist aufgrund von Grundstückszuschnitt und vorhandener Bebauung (Kirche und Pfarrhaus) schwer realisierbar.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, eine mögliche zukünftige

Brachfläche soll vermieden werden.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen lässt sich die schalltechnische Situation für die geplante Bebauung verbessern. Durch eine entsprechende Nutzungszuordnung und Grundrissgestaltung kann bewirkt werden, dass besonders ruhebedürftige Räume in von der immissionsträchtigen Karlstraße abgewandten Bereichen angeordnet werden. Vorgehängte Fassaden, die Minimierung der Fensteröffnungen an der lärmempfindlichsten Fassade am südöstlichen Gebäudeende und Schallschutzfenster können die Lärmbelastung so reduzieren, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. So kann durch architektonische Selbsthilfe auf die Immissionssituation reagiert werden.

In Abwägung der konkurrierenden Belange Immissionsschutz und der städtebaulichen Zielsetzung, das Seniorenwohnheim in zentraler Innenstadtlage unterzubringen, um einerseits die Synergieeffekte mit den anderen kirchlichen Einrichtungen nutzen zu können und andererseits eine kaum anders nutzbare innerstädtische Brache zu verhindern, wird das stärkere Gewicht auf die städtebauliche Zielsetzung gelegt. Durch architektonische Selbsthilfe mit den o.g. Maßnahmen kann auf die Immissionssituation in der Form reagiert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Bauwerk gewahrt werden.

Da dieser Konflikt durch eine entsprechende Architektur gelöst werden kann und soll, wird die Prüfung der Immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung auf die nachfolgende Ebene der bauaufsichtlichen Genehmigung verlegt.

5.6 Emissionen

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

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, bekannt. Verdachtsmomente liegen nicht vor.

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 aufge-

führt:

Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
<u>Myotis myotis</u>	Großes Mausohr
<u>Myotis nattereri</u>	Fransenfledermaus
<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	Zwergfledermaus
<u>Plecotus auritus</u>	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 Winter- und Sommerquartiere sowie für die Jagd fehlen im Plangebiet für diese Art, wobei die Art jagend im ganzen Stadtgebiet im Straßenraum (Straßenleuchten) anzutreffen ist. Das Vorkommen der aufgeführten planungsrelevanter Vögel kann auf Grund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Die durch das LANUV NRW definierte Auswahl der „planungsrelevanten Arten“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 293 „Karlstraße – Seniorenwohnen“ 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine beinahe vollständig versiegelte Fläche. Ein Teil der vorhandenen Gebäude soll abgebrochen werden und durch das geplante Seniorenwohnheim ersetzt werden.

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 Angebotsbaugebungsplans 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 Bebauungsplan Nr. 293 „Karlstrasse - Seniorenwonheim“ 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 § 42 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. Im Plangebiet selber befindet sich die katholische Kirche sowie das Pfarrhaus und nach umgesetzter Planung das Seniorenwohnheim..

5.10 Denkmalschutz/Baukultur

Die katholische Kirche im Plangebiet steht unter Denkmalschutz.

5.11 Sachgüter

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Grundstücksfläche der katholischen Kirche. 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 Bebauungsplanes Nr. 293 „Karlstraße – Seniorenwohnheim“ ist die planungsrechtlich eindeutige Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung für die geplante Bebauung.

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 war. Durch die Überplanung soll die planungsrechtlich eindeutige Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung für die geplante Bebauung. Vorgenommen werden. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 293 die Bodenschutzklausel.

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

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

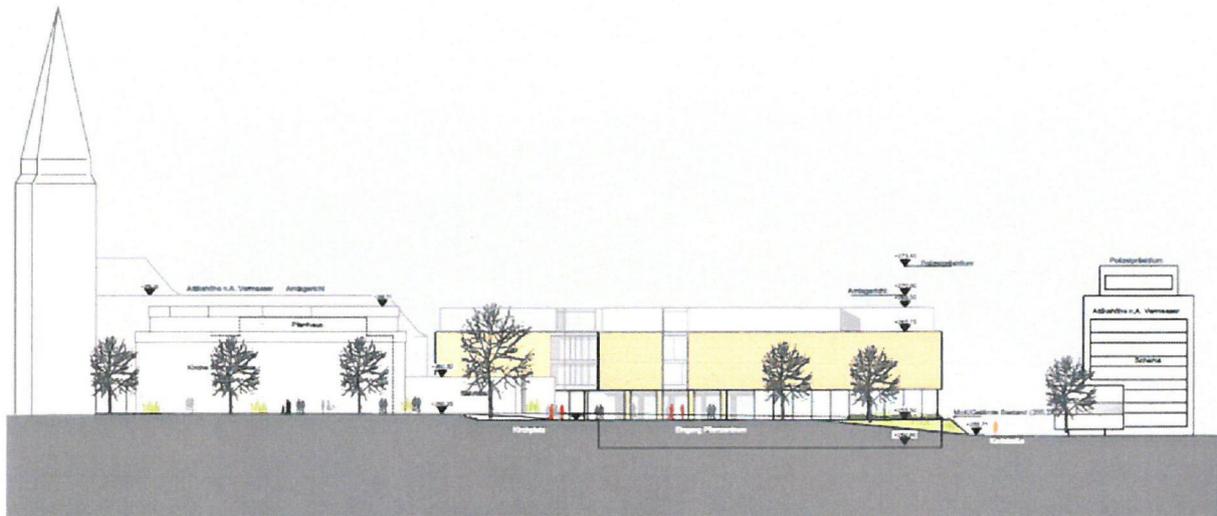
6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

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

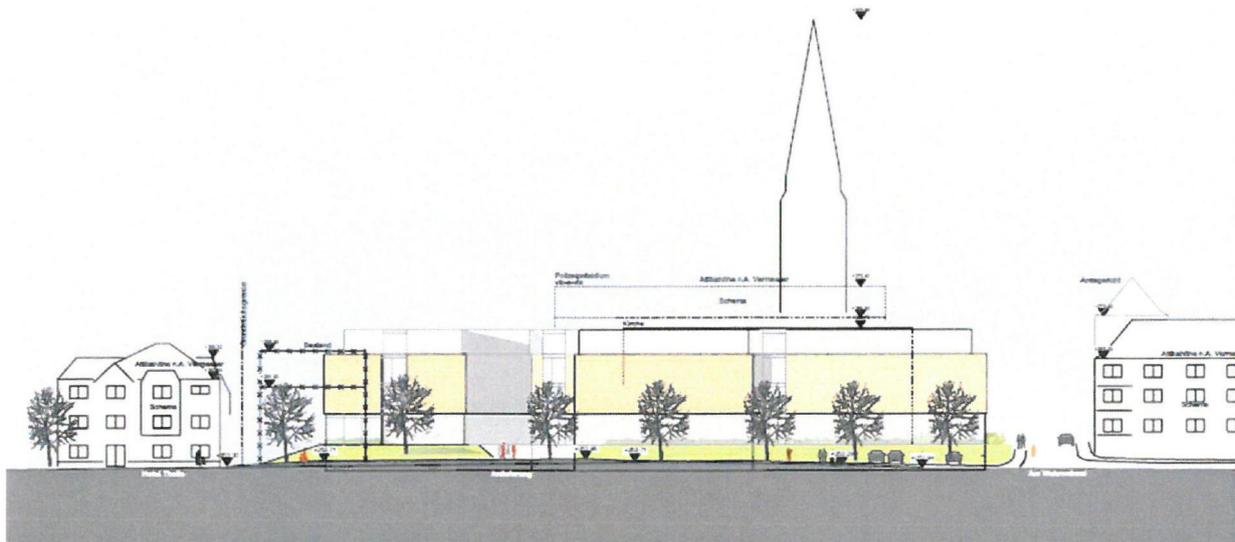
6.5 Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Das heute noch vorhandene Gemeindezentrum, der Kindergarten und das Wohngebäude Karlstraße 11 werden abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Dieser weist zwar ein größeres Bauvolumen als die bisherige Bebauung auf, fügt sich jedoch bezüglich der gesamten Gebäudekubatur in die umliegende Bebauung ein.



Ansicht Süd



Ansicht Karlstraße

- Verkehr

Da vor der Aufnahme der Nutzung des Seniorenwohnheims die Kindergartennutzung entfällt, ist nicht von einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Straße „Am Wehrenbeul“ angefahren wird.

- 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 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 Karlstraße ein. Ohne gutachterliche Bewertung ist erkennbar, dass bei den vorliegenden und prognostizierten Verkehrsstärken die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete / Fläche für Gemeinbedarf überschritten werden.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen lässt sich die schalltechnische Situation für die geplante Bebauung verbessern. Durch eine entsprechende Nutzungszuordnung und Grundrissgestaltung kann bewirkt werden, dass besonders ruhebedürftige Räume in von der immissionsträchtigen Karlstraße abgewandten Bereichen angeordnet werden. Vorgehängte Fassaden, die Minimierung der Fensteröffnungen an der lärmempfindlichsten Fassade am südöstlichen Gebäudeende und Schallschutzfenster können die Lärmbelastung so reduzieren, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. So kann durch architektonische Selbsthilfe auf die Immissionssituation reagiert werden.

- Emissionen

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

- Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 293 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 Bebauungsplan Nr. 293 für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz, Baukultur
- Wirtschaft
- Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Stadtumbaugebiets „Innenstadt“. Der Bebauungsplan entspricht den für das Stadtumbaugebiet formulierten städtebaulichen Zielsetzungen. Darüber hinaus besteht für die Gesamtstadt ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

7. Bebauungsplaninhalt

Das Plangebiet umfasst ein innerstädtisches Grundstück, das heute noch mit einem Gemeindezentrum, einem Wohnhaus und einem Kindergarten bebaut ist. Diese Gebäude sollen abgebrochen werden. An dieser Stelle soll ein Seniorenwohnheim entstehen, das darüber hinaus die Funktionen des Gemeindezentrums übernimmt. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem die katholische Kirche sowie das Pfarrhaus.

Das Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Absicherung der Neubebebauung des Seniorenwohnheims. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach Definition des § 13a BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a angewendet werden.

Die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: "kirchlichen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" entspricht der angestrebten Nutzung und konkretisiert die Mischgebietsdarstellung im Flächennutzungsplan.

Geplant ist eine viergeschossige Bebauung, wobei das 4. Geschoss gegenüber dem 3. OG umlaufen etwas zurückgesetzt wird. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage sowie zulässige Gebäudehöhe bezogen auf NN festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der abgestimmte Entwurf des Bauwerks auch in den städtebaulich relevanten Punkten entsprechend umgesetzt wird.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht ebenfalls dem abgestimmten architektonischen Entwurf.

8. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt 5777 m².

9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 „Karlstraße - Seniorenwohnheim“ entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Gummersbach, den 24.Juni 2015

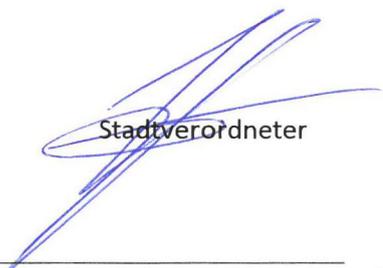
Backhaus

Fachbereich Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 293 „Karlstraße – Seniorenwohnheim“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter