

Bebauungsplan Nr. 97 "Gummersbach - Altes Krankenhaus" und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97

---

### 1. Anlaß des Bebauungsplanverfahrens

Mit der Inbetriebnahme des neuen Krankenhauses in der Berstig im Juni 1985 hat das alte Krankenhaus an der Brückenstraße seine Funktion verloren. Trotz intensiver Bemühungen ist es nicht gelungen, das Grundstück mit der aufstehenden Bausubstanz einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Gebäude sind deshalb im Juli 1986 abgebrochen worden.

Inzwischen hat sich ein Interessent gefunden, der das Grundstück erworben hat und den Vorstellungen der Stadt entsprechend bebauen will. Da diese Absicht jedoch mit dem bestehenden Planungsrecht kollidiert, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a in dessen Geltungsbereich erforderlich.

### 2. Verfahren

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.03.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Gummersbach - Altes Krankenhaus" und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a in dessen Geltungsbereich beschlossen. Darüber hinaus hat der Rat in gleicher Sitzung eine 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind der Öffentlichkeit durch Aushang in der Zeit vom 27.04. - 11.05.1987 vorgestellt worden. Desweiteren hat am 12.05.1987 ein öffentlicher Anhörungstermin stattgefunden.

Den Nachbargemeinden und den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist in der Zeit vom 03.04. - 11.05.1987 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 02.06.1987 über das Ergebnis der Behörden- und Bürgerbeteiligung beraten und beschlossen. Auf dieser Grundlage hat der Rat in seiner Sitzung am 08.07.1987 den Offenlegungsbeschluß gefaßt. Der Bebauungsplan Nr. 97 und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a in dessen Geltungsbereich haben in der Zeit vom 11.09. bis 12.10.1987 öffentlich ausgelegen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken.

### 3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 "Gummersbach - Industriegebiet - Mitte" anschließt, erfaßt das gesamte Gelände des ehemaligen Krankenhauses an der Brückenstraße und die sich westlich anschließenden Flächen südlich der Franz-Schubert-Straße und östlich der Nordstraße.

### 4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist von der Brückenstraße, der Franz-Schubert-Straße und der Nordstraße erschlossen. Es ist überwiegend unbebaut und hängig, wobei das Gelände von der Franz-Schubert-Straße zur Brückenstraße hin fällt. Bebauung befindet sich lediglich an der Nordstraße und im Einmündungsbereich der Nordstraße in die Brückenstraße. Zwischen diesem bebauten und dem unbebauten Teil des Plangebietes befindet sich ein Grünzug, der ebenso wie die vorhandene Baumreihe entlang der Franz-Schubert-Straße erhaltenswert ist.

## 5. Planungsrechtliche Situation

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 1 setzt für das Gelände des ehem. Krankenhauses Baugrundstück für den Gemeinbedarf sowie im Bereich der Brückenstraße eine kleine Fläche für Parkplätze fest. Die Bauzeile an der Nordstraße ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In dem Bebauungsplan Nr. 1a ist das gesamte Plangebiet als 2-geschossige (bezogen auf die Bergseite) offene Bebauung festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Bereiche analog als Flächen für den Gemeinbedarf und als Wohnbauflächen dar.

## 6. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, das am Rand der Innenstadt befindliche Gelände wieder einer neuen und sinnvollen Nutzung zuzuführen. Es soll im Bereich der Franz-Schubert-Straße mit Seniorenwohnungen und im Bereich der Brückenstraße mit einer Hotelanlage bebaut werden. Dementsprechend ist an der Franz-Schubert-Straße 'Allgemeines Wohngebiet' und an der Brückenstraße 'Mischgebiet' festgesetzt, was im übrigen auch den in der Vergangenheit formulierten Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Die vorhandene Wohnbebauung an der Nordstraße ist ebenfalls als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt.

Aufgrund der früheren, einheitlichen Nutzung des Geländes und seiner Lage zur Innenstadt ist es insbesondere für eine verdichtete Wohnbebauung oder Sondernutzung geeignet. Darüber hinaus macht es die topographische Situation sinnvoll, das Gebiet im Zusammenhang zu bebauen. Vor diesem Hintergrund werden in den Allgemeinen Wohngebieten Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und in allen Baugebieten Tankstellen ausgeschlossen. Desweiteren ist der weitgehende Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben notwendig, die sich im Kernbereich der Innenstadt konzentrieren und nicht in die Randzonen ausufern sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im östlichen Teil des Plangebietes mit einer Geschößzahl von höchstens 4 Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Für den westlichen Teil des Plangebietes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschößzahl von höchstens 2 Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8 am vorhandenen Gebäudebestand. Zur zulässigen Geschößzahl und Höhenlage baulicher Anlagen werden im Textteil differenzierte Festsetzungen getroffen, um die Einfügung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung zu gewährleisten. Insbesondere im Bereich der Franz-Schubert-Straße, die auf der Nordseite mit 2-geschossigen Doppelhäusern bebaut ist, wird eine Höhenbegrenzung für die auf der Südseite zu errichtenden Gebäude für erforderlich gehalten. Damit eine möglichst große Anzahl von Garagen unter der Geländeoberfläche hergestellt wird, kann die zulässige Geschößfläche um diese Flächen erhöht werden.

Ebenfalls unter Berücksichtigung der Umgebung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der an der Nordstraße und der Franz-Schubert-Straße nur Baukörper bis zu 25 m Länge zulässig sind. Lediglich im Bereich des Mischgebietes ist eine Gebäudelänge bis zu 100 m zulässig. Nach den weiteren Gestaltungsfestsetzungen müssen jedoch Gebäude mit einer Frontlänge von mehr als 20 m eine deutliche Fassadengliederung aufweisen. Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der Außenanlagen sollen ferner gewährleisten, daß die Neubebauung des Geländes und das bebaute Umfeld nicht in Widerspruch treten.

Eine besondere Bedeutung kommt auch dem vorhandenen Baumbestand zu, der unabhängig von seinem Wert an sich die einzelnen Baugebiete gliedert. Im mittleren Geländebereich zwischen der vorhandenen Bebauung an der Nordstraße und der künftigen Bebauung an der Franz-Schubert-Straße und der Brückenstraße werden Pflanzbindungen mit dem Ziel der Erhaltung und der Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies trifft ebenfalls für die Böschungssituation an der Brückenstraße zu. Darüber hinaus wird einer Vielzahl von Bäumen, insbesondere entlang der Franz-Schubert-Straße und oberhalb der Böschung an der Brückenstraße, als 'zu erhaltender Einzelbaum' festgesetzt. Diesem Ziel der Durchgrünung dient auch die Festsetzung, daß im Wohngebiet an der Brückenstraße und der Nordstraße Nebenanlagen nur in einem Geländestreifen von 25 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig sein sollen. Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes und die parallel hierzu bestehenden Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung bieten die Gewähr dafür, daß das Baugebiet auch langfristig eine Durchgrünung behält. Weiterer Bestimmungen im Bebauungsplan bedarf es ebenso wenig wie der Festsetzung zusätzlicher Grünflächen, da der zu erhaltende Bestand vor dem Hintergrund einer Nutzung des Geländes als innenstadtnahes Baugebiet als durchaus zufriedenstellend angesehen werden kann.

Für die im Aufstellungsverfahren angeregte Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes wird kein Bedarf gesehen. Das Umfeld ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Grundstücken geprägt, die den Bedarf an Spielfläche abdecken können. Der auf dem Gelände des Alten Krankenhauses geplante Bau von Seniorenwohnungen und eines Hotels löst keinen weiteren Bedarf aus.

Die Erschließung der Baugebiete kann über bestehende Straßen erfolgen, wobei das Mischgebiet über eine noch auszubauende private Anbindung an die Brückenstraße, die sich jedoch außerhalb des Plangebietes befinden wird, erreicht werden soll. Diese Anbindung mit Aufweitung der Brückenstraße (L 323) wird in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger hergestellt. Um zwischen der Franz-Schubert-Straße und den Bushaltestellen an der Brückenstraße eine kurze Fußwegeverbindung zu erhalten, ist am östlichen Rand des Plangebietes und auf dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstück ein öffentlicher Weg vorgesehen. Darüber hinaus wird die noch bestehende interne Erschließung des ehem. Krankenhauses im Bereich des Grünzuges durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit in 1,50 m Breite zwischen der Franz-Schubert-Straße und der Brückenstraße erhalten.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes diskutierte Situation des ruhenden Verkehrs und des Fußgängerverkehrs in der Franz-Schubert-Straße hat zu folgendem Ergebnis geführt: Ohne Auswirkungen für das Planverfahren ist im heutigen Querschnitt der Franz-Schubert-Straße die Anlage eines Gehweges auf der Nordseite der Straße unter Beibehaltung des Zweirichtungsverkehrs möglich. Zur Verbesserung der Stellplatzsituation sind innerhalb des Plangebietes ca. 16 Stellplätze an der Franz-Schubert-Straße als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Darüber hinaus besteht hier die Möglichkeit, in der nicht überbaubaren Fläche in Abstimmung zwischen Anwohnern und Grundstückseigentümer private Stellplätze und Garagen für Wohnhäuser in der Nordstraße und der Franz-Schubert-Straße zu errichten.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Oberpostdirektion und vom Bergamt Siegen vorgetragene Hinweise auf die über das Plangebiet verlaufende Richtfunkverbindung zw. auf das mögliche Vorhandensein alter, oberflächennaher Grubenbaue sind als nachrichtliche Übernahme bzw. Hinweis in den Textteil zu diesem Bebauungsplan aufgenommen.

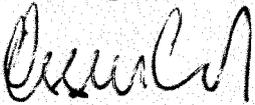
## 7. Maßnahmen und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Planung nicht erforderlich.

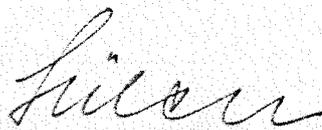
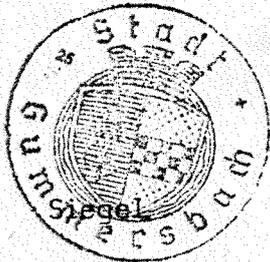
Als von der Stadt durchzuführende Maßnahmen sind die Anlage der Parkplätze an der Franz-Schubert-Straße und die des öffentlichen Fußweges am östlichen Rand des Plangebietes anzusehen. Die Grundstückszufahrt im Bereich der Brückenstraße wird vom künftigen Grundstückseigentümer hergestellt.

Insoweit entstehen der Stadt lediglich Kosten für die Anlage der Stellplätze in Höhe von ca. 50.000 DM und für die Herstellung des Fußweges in Höhe von ca. 50.000 DM.

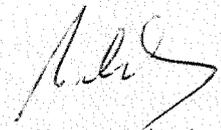
Stadt Gummersbach  
Planungsamt



Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 16.12.1987 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 97 "Gummersbach - Altes Krankenhaus" und der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 und den als Satzung nach § 81 BauO NW beschlossenen Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 97 beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter