

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 294
„Deitenbach - Pflegeheim“**

Teil 1 – Allgemeiner Teil



Stadt Gummersbach

1. Planungsanlass

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 ist die geplante bauliche Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes „Haus Aggertal“. Es muss aufgrund gesetzlicher Auflagen (GEPA NRW) vergrößert werden, um die bestehende Bettenanzahl erhalten zu können. Die Erweiterung erfolgt in südöstlicher Richtung. Um hierfür die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen wird parallel der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.06.2015 den Aufstellungsbeschluss und das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan Nr. 294 „Deitenbach – Pflegeheim“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 294 hat in der Zeit vom 01.07.2015 bis 15.07.2015 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2015 beteiligt.

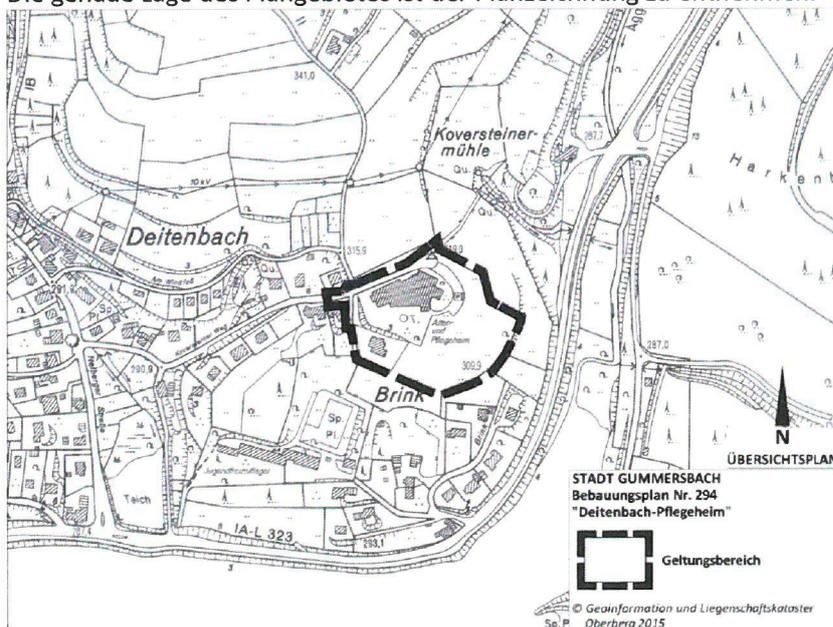
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.08.2015 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 294 „Deitenbach – Pflegeheim“ gefasst.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 15.12.2015 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294 umfasst das Alten- und Pflegeheim „Haus Aggertal“ östlich des Gummersbacher Ortsteils Deitenbach. Das im Südwesten des Plangebietes liegende Wohnhaus wird derzeit als Heimleiter- und Personalwohnung genutzt. Die Erschließung der Gebäude erfolgt vom „Koversteiner Weg“ aus. Im Norden, Osten und Süden prägen landwirtschaftlich genutzte Aussenbereichsflächen das Plangebiet.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.



(Übersichtsplan – Bebauungsplan Nr. 294)

4. Planungsrechtliche Situation

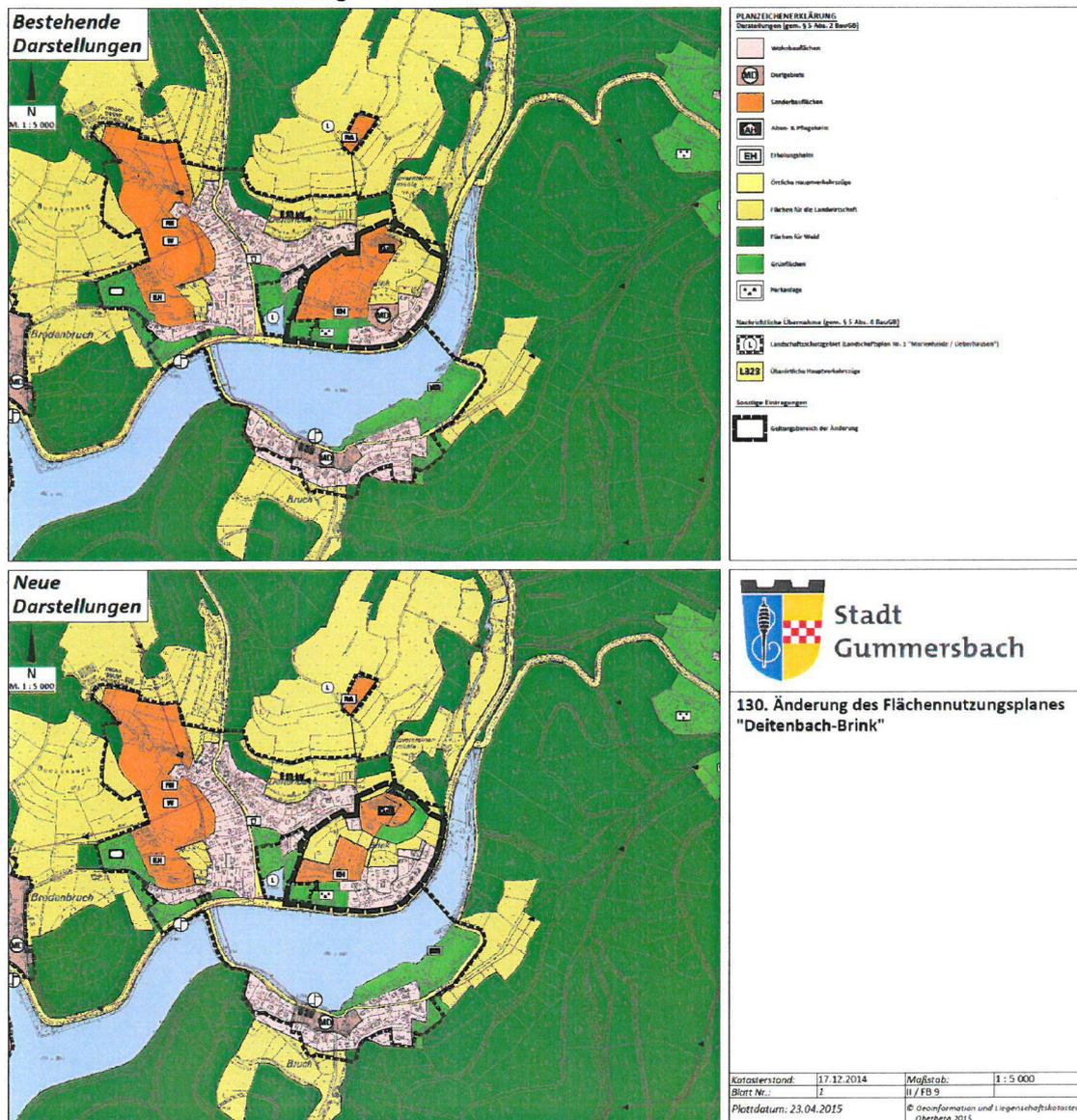
4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln), stellt das Gebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist der überwiegende Teil des Planbereichs als Sondergebietsfläche „Alten- und Pflegeheim“ dargestellt. Die restlichen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 294 „Deitenbach – Pflegeheim“ wird die 130. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet, in welcher als planungsrechtliche Vorbereitung die Sondergebietsfläche „Alten- und Pflegeheim“ zukünftig dem Vorhaben des „Haus Aggertal“ angepasst wird. Zusätzlich werden um diesen Bereich Grünflächen ausgewiesen, um einen ortsnahen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft zu ermöglichen.



(Übersichtsplan – 130. Änderung des Flächennutzungsplanes)

4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Deitenbach bezieht die zum Alten- und Pflegeheim zugehörigen Flächen des „Haus Aggertal“ nicht mit ein. Um Planungsrecht für die Erweiterung des Bestandsgebäudes zu schaffen, wird dementsprechend der Bebauungsplan Nr. 294 „Deitenbach Pflegeheim“ aufgestellt.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Landschaftsplan weist einen Teilbereich im nordöstlichen Geltungsbereich der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes als Landschaftsschutzgebiet aus. Eine Befreiung von den Verbotsvorschriften des Landschaftsplanes Nr. 1 „Marienheide / Lieberhausen“ für die auf dieser Fläche bestehende Maßnahme (Zufahrt, Feuerwehrumfahrt, Besucher-Stellplätze) wurde am 02.07.2002 durch den Oberbergischen Kreis erteilt.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gummersbacher Stadtgebietes, am nordöstlichen Rand des Ortsteils Deitenbach. Im Süden trennen der Ortsteil Brink sowie die Meinerzhagener Straße L 323 das Gebiet von der Aggertalsperre. Nördlich und östlich grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen.

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich das Alten- und Pflegeheim „Haus Aggertal“. Das im Südwesten des Geltungsbereiches liegende Wohnhaus wird als Heimleiter- und Personalwohnung genutzt.

5.3 Verkehr

- **Personen- und Güterverkehr**

Das Plangebiet ist über einen Privatweg an den „Koversteiner Weg“ angebunden und ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- **Mobilität**

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

- **Personennahverkehr**

Zwei Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich an der Meinerzhagener Straße L 323 in 400 m bis 850 m Entfernung. Der Bahnhof Gummersbach sowie der Bahnhof Meinerzhagen sind jeweils circa 9,0 km 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 Trennsystem entwässert. Das im Rahmen der Planung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann im Geltungsbereich versickern (vgl. Hydrogeologisches Gutachten – Dr. Frankenfeld, Nümbrecht).

5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein.

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 eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es handelt sich weitgehend um Flächen, die durch menschlichen Einfluss verändert sind, wie beispielsweise private Grünflächen, befestigte Wege und Stellflächen, lückige Gehölzanpflanzungen, eine Wirtschaftswiese sowie einige lebensraumtypische und nicht lebensraumtypische Bäume.

Der Geltungsbereich hat jedoch eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild, da Sichtbeziehungen zur beziehungsweise von der Aggertalsperre aus als bedeutsam zu werten sind.

Da durch den Bebauungsplan Nr. 294 „Deitenbach – Pflegeheim“ ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, welcher voraussichtlich zur Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Planungsbüro „Planungsgruppe Grüner Winkel“ (Dipl.-Ing. G. Kursawe) erarbeitet. Dieser beinhaltet eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie landschaftspflegerische Maßnahmen zur ökologischen Kompensation und zur landschaftlichen Einbindung.

• Tiere/Pflanzen

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Gemäß § 44 BNatSchG wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)) vorgenommen. Bei der Realisierung des Vorhabens ist, unter Berücksichtigung der in der Vorprüfung zur Artenschutzprüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen, von keinem Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszugehen.

Eine Ortsbesichtigung ergab ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten.

• Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Laut Karte des LANUV NRW sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Biotope / Biototypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich geschützte Biotope“) vorhanden.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

• Boden

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich größtenteils um Braunerden (B32 und B33). Diese Böden sind zum Teil steinig und sandig und kommen großflächig im vorhandenen Naturraum vor. Der Bodentyp wird im Hinblick auf die ökologischen Bodenfunktionen als schutzwürdig eingestuft.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein Kolluvisol-Boden (K34), entstanden durch Umlagerung von vorhandenem Bodenmaterial durch den Ackerbau. Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen weitgehend anthropogen verändert. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser

Im Süden trennen die Ortslage Brink sowie die Meinerzhagener Straße L 323 das Gebiet von der Aggertalsperre. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten.

- Luft

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

Prägendes Element für das Landschaftsbild ist die Aggertalsperre.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

5.11 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Gebäudebestand. Die private Erweiterung der Verkehrsfläche „Koversteiner Weg“ ist durch ein Wegerecht im Grundbuch für die Nutzung durch die Stadt gesichert. Sonstige Sachgüter, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

6. Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes „Haus Aggertal“ zu schaffen.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes sind:

- Festsetzung der Nutzung
- Festsetzung der Baugrenzen
- Festsetzung der Grundflächenzahl
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Ökologische Festsetzungen

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

Gemäß 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.

Die notwendige Erweiterung des „Haus Aggertal“ zur Erhaltung der bisherigen Bettenanzahl kann nur in südöstlicher Richtung erfolgen, um einen Anschluss an die bisherigen Versorgungsstrukturen des Heimes gewährleisten zu können. Zusätzlich wird durch die Inanspruchnahme dieser Aussenbereichsflächen der Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert. Außerdem wird dadurch städtebaulich die beste Lösung erzielt, eine Zersiedelung der Einrichtung in den Aussenbereich hinein wird durch planzeichnerische Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verhindert.

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

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Planung beansprucht landwirtschaftlich genutzte Flächen, wie die mäßig artenreiche Fettwiese südöstlich des Bestandsgebäudes. Die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes „Haus Aggertal“ nutzt diese Flächen für die Erweiterung nur im notwendigen Umfang um (vgl. 6.2.).

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, da eine Erweiterung des Pflegeheimes vorbereitet wird und die Entwicklungen der umliegenden Ortsteile Deitenbach und Brink durch Satzungen gemäß § 34 und § 35 BauGB gesteuert werden. Diese Ortsteile sind durch Wohnnutzung geprägt, das Pflegeheim kann durch den Bebauungsplan Nr. 294 seine Nutzung erhalten und den neuen gesetzlichen Anforderungen an Pflegeheime gerecht werden.

- Verkehr

Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 294 kann die vorhandene Bettenanzahl des Pflegeheimes geringfügig ansteigen, womit keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden ist. Die bestehenden Verkehrsstrukturen können die mit der Nutzung verbundene Anforderung erfüllen.

- Ver- und Entsorgung

Dieses Bauleitplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit der geplanten Nutzung verbundenen Anforderungen erfüllen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher keine besonderen Festsetzungen zu treffen. Das bestehende Kanalnetz kann die anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen.

- Immissionen

Auf das Plangebiet eventuell zukünftig einwirkende Immissionen sind nicht erkennbar.

- Emissionen

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

- Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Die mit den Darstellungen des Bebauungsplanes verbundenen möglichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes können ortsnah auf der um die sonstige Sondergebietsfläche „Pflege-

heim“ liegende Grünfläche ausgeglichen werden. Hierzu sind im Bebauungsplan Pflanzbindungen festgesetzt, welche durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt wurden.

Die möglichen Eingriffe beeinträchtigen außerdem das Landschaftsbild. Da jedoch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur eine bauliche Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes in süd-östlicher Richtung erfolgen kann, werden Sichtbeziehungen zur Aggertalsperre nicht beeinträchtigt.

- **Boden**

Um die Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktionen einzuschränken, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. Umweltbericht zum BP 294):

- Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren
- Beschränkung der Bautätigkeit auf Zeiten geringer Bodenfeuchte
- Verminderung des spezifischen Bodendrucks durch Einsatz geeigneter Baufahrzeuge
- Minimierung des Baufeldes
- Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

- **Wasser**

Das im Rahmen der Planung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann mithilfe von Versickerungsanlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich versickern. Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch den vorhandenen Löschwasserteich ausreichend gewährleistet. Während zukünftiger Baumaßnahmen sind mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Aggertalsperre durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

- **Sonstige Aspekte**

Unmittelbaren Auswirkungen liegen durch den Bebauungsplan Nr. 294 „Deitenbach – Pflegeheim“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

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

- **Städtebauliche Entwicklungskonzepte**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bestehen keine gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtende städtebauliche Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht ein gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept). Auswirkungen auf die geplanten Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 294 ergeben sich nicht.

7. Bebauungsplaninhalt

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes sind:

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird eine sonstige Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt. Diese Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach, welcher parallel in diesem Teilbereich des Gemeindegebietes geändert wird, entwickelt. Dadurch wird eine Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes „Haus Aggertal“ vorbereitet. Die Einrichtung ist an neue gesetzliche Auflagen gebunden und kann nur durch geeignete Umstrukturierung im

Gebäude sowie einem geeigneten Anbau neue gesetzliche Auflagen einhalten und dementsprechend in seiner Nutzung erhalten werden.

Die räumliche Begrenzung der Erweiterung erfolgt durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie die Definierung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt eine behutsame Erweiterung im Aussenbereich vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern.

Die Festsetzung von Ausgleichsflächen (A1 und A2) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ermöglichen einen ortsnahen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf privaten Grünflächen im Osten und Süden des Plangebietes. Die Pflanzmaßnahmen wurden durch das Planungsbüro „Planungsgruppe Grüner Winkel“ (Dipl.-Ing. G. Kursawe) in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und werden durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bindend festgesetzt. Dies gewährleistet den dauerhafte Erhalt der Maßnahmen und eine ökologisch sinnvolle Entwicklung des Naturraumes um das Pflegeheim. Zusätzlich definiert die Anpflanzung einer umgrenzenden Baumhecke, begleitet von Baumpflanzungen, eine gewollte städtebauliche Kante zur Ortslage Brink, was einer Zersiedelung der Landschaft vorbeugt und einer Verfestigung der Ortsteile Deitenbach und Brink verhindert. Bedeutende Blickbeziehungen zwischen dem Pflegeheim und der Aggertalsperre bleiben aufgrund der Topographie erhalten.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 1,66 ha auf.

Geplante Nutzung	(m²)
Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim“	9.571
Private Grünfläche - Ausgleichsfläche A1	935
Private Grünfläche - Ausgleichsfläche A2	1.833
Private Grünfläche	4.062
Straßenverkehrsfläche	165
Gesamt	16.566

9. Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch den Bebauungsplan Nr. 294 „Deitenbach – Pflegeheim“ nicht ausgelöst.

10. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 294 „Deitenbach – Pflegeheim“ ist ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der einzelnen Umweltschutzgüter die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter und –funktionen entsprechend dem aktuellen Verfahrens- und Kenntnisstand dargestellt und die verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz erläutert.

Gummersbach, den 27. September 2016

i. A.



Backhaus
FB 9 Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 27.09.2016 beschlossen, die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 294 „Deitenbach – Pflegeheim“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter