

**Bebauungsplan Nr. 164 "Gummersbach - Reininghauser Straße" und  
Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der  
baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164** Begründung

---

1. Planungsanlaß

Anfang der 80er Jahre hat die bestehende Altenwohnanlage "Bornerhof" der Ev. Kirchengemeinde Gummersbach ihren Betrieb aufgenommen.

Anfang der 90er Jahre hat sich weiter die Erkenntnis verfestigt, daß die schon seit längerem bestehende Alteneinrichtung (Altenheim) der Ev. Altenhilfe GmbH an der Reininghauser Straße in Gummersbach nicht mit vertretbarem Aufwand modernisiert werden kann. In unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnanlage "Bornerhof" wurde daher seit 1993 der Neubau eines Altenheimes projektiert. Die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" stehen diesen Absichten entgegen.

Der Gemeinbedarfsstandort soll in Form eines schlichten Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 29.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 "Gummersbach - Reininghauser Straße" und die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gummersbach - Reininghauser Straße) in Verbindung mit der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 beschlossen. Der Planungsausschuß hat am 10.10.1995 einen erneuten Entwurfsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 164 gefaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 hat in der Zeit vom 07.12. bis 21.12.1995 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgehangen. Die Träger der öffentlichen Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.12.1995 von der Planung unterrichtet worden. Über die vorgebrachten Einwendungen und Vorschläge hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 23.01.1996 beraten und den Offenlegungsbeschluß gefaßt.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne hat in der Zeit vom 21.02. bis 21.03.1996 (einschl.) stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.02.1996 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat nach Vorbereitung im Planungsausschuß am 01.07.1996 der Rat in seiner Sitzung am 02.07.1996 beraten und beschlossen. Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung zu den vorgetragenen Anregungen und Bedenken.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Innenstadt von Gummersbach und umfaßt die Grundstücksflächen zwischen der Straße "Bornerhof" im Westen und der Reininghauser Straße im Südosten. Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der südlichen Bebauung der Zeppelinstraße. Das Gebiet ist heute im wesentlichen durch die Altenwohnanlage "Bornerhof" genutzt. Der östliche Teil des Plangebietes ist noch unbebaut.

4. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für das Plangebiet "gemischte Baufläche" dar. Darüber hinaus wird für die bebauten Teilflächen die Einrichtung "Altentagesstätte" dargestellt.

Im Parallelverfahren wird diese Darstellung im Zuge einer 53. Änderung des Flächennutzungsplanes in "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Altenheim" umgewandelt.

Die Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" setzen die Flächen der vorhandenen Altenwohnanlage "Bornerhof" im wesentlichen als Baugrundstück für den Gemeinbedarf fest.

Die weiteren Flächen des Plangebietes sind ebenso wie die angrenzenden mit Wohngebäuden bebauten Bereiche in diesen Bebauungsplänen als "reines Wohngebiet" festgesetzt.

## 5. Derzeitige städtebauliche Situation

### 5.1 Nutzung

Das Plangebiet ist im südlichen Teil mit der Altenwohnanlage "Bornerhof" bebaut. Östlich schließt das Pfarrhaus der Ev. Kirchengemeinde Gummersbach sowie eine nicht bebaute Teilfläche an der Reininghauser Straße und der Grotenbachstraße an.

Angrenzend an das Plangebiet hat sich entsprechend dem bestehenden Planungsrecht eine Wohnnutzung etabliert. Eine Ausnahme stellt der westlich der Straße "Bornerhof" angrenzende Friedhofs- und Kirchengemeindebereich mit einer Kindergartennutzung dar.

### 5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Reininghauser Straße erschlossen. In diese münden die untergeordneten Erschließungsstraßen "Bornerhof" und "Grotenbachstraße" ein. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Fußweg, der die Grotenbachstraße mit der Zeppelinstraße verbindet.

### 5.3 Emissionen

Emissionen aus gewerblichen Nutzungen sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden.

### 5.4 Entsorgung und Versorgung

Das Plangebiet ist bzw. wird über die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Abwasserkanäle in der Reininghauser Straße entsorgt. Das Plangebiet wird durch die öffentlichen Versorgungsträger mit Strom, Gas, Wasser, Telefon usw. versorgt.

### 5.5 Naturhaushalt/Ökologie

Der wesentliche Teil des Plangebietes ist entsprechend dem geltenden Planungsrecht bebaut. Die vorhandenen Freiflächen sind zum einen durch die parkähnliche Gartennutzung im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung geprägt, zum anderen bestimmt durch die bisher nicht bebauten Freiflächen.

...

Das Gelände ist stark relieffiert und fällt in südöstliche Richtung ab. Im Norden, Nordosten und Südwesten grenzen Hausgärten an das Plangebiet.

Der nicht bebaute Bereich ist zum größten Teil durch eine ausgewachsene Gartenbrache gekennzeichnet, in die Gehölzbestände und Fettwiesen eingestreut sind. Der vorhandene Bewuchs hat sich überwiegend von allein eingestellt.

Als besondere ökologische Eigenart ist die vorhandene, gefaßte Quelle im Pfarrhaus-Garten zu erwähnen. Dieser Bereich soll durch entsprechende Planfestsetzungen geschützt werden.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor, die einen weiteren baulichen Eingriff in den Naturhaushalt untersagen würden. Darüber hinaus ist der Planbereich bereits durch die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" im wesentlichen einer Bebauung rechtlich zugänglich.

#### 6. Ziele und Zwecke der Planung, Auswirkungen

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der Alteneinrichtungen unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Nutzung.

Die Stadt Gummersbach unterstützt damit die Absicht der Ev. Kirchengemeinde Gummersbach wie auch der Ev. Altenhilfe GmbH, die vorhandenen Alteneinrichtungen im Hinblick auf eine flexible und umfassende Versorgung des immer noch wachsenden Anteils älterer und pflegebedürftiger Menschen an der Wohnbevölkerung zu optimieren. Der Standort ist nur etwa 5 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt; damit ist die Teilnahme der alten Menschen - soweit gewünscht und möglich - am öffentlichen Leben der Stadt gewährleistet, einer Ghettoisierung der alten und pflegebedürftigen Menschen ist damit durch die Standortentscheidung bereits vorgebeugt.

Festgesetzt wird im Bebauungsplan Nr. 164 eine Fläche für den Gemeinbedarf. Die Art der zulässigen Nutzung wird mit "Altenwohn- und Pflegeheim" definiert. Es handelt sich hier ausdrücklich um eine Angebotsplanung, die mit geringer Regelungsdichte flexibel und problemangemessen nicht auf die Realisierung eines bestimmten heute bekannten Projektes zielt. Die im Plan festgesetzten Einschränkungen für eine bauliche Entwicklung dienen der Einfügung eines Vorhabens in die vorhandene gebaute Umgebung.

Im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der topografischen Situation wird eine zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In den bebauten Teilen wird die heute vorhandene Höhe festgeschrieben. Für die ungebauten Bereiche sind die Höhen der Nachbargebäude an der Grotenbachstraße eingehalten worden (Reininghauser Straße 3 und Grotenbachstraße 21).

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird ergänzt durch die Festsetzung der Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß ( $30^{\circ}$  -  $38^{\circ}$ ), so daß sichergestellt wird, daß eine Satteldachform entsteht. Deren Traufhöhe ergibt sich aus der Gebäudetiefe und der gewählten Dachneigung; die festgesetzte max. Höhe von 288,30 m über NN ist jedoch in jedem Fall einzuhalten. Damit ist die höhenmäßige Einpassung neuer Gebäude in die vorhandene Bebauung sichergestellt.

Emissionen aus baulichen Nutzungen liegen im Plangebiet nicht vor.

...

Die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen wird aus dem veränderten Planungsrecht nicht erhöht. Eine mögliche intensive Wohnnutzung hätte im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen ggf. größere Folgen.

Der vorhandene Fußweg zwischen der Zeppelinstraße und der Grotenbachstraße wird planungsrechtlich ebenso gesichert wie die dort vorhandene Entwässerungsleitung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 164 werden keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, Erkenntnisse, die eine Aufhebung bestehender Baurechte aus Gründen der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ergeben würdne, liegen nicht vor. Die vorhandene Quellfassung wird durch die konkrete Ausgestaltung der Festsetzungen geschützt. Im Hinblick auf die Erhaltung und Herstellung einer umfassenden Eingrünung, insbesondere zur umgebenden Wohnbebauung, sind Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen. Durch diese Maßnahmen werden die Belange des Naturhaushalte sund der Landschaft berücksichtigt.

## 7. Bebauungsplaninhalte

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden im Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird "Altenwohn- und Pflegeheim" festgesetzt.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden abgestufte maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Dabei sind sowohl die topografischen Verhältnisse wie auch die vorhandenen Gebäudehöhen berücksichtigt worden. In Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung ist darüber hinaus gewährleistet, daß eine begrenzte Wandfläche der Gebäude entsteht und die vorhandene Dachlandschaft eine Ergänzung findet.

### 7.3 Überbaubare Flächen

Der Bebauungsplan Nr. 164 enthält ausschließlich an wesentlichen Punkten die Festsetzung von Baugrenzen. Zum einen wird eine kleinräumliche Trennung zwischen den nördlich und östlich angrenzenden Hausgärten und der möglichen Neubebauung geschaffen, zum anderen soll die vorhandene Quellfassung im Pfarrhaus-Garten von einer Bebauung ausgenommen bleiben.

### 7.4 Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im Hinblick auf die Erhaltung und Herstellung einer umfassenden Eingrünung, insbesondere zur umgebenden Wohnbebauung, sind Festsetzungen gemäß § 9 /1) Nr. 25 a und b BauGB getroffen.

....

8. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Durch den Bebauungsplan Nr. 164 entstehen für die Stadt Gummersbach keine Kosten.

Planungsamt der Stadt Gummersbach

*H. Dohausen*  
D o h a u s e n

\* \* \* \*

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02. Juli 1996 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 164 "Gummersbach - Reininghauser Straße" beizufügen.

*M. Müller*  
Bürgermeister



*R. Sackmann*  
Stadtverordnete.