

## **Stadt Gummersbach**

### **Bebauungsplan Nr. 265**

#### **„Niederseßmar-Theodor-Heuss-Straße“**

### **Begründung gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch**

---

#### **1. Planungsanlass**

Im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 120 „Niederseßmar – Mitte“ aus dem Jahr 1991 ist die Gemeinschaftsgrundschule Niederseßmar an der Theodor-Heuss-Straße als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein weitgehend leer stehendes altes Schulgebäude, das schon zum Abbruch vorgesehen war, als aus der Bürgerschaft die Frage nach einer möglichen Denkmaleigenschaft des Gebäudes gestellt wurde. Die Überprüfung durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat schließlich zu einem Antrag auf Eintragung der alten Schule in die Denkmalliste der Stadt geführt.

Da das Objekt für Schulzwecke nicht benötigt wird, wurde ein Kaufinteressent gesucht und gefunden, der das Gebäude sanieren und für Büro- und Wohnzwecke nutzen will. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche ist insoweit aufzugeben und durch neues Planungsrecht zu ersetzen.

#### **2. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Niederseßmar-Theodor-Heuss-Straße“ beschlossen. Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach der Definition des § 13a BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Planes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 23. 03. bis 06.04.2011 im Rathaus der Stadt informieren und zur vorgesehenen Planung äußern kann.

Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2011 beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 04.05. bis 06.06.2011 ( einschließlich ) stattgefunden.

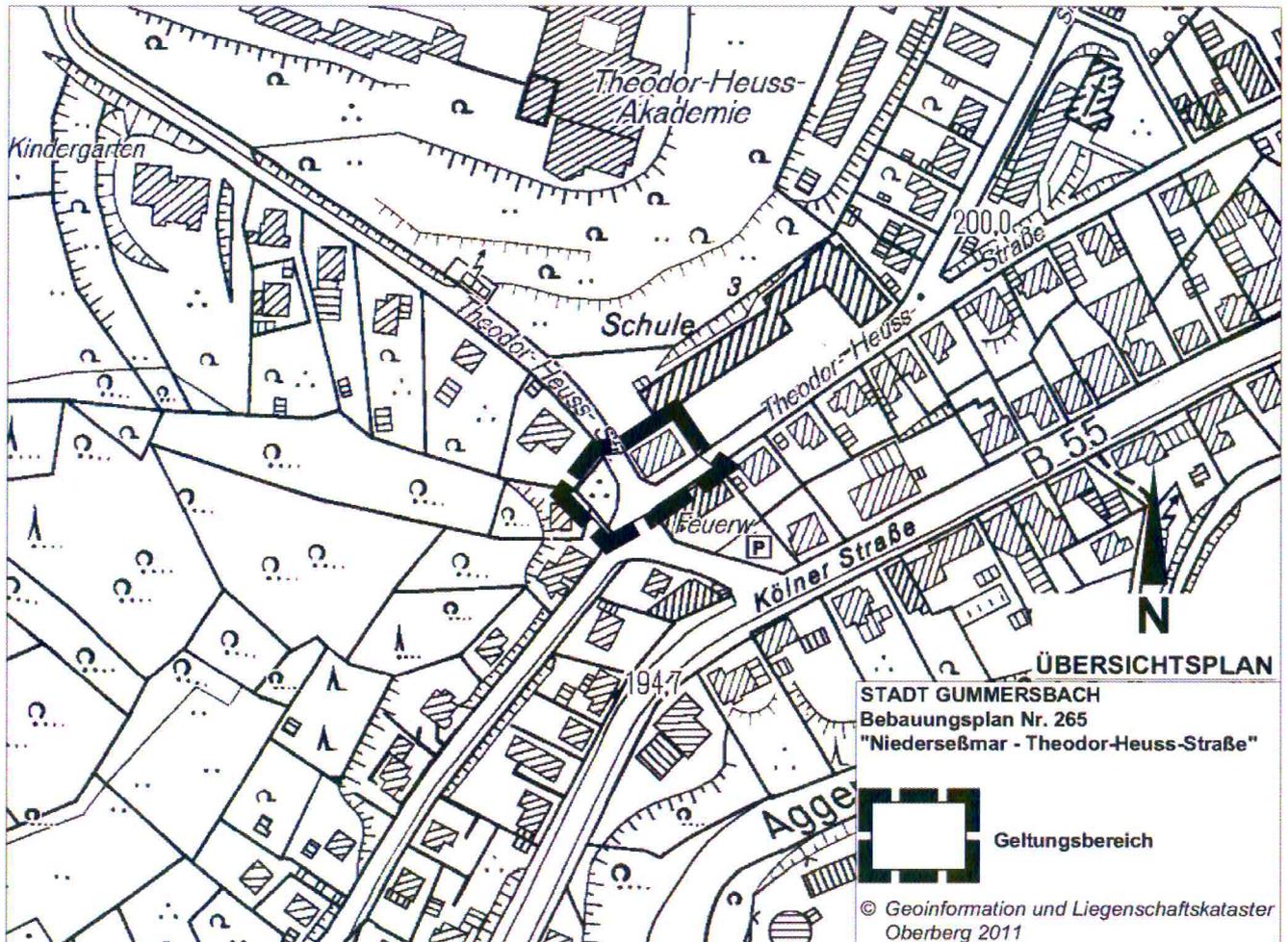
Über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 12.07.2011 beraten und dem Rat der Stadt die Abwägung und Fassung des Satzungsbeschlusses empfohlen.

Diese Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

#### **3. Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 1000qm große Fläche im Kreuzungsbereich der Theodor-Heuss-Straße und Ahlfelder Straße. Östlich der

Theodor-Heuss-Straße befindet sich das alte Schulgebäude, westlich eine Dreiecksfläche, die als Parkplatz und Containerstellplatz genutzt wird. An das Plangebiet grenzt nördlich und östlich die Gemeinschaftsgrundschule mit Schulgebäude und Schulhof an, südlich die Feuerwache Niederseßmar und westlich die Bebauung an der Ahlefelder Straße.



#### 4. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, für das Schulgrundstück überlagernd als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Niederseßmar-Mitte“ erfasst die Flächen östlich der zur Theodor Heuss Akademie führenden Straße und setzt diese als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule fest. Westlich der Theodor-Heuss-Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ von 1964, der die Dreiecksfläche als Außengebiet und die sich westlich anschließenden Flächen als Mischgebiet festsetzt.

Das Plangebiet wird nicht von einem Landschaftsschutzgebiet erfasst.

## **5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

### **Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Niederseßmar. Das Umfeld des Plangebietes wird durch die Grundschule und die Feuerwache, Wohngebäude an der Theodor-Heuss-Straße und der Ahlefelder Straße und gemischt genutzte Gebäude an der B55 geprägt.

### **Nutzungen**

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich das alte, weitgehend leer stehende Schulgebäude und gegenüberliegend ein unbebautes Grundstück, das als Pkw-Stellplatzfläche sowie als Containerstandort dient und darüber hinaus begrünt ist. An das Schulgebäude grenzen östlich der Schulhof und nördlich die Schulhofzufahrt sowie Lehrerstellplätze an.

### **Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Der Planbereich ist ausgehend von der B55 über die Theodor-Heuss-Straße ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

-Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

-Personennahverkehr

Der Planbereich ist durch Buslinien auf der B55 ausreichend angebunden.

### **Ver – und Entsorgung**

Der Planbereich ist bereits heute ausreichend an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

### **Immissionen**

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der relativ nahe gelegenen B55 aufgrund der Lage in zweiter Reihe nur unwesentlich ein. Darüber hinaus wirken die Schule, insbesondere die Schulhofaktivitäten und die Feuerwache auf das Plangebiet ein.

### **Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit nur Emissionen durch den Containerstandort aus.

### **Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### **Naturhaushalt, Ökologie, Landschaft**

- allgemeine Angaben

Das Plangebiet hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild.

- Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt auf.

- Boden

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen verändert.

- Wasser, Luft

Innerhalb des Plangebiets sind keine offenen Gewässer vorhanden. Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1100-1200mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche und südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf.

- Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bebaute Fläche bzw. um eine Restfläche im Kreuzungsbereich von Straßen, die um Stellplätze und Container herum mit einigen Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist. Das Plangebiet hat nicht zuletzt aufgrund der geringen Größe landschaftlich keine Bedeutung.

### **Infrastruktureinrichtungen**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen die Gemeinschaftsgrundschule und die Feuerwache Niederseßmar an. Im übrigen verfügt der Ortsteil als Nahversorgungsbereich über unterschiedlichste Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

### **Denkmalschutz, Baukultur**

Das alte Schulgebäude ist als Baudenkmal erkannt worden. Das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt wird betrieben. Sonstige für die Baukultur bedeutsame Gebäude oder Einrichtungen sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

## **6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und deren wesentliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 265 „Niederseßmar-Theodor-Heuss-Straße“ verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine private Nutzung des alten Schulgebäudes anstelle der bisher festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule, im Sinne einer sinnvollen Verwertung erhaltenswerter Bausubstanz und einer Nachverdichtung zu schaffen.

Da die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch erfüllt sind, kann der Bebauungsplan Nr. 265 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Weicht der Bebauungsplan -wie in diesem Falle- von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a wird in einem späteren Verfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265 aufgehoben.

### **Bodenschutzklausel gemäß §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 Bodenschutzklausel findet in diesem Bauleitplanverfahren keine Anwendung, da keine neue Inanspruchnahme des Bodens erfolgt.

### **Umwidmungssperre gemäß §1a(2) Satz 2 BauGB**

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

### **FFH- und Vogelschutzgebiete**

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

### **Auswirkungen**

- städtebauliches Umfeld

Die Planung hat insoweit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld, als das ehemalige Schulgebäude aus dem Schulgrundstück herausgelöst und einer privaten Nutzung zugeführt wird. Zur Einhaltung der notwendigen Abstände werden Geländestreifen im Bereich des Schulhofs und der Schulhofzufahrt mit privatisiert. Es verbleiben ein ausreichend großer Schulhof sowie eine ausreichende Zufahrt.

Die Dreiecksfläche jenseits der Theodor-Heuss-Straße wird künftig für die notwendigen Stellplätze aus der neuen Gebäudenutzung zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Container werden verlagert.

- Nutzungen

Durch die Planung wird das alte Schulgebäude einer neuen Nutzung als Wohn- und Bürogebäude zugeführt. Ein Konflikt mit der unmittelbar angrenzenden Schulnutzung wird nicht gesehen. Da Schulen und insbesondere Grundschulen auch in Wohngebieten zulässig sind, ist eine phasenweise auftretende Geräuschbelastung, insbesondere in den Pausen, zu Schulbeginn und am Schulschluss sowie an Nachmittagen, an denen der Schulhof Spielplatzfunktion hat, hinzunehmen.

Eine Beeinträchtigung der Schule durch die neue Nutzung wird ebenfalls nicht gesehen.

- Naturhaushalt, Ökologie, Landschaft

Da die Dreiecksfläche keine Bedeutung für den Naturhaushalt, die Ökologie und die Landschaft hat, ist eine teilweise Beseitigung der vorhandenen Bepflanzung zur Optimierung der Stellplatzfläche unerheblich, zumal an den Rändern aus topografischen Gründen eine begrünzte Böschung verbleibt.

- Denkmalschutz, Baukultur

Durch die Wiedernutzbarmachung eines leer stehenden Gebäudes kann die als Baudenkmal erkannte alte Schule vor einem Abbruch bewahrt und dauerhaft der Nachwelt erhalten bleiben.

Keine unmittelbaren Auswirkungen hat der Bebauungsplan Nr. 265 auf nachfolgende Teilaspekte städtebaulicher Planung:

- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Immissionen/Emissionen
- Altlasten
- Infrastruktureinrichtungen
- Wirtschaft
- Sachgüter

Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte liegen für den Planbereich und sein Umfeld nicht vor.

## **7. Bebauungsplaninhalt**

Aufgrund der Baugebiete im Umfeld und der beabsichtigten Gebäudenutzung als Büro- und Wohngebäude ergibt sich die Festsetzung eines Mischgebietes. Eine Gliederung des Mischgebietes, wie etwa der Ausschluss von allgemein zulässigen Tankstellen oder Gartenbaubetrieben ist aufgrund der Lage und Eignung der Grundstücke nicht erforderlich.

Das mit Grundflächenzahl 0,7 und Geschossflächenzahl 1,4 festgesetzte Maß der Nutzung überschreitet um jeweils 0,2 die üblicherweise in Mischgebieten zulässige Obergrenze. Dies ist für Gebiete, die am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren zulässig. Der große Flächenbedarf der Schule und die räumliche Enge lassen keinen größeren Grundstückszuschnitt zu. Der Überschreitung entgegenstehende öffentliche Belange werden nicht gesehen. Auf dem zugehörigen Dreiecksgrundstück ist keine überbaubare Fläche festgesetzt.

Die für das Schulgebäude festgesetzte überbaubare Fläche umfasst im wesentlichen den Baukörper und lässt nur auf der Nordseite eine geringfügige Erweiterung zu. Neben den beengten Grundstücksverhältnissen wird hiermit der Denkmalqualität des Objektes Rechnung getragen.

Festsetzungen zur Baukörpergestaltung sind wegen der mit der Denkmaleigenschaft verbundenen Verpflichtung, für alle Veränderungen an und mit dem Objekt eine Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz einzuholen, nicht erforderlich.

Das zugehörige Dreiecksgrundstück ist als Fläche für Stellplätze gekennzeichnet.

Die Theodor-Heuss-Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **8. Flächenbilanz**

	BP 1/1a bzw. 120	BP 265
Gemeinbedarfsfläche	304qm	-
Außengebiet	219qm	-
Mischgebiet	-	523qm
Verkehrsfläche	439qm	439qm
Gesamtfläche	962qm	962qm

## **9. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung, Bodenordnung**

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt keine Kosten. Nach entsprechender Teilung des Schulgrundstücks wird die alte Schule zusammen mit dem ebenfalls städtischen Dreiecksgrundstück an den Interessenten veräußert.

Risiken

Fachbereich 9, Stadt- und Verkehrsplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.07.2011 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 265 „Niederseßmar -Theodor-Heuss-Straße“ beizufügen.

Bürgermeister

( Siegel )

Stadtverordneter