

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 267
„Gummersbach – An der Burt
/ Nierenzentrum“

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

erstellt durch:



EGG | ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH MBH

1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung

Das Kuratorium für Dialyse und Nierentransplantation e.V. betreibt seit Jahren in der Nähe des Kreiskrankenhauses ein ambulantes Nierenzentrum. Nachdem eine Erweiterung der Bestandsimmobilie aus diversen Gründen aufgegeben wurde, begann die Suche nach einem Standort für ein Neubauvorhaben. Dieses soll nun im Bereich Berstig - An der Burt errichtet werden.

2 Verfahren

Der Planbereich liegt im Stadtteil Gummersbach - Berstig und stellt eine heute eine unbebaute Fläche innerhalb einer bebauten Umgebung dar. Die Schaffung von Planungsrecht erfolgt somit im Sinne der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 267 „Gummersbach – An der Burt / Nierenzentrum“ 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 20000 qm festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB) oder
- wenn in ihm eine zulässige Grundfläche zwischen 20000 und 70000 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).

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 „Gummersbach – An der Burt / Nierenzentrum“ sind folgende Planungsaspekte wesentlich:

- Der Bebauungsplan dient der Widernutzbarmachung von Flächen
- Durch den Bebauungsplan Nr. 267 Gummersbach – An der Burt / Nierenzentrum“ wird kein UVP –pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es wird eine zulässige Grundfläche unter 20.000 qm festgesetzt.

Ergebnis: Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 beschlossen. In der Sitzung am 12.07.2011 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den städtebaulichen Entwurfsbeschluss und die Offenlage beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 267 „Gummersbach – An der Burt / Nierenzentrum“ hat in der Zeit vom 27.07. bis 29.08.2011 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 22.07.2011 über die Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.10.2011 über das Ergebnis der Offenlage beraten und eine Änderung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Da durch die vorgeschlagene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, konnte die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die davon berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Von der Änderung ist nur der Grundstückseigentümer betroffen. Die Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung liegt vor. In gleicher Sitzung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

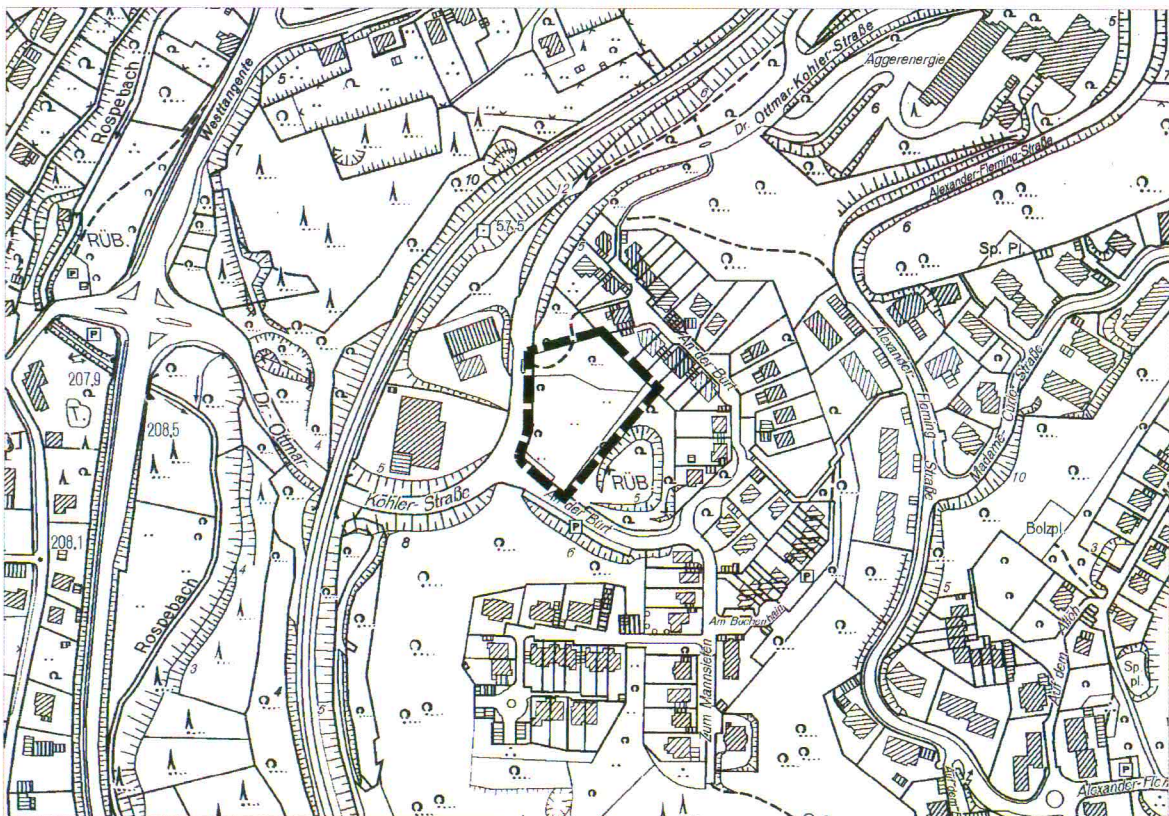
3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Stadtteils Gummersbach-Berstig unmittelbar an einer Haupterschließungsstraße, der Dr. - Ottmar - Kohler - Straße.

Das Plangebiet des BP 267 wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: Vorhandenes Regenrückhaltebecken
- Im Süden: Straße - An der Burt-
- Im Westen: Dr. - Ottmar - Kohler - Straße
- Im Norden: Grünfläche bzw. vorhandene Wohnbebauung (An der Burt)

Übersichtsplan, verkleinerter Ausschnitt aus der DGK 5



4 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation

4.1 Darstellung im Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan vom 21.05.2001 ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltungseinrichtungen der privaten Wirtschaft.
- Öffentliche Grünfläche

4.3 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplanes Nr. 267 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Berstig – An der Burt“. Dieser setzt für den Planbereich des BP Nr. 267 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltungseinrichtungen der privaten Wirtschaft“ fest.

4.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das gesamte Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation im Istzustand

5.1 Bestandssituation / Nutzungen / Rahmenbedingungen

Die Gesamtfläche ist bis heute ungenutzt. Das Plangebiet stellt sich heute als ungeordnete verwilderte Grünfläche dar. Im nördlichen Teilbereich ist der Bewuchs stärker, hier sind Gehölze unterschiedlicher Stärke, z.T. junge Hochstämme vorhanden.

Die Topografie lässt sich als relativ leicht bewegtes Gelände charakterisieren, welches von Süd-West (ca. 232m üNN) nach Nord-Ost (ca. 240m üNN) ansteigend ist.

Durch die unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Dr. - Ottmar - Kohler - Straße und die vorhandene Erschließungsstraße -An der Burt- am südlichen Randbereich des Plangebietes ist die verkehrstechnische Anbindung an das örtliche Straßennetz grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet ist direkt an das bestehende Busnetz angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen unmittelbar westlich des Planbereichs.

Versorgungseinrichtungen für die geplante Baufläche bestehen derzeit bereits durch die unmittelbar angrenzende Erschließungsstraße -An der Burt-.

5.2 Verkehr

Die vorhandene Straße -An der Burt- kann die zusätzlichen Verkehrsmengen aus der geplanten Bebauung aufnehmen.

An der Dr. - Ottmar - Kohler - Straße befindet sich eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

5.3 Ver- / Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer ist durch das bestehende Trennsystem in der Straße – An der Burt-, als vorhandene äußere Erschließung, gegeben. Die Schmutzwässer können schadlos der Kläranlage Rospe zugeleitet werden.

Die im Plangebiet anfallenden Regenwässer (Oberflächenwasser) können, bei entsprechender Planung, im Plangebiet versickert werden.

5.4 Immissionen / Emissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionsquellen der umliegenden Straßen ein. Die Verkehrsströme werden sich in naher Zukunft reduzieren, wenn der sog. Innenstadtring geschlossen ist. Der fehlende Lückenschluss zwischen dem Kreisverkehr an der Fachhochschule und der Karlstr. / Wilhelm-Breckow-Allee soll bis 2014 realisiert sein. Die Verkehrsmengen wurden gutachterlich für das Jahr 2025 prognostiziert und sollen die Grundlage für evtl. Maßnahmen darstellen.

5.5 Altlasten / Bergbau

Das Planbiet wurde hinsichtlich Altlasten grob untersucht, da sich diesbezüglich keine Hinweise vorliegen. Die durchgeführte Bodenuntersuchung ergab keine Bodenverunreinigungen, wenngleich der Boden in Teilbereichen nicht homogen ist, da aufgeschüttet.

Hinweise auf bergbauliche Tätigkeit liegen nicht vor.

6 Ziel und Zweck der Planung / Auswirkungen der Planung

6.1 Nutzung / Städtebauliche Konzeption

Mit Bereitstellung einer Fläche für die Errichtung eines Dialysezentrums / Nierezzentrums, wird die Versorgung der Bevölkerung mit dieser gesundheitlichen Infrastruktureinrichtung gesichert.

In einem Gebäudekomplex soll neben dem Dialysezentrum auch eine fachspezifische Arztpraxis integriert werden. Eine ausreichend große Anzahl von Stellplätzen und eine qualitative Anfahrtsmöglichkeit für die Anlieferung der Patienten gehören ebenfalls zu dem vorliegenden Bebauungskonzept.

6.2 Auswirkungen der Planung

6.2.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere Nutzungen. Im Westen sind gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Die gewerblichen Nutzungen werden durch die geplante Nutzung des Sondergebiets nicht beeinträchtigt.

Nördlich und südlich des Plangebiets sind Wohnnutzungen vorhanden. Negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da durch den öffentliche Grünstreifen ein ausreichender Abstand gewährleistet entsteht.

6.2.2 Verkehr

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über die im Vollausbau vorhandene Straße -An der Burt-. Eine verkehrstechnische Zuwegung von der Dr. - Ottmar - Kohler – Straße aus, soll nicht erfolgen, um den heutigen Verkehrsfluss sicher zu stellen.

6.2.3 Ver- / Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser sowie Telekom erfolgt über die Straße -An der Burt-.

6.2.4 Immissionen

Immissionen, die die umgebende Nutzung beeinträchtigen könnten, sind nicht zu erwarten. Insbesondere Lärmimmissionen, die zur Tag- bzw. Nachtzeit aus dem Projekt entstehen könnten, liegen nach den derzeitigen Erkenntnissen im Rahmen der Verträglichkeit bezogen auf die umgebende Nutzung nicht vor.

Immissionen, insbesondere Lärmimmissionen, die auf das Projekt einwirken, sind zu erwarten. Es ist eine Anzahl von 13.800 KFZ / 24h auf der Dr.-Ottmar-Kohler-Straße prognostiziert (Verkehrsprognose 2025).

Die geplante Nutzung als Sondergebiet für gesundheitliche Einrichtungen (Arztpraxen und ambulante Kliniken) lässt Nutzungen zu, die in einem Kerngebiet gemäß §7 BauNVO allgemein zulässig sind. Kerngebiete werden in der DIN 18005 Gewerbegebieten gleichgestellt. Hier sind als Orientierungswerte tags / nachts 65/55 dB (A) anzunehmen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wären in Form von Schallschutzwänden oder Wällen theoretisch möglich. Ebenso ein Abrücken des geplanten Gebäudes und damit eine Reduzierung der überbaubaren Fläche.

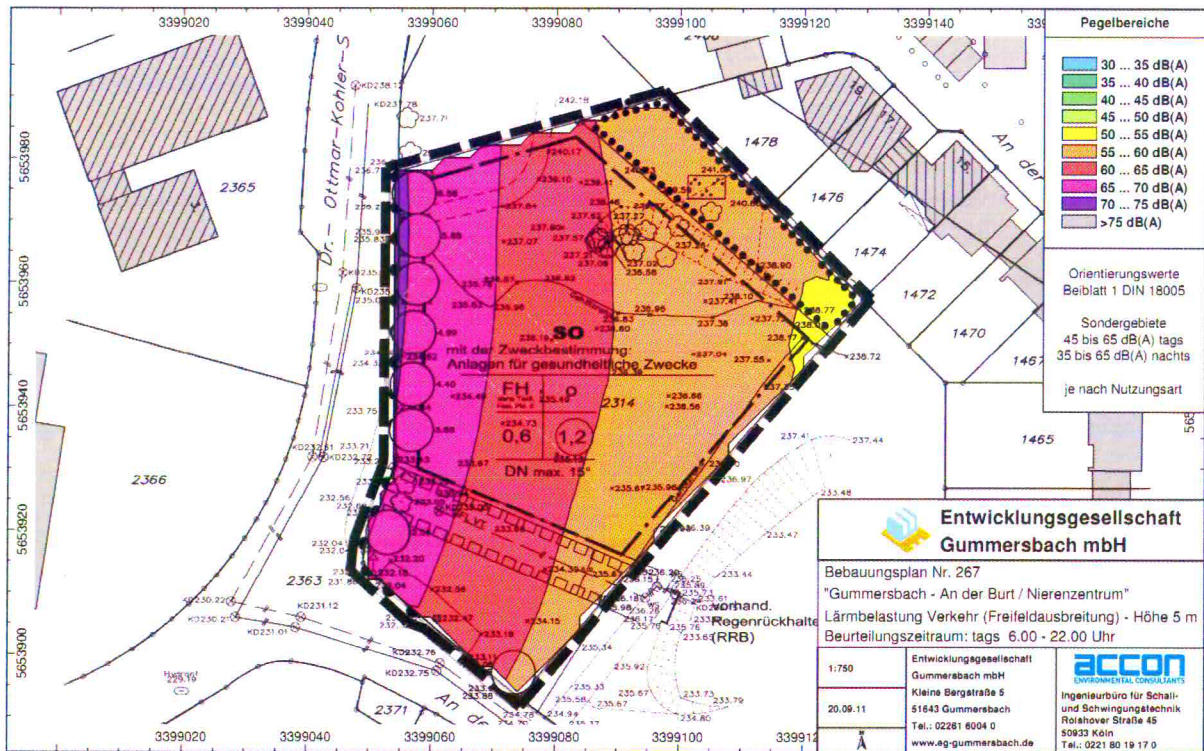
Die Errichtung von Schallschutzwänden oder Wällen bis zu einer Höhe von ca. 2.20 m würde die Emissionen für das Erdgeschoß vermindern, die möglichen 1-2 Obergeschossen würden immissionstechnisch nicht entlastet. Eine Verbesserung für die Obergeschosse würde erst ab einer Wandhöhe von ca. 8.0 m erreicht, die auf der Gesamtlänge zur überbaubaren Fläche zu errichten wäre. Eine solche aktive Schallschutzmaßnahme ist aus stadtgestalterischen Gründen hier abzulehnen. Auch weil das geplante Gebäude mit einer Sichtbeziehung zur Straße errichtet werden soll und der Bauherr diese städtebauliche Lagegunst bewusst gewählt hat.

Ein Abrücken der überbaubaren Fläche von der Straße als Emissionsort damit die Orientierungswerte eingehalten werden, würde die überbaubare Fläche derart reduzieren, dass das geplante Bauprojekt mit dem angestrebten Raumbedarf nicht mehr auf 2-3 Ebenen zu realisieren ist. Der Baukörper benötigte dann eine erhöhte Anzahl an Geschossen oder eine Tiefgaragenlösung. Eine solche Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks wäre für den Bauherrn nicht mehr akzeptabel.

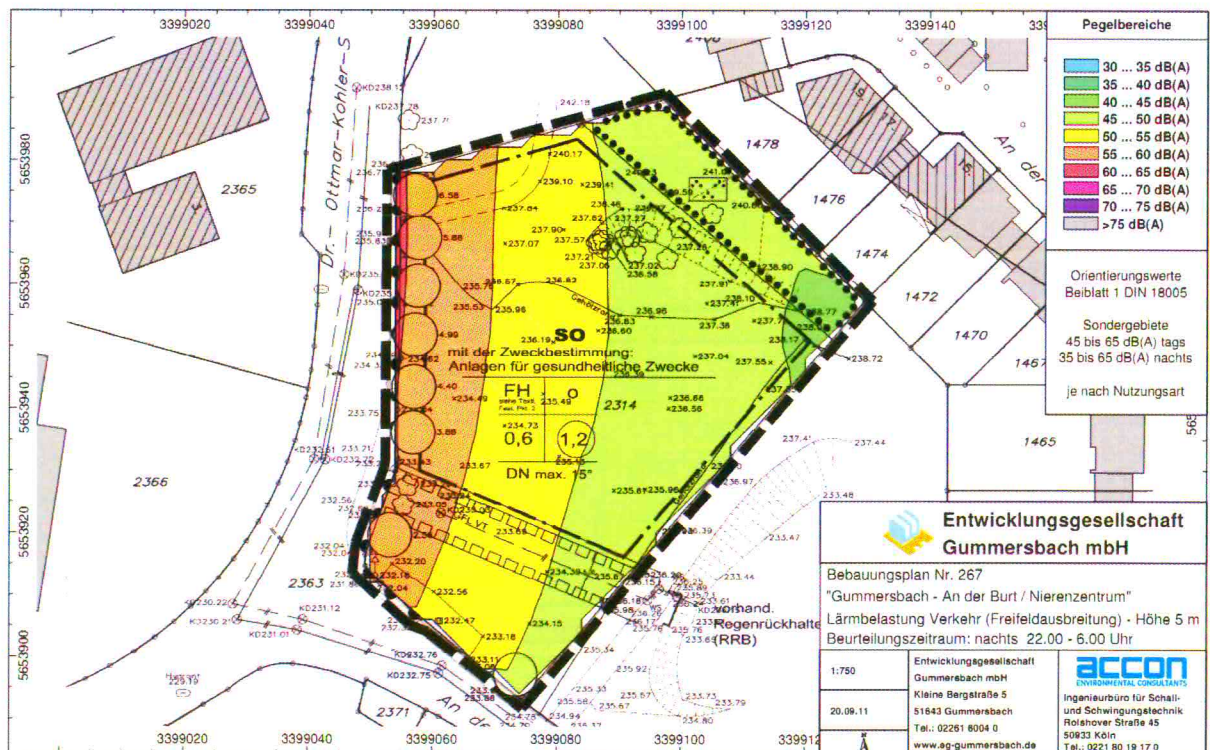
Durch die festgesetzte Sondergebietsnutzung wird kein Wohnen ermöglicht, wofür gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Immissionen zu gewährleisten wären. Ebenso ist keine Außennutzung zu erwarten, die einen Schutzanspruch bedingt.

Aus den zuvor genannten Gründen und beschriebenen Umständen, werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das beauftragte Gutachterbüro ACCON aus Köln hat die zu erwartenden Immissionen für tags und nachts ermittelt und grafisch in Lärmkarten dargestellt.



Lärmkarte für den Zeitraum tags 6:00 – 22:00 Uhr



Lärmkarte für den Zeitraum nachts 22:00 – 06:00 Uhr

Die Orientierungswerte von tags / nachts 65/55 dB (A) werden im überwiegenden Plangebiet eingehalten. Hier sind folglich keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für einen Teilbereich, der sich unmittelbar an die westliche Plangebietsgrenze anschließt, werden die zuvor genannten Orientierungswerte überschritten. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Diese Teilfläche kann man aufgrund des gutachterlich

ermittelten „maßgeblichen Außenlärmpegels“ dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 zuordnen.

Der Schutzanspruch der hier nutzungsrelevanten Räume kann dem von Büroräumen gleichgesetzt werden, in denen bereits selbst ein gewisser Lärmpegel vorhanden ist. Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ist dann folglich ein resultierendes Bau-Schalldämmmaß (erf R_{w,res}) von 35 dB zu gewährleisten.

6.2.5 Naturhaushalt und Boden

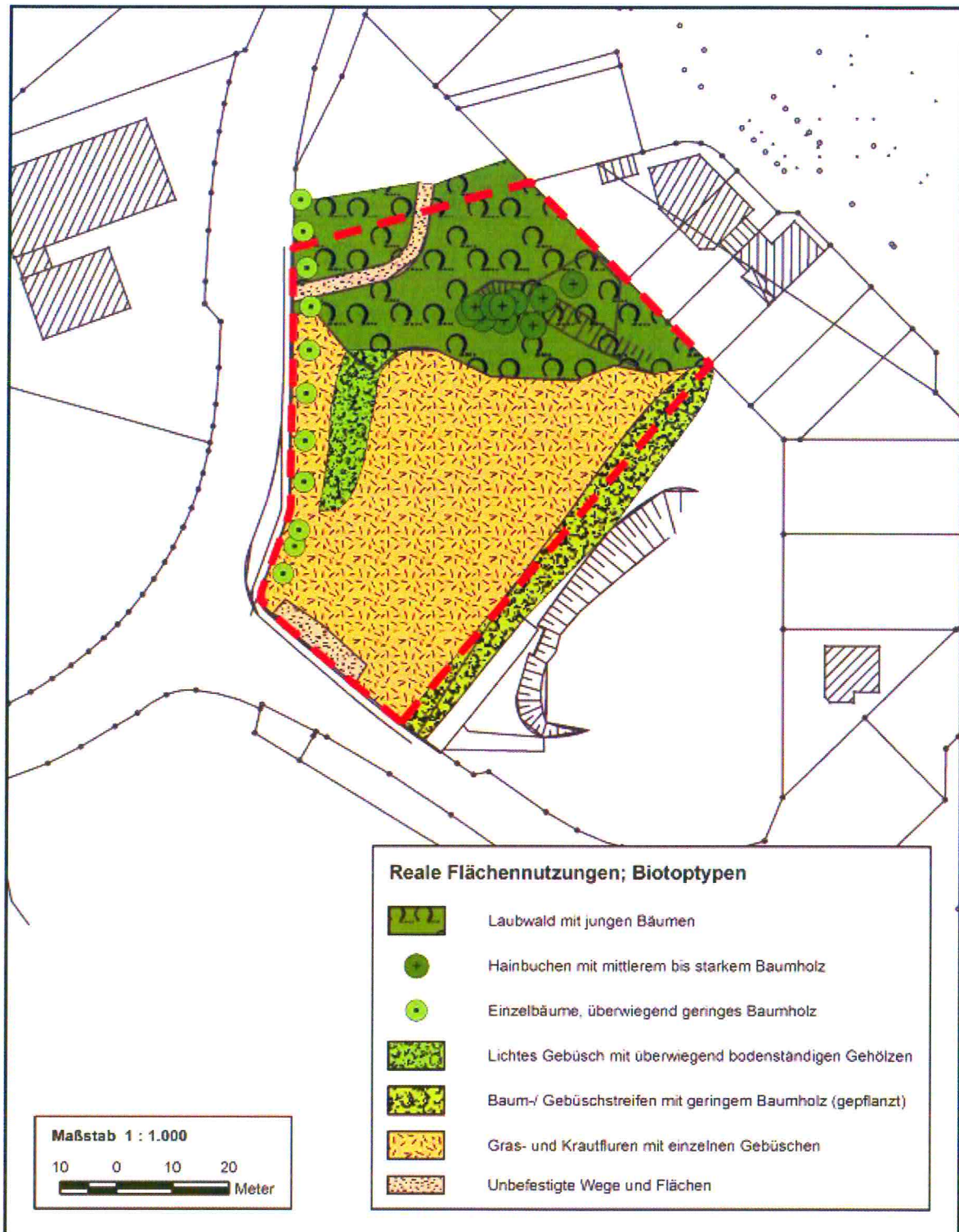
Das Plangebiet wird heute nahezu vollflächig von Bewuchs unterschiedlicher Art und Intensität geprägt. Überwiegend sind ein Gras- und Krautbewuchs und eine waldähnlicher Bewuchs mit z.T. mittlerem bis starkem Baumholz vorzufinden.

Die vorhandene Biotoptypausstattung weist keine schützenswerte Besonderheiten auf. Planerisch wird auf die vorhandene Grünstruktur reagiert, indem die nördlich und süd-östlich des Plangebiets vorhandenen Grünstrukturen durch ein Grünband mit 8-11,5m Breite vernetzt werden. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit einer Erhaltungsbindung für den Bestand festgesetzt. Des Weiteren wird die bestehende Baumreihe entlang der Dr.-Ottmar-Kohler-Str. festgesetzt und teilw. ergänzt.

Durch diese Festsetzungen wird der vorhandene Naturhaushalt im Rahmen der planerischen Möglichkeiten angemessen berücksichtigt.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung (Planungsbüro Grüner Winkel, Nümbrecht) bestätigt, dass im Plangebiet keine schützenswerten Biotoptypen vorhanden sind, die eine Änderung der getroffenen Festsetzungen bedingen oder die Planungsabsicht behindern.

Die reale Flächennutzung und vorgefundene Biotoptypen sind in der nachfolgenden Karte dargestellt, die dem zuvor genannten Gutachten entnommen ist.



Reale Flächennutzung und Biotypen_Erhebungsdatum: 12.07.2011

6.2.6 Infrastruktureinrichtungen

Neben den unter Pkt. 6.2.3 genannten Ver- und Entsorgungsanlagen- bzw. Leitungen sind keine Infrastruktureinrichtungen geplant bzw. notwendig.

6.2.7 Denkmalschutz / Baukultur

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Objekte oder Flächen vorhanden, die eine Unterschutzstellung im Sinne des Denkmalschutzes bzw. der Baukultur bedingen.

7 Bebauungsplaninhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

7.1.1 Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO)

Das gem. § 11 (2) BauNVO festgesetzte Sondergebiet (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Behandlung von Nierenerkrankungen.

Innerhalb des mit SO festgesetzten Baugebietes sind **nur** zulässig:

- Arztpraxen
- Ambulante Kliniken

7.2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

7.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) für das Baugebiet festgesetzt.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Fassadenhöhe)

Um das benötigte Bauvolumen des Dialysezentrums einschließlich einer Planungsreserve sicherzustellen sind 3 Nutzungsebenen erforderlich. Durch die Festsetzung einer talseitigen und einer bergseitigen Fassadenhöhe wird diese Planungssicherheit sichergestellt.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallschutz (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Um für die entstehenden baulichen Anlagen (ambulante Kliniken, Arztpraxen) einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, wird ein bewertetes Bau-Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 festgesetzt. Durch die Einhaltung eines resultierenden Bau-Schalldämmmaßes (erf R_{w,res}) von 35 dB in dem festgesetzten Teilbereich des Sondergebiets, können gesunde Arbeitsbedingungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gewährleistet werden.

7.5 Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche zwischen der Sondergebietsfläche und der vorhandenen Wohnbebauung -An der Burt-, soll diese beiden Nutzungsarten gliedern. Sie stellt gleichzeitig eine optische Zäsur dar und verbindet gleichzeitig die sich nördlich bzw. östlich anschließenden vorhandenen Grünstrukturen.

7.5.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzte Fläche dient zur Umsetzung der geplanten Eingriffsminderung und der Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen.

8 Flächenbilanz (Umfang in ha)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 4,6 ha auf.

Festsetzung der Nutzung	B I S H E R Fläche in ha	N E U Fläche in ha	N E U Flächenanteil in %
Sondergebiet Verwaltungseinrichtungen	4,6		
Sondergebiet Anlagen für gesundheitliche Zwecke		4,1	90
Öffentliche Grünfläche		0,5	10
Gesamt:	4,6	4,6	100

9 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

In dem Plangebiet sind keine öffentlichen Baumaßnahmen durchzuführen.

Kosten, Finanzierung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 267 entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach. Die Realisierung der Maßnahme stellt ein privates Bauvorhaben dar.

Bodenordnung

Die Flächen, welche als Sondergebiet überplant werden, befinden sich im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH. Der Verkauf an den Betreiber des geplanten Dialysezentrums soll zeitnah erfolgen, sobald Baurecht für das Vorhaben geschaffen wurde.

10 gesonderte Abwägungsmaterialien

- Baugrundgutachten „Nierenzentrum an der Burt“, Geologisches Büro Dr. Hartmut Frankenfeld, Nümbrecht, 04.05.2011
- Artenschutzprüfung Stufe 1: Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 267 „Gummersbach – An der Burt“ Bau eines Dialysezentrums (Stadt Gummersbach), Dipl. Ing. G. Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 13.07.2011
- Verkehrsprognose 2025 „Ringstraße“ und Steinmüller in Gummersbach, Runge+Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung, Düsseldorf, Juni 2010.
- Immissionsprognose, Firma ACCON

Gummersbach, 22. 09. 2011



Hefner

i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.10.2011 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 267 „Gummersbach – An der Burt / Nierenzentrum“ beizufügen.

Bürgermeister

(Siegel)

Stadtverordneter