

**Bebauungsplan Nr. 74 "Gummersbach - Mühlenseßmar" 2. Änderung;  
Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>
01.02.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ 2. Änderung wird mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen nachfolgende umweltbezogene Stellungnahmen vor:

A)

LVR Rheinland, Schreiben vom 22.11.2023

Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 29.11.2023

B) keine Betroffenheit

Bundeswehr, Schreiben vom 19.10.2023

Amprion GmbH, Schreiben vom 31.10.2023

Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 07.11.2023

IHK, Schreiben vom 21.10.2023

Aggerverband, Schreiben vom 24.11.2023

2. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
3. Der Beschluss den Bebauungsplan Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 aufzuheben wird aufgehoben.

**Begründung:**

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 sind die konkreten Planungen der FBH Grundbesitz GbR, im Plangebiet einen Neubau zu errichten und somit neuen, vorwiegend kleinteiligen Wohnraum, insbesondere für Studierende oder SchülerInnen zu schaffen. Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist somit die Schaffung von Planungsrecht für die Umsetzung eines konkreten Vorhabens.

Die Nachfrage nach Wohnungen für 1 - 2 Personenhaushalte ist in Gummersbach auch

aufgrund des vorhandenen Universitätsstandortes hoch. Das Plangebiet liegt unweit der Innenstadt von Gummersbach, in welcher auch der Universitätscampus angesiedelt ist. Die Umsetzung ist somit auch im öffentlichen Interesse.

Unter dem städtebaulichen Aspekt der Nachverdichtung bietet das zu planende Grundstück ausreichend Platz für das geplante Vorhaben. Hinsichtlich der Erschließung sind die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bereits grundbuchrechtlich gesichert worden. Mittels einer genauen Höhenfestsetzung bleibt das neue Gebäude unterhalb des prägenden Bestandsgebäudes (Am Kohlberg 6).

Die Aufhebung des Ursprungsplans, Bebauungsplan Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ ist für das Verfahren formell nicht nötig. Deshalb wird der Beschluss zur Aufhebung des Ursprungsplans Nr. 74 im Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ 2. Änderung hat in der Zeit vom 30.10.2023 bis zum 30.11.2023 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgehangen. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 18.10.2023 und der Ergänzung vom 24.10.2023 beteiligt.

Es sind nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

#### **1. LVR Rheinland, Schreiben vom 22.11.2023**

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland verweist auf die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Entdeckung von Bodendenkmälern) und bittet, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: „Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.“

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen.

#### **2. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 29.11.2023**

##### Landschaftspflege:

Gegen die Planung bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach – Marienheide“ vom 24.10.2016. Ein nach BNatSchG festgesetztes Schutzgebiet ist nicht betroffen. Die diesbezüglich getätigten Aussagen in den Planungsunterlagen (Begründung und

Umweltbericht) sind dementsprechend anzupassen. Es wird auf das Erfordernis des dauerhaften Ausgleichs hingewiesen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Aussagen werden berücksichtigt. Die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht werden korrigiert.

#### Bodenschutz und Altlasten:

Gegen die Planung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bereich des Plangebietes liegen gemäß der Bodenkarte von NRW (1:50.000): „Bewertungen und Auswertungen zum Bodenschutz/Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage)“, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW, sog. tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte vor. Es haben sich Braunerden und Gleye (Grundwasserböden) entwickelt.

→ Für Eingriffe in das Bodenpotenzial und die damit verbundene Inanspruchnahme durch Überbauung und sonstige Eingriffe entstehen Ausgleichsverpflichtungen.

→ Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vorgehensweise gemäß den Vorschlägen des OBK im Rahmen der Ökokonten in der Bauleitplanung, „Bewertungsverfahren Boden, Modell Oberberg“ (2018), für Böden der Kategorie I (Braunerden) und der Kategorie II (Grundwasserböden) empfohlen. Für die Wald- und Gewerbeflächen liegen auf Grundlage der Digitalen Bodenbelastungskarte des OBK keine Vorsorge-, Prüf- oder Maßnahmenwerte nach BBodSchV im Oberboden vor. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden nach Möglichkeit auf den Grundstücken verbleiben oder fachgerecht verwertet werden. Zusätzlich weise ich bzgl. der Baugrundsicherheit darauf hin, dass die Fläche im, vom Geologischen Dienst ausgewiesenen, Karstgebiet liegt. Bei Auffälligkeiten im Untergrund während der Bauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Ergebnis der Prüfung:

Die Aussagen werden berücksichtigt. Die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht werden korrigiert und der Kompensationsbedarf erneut berechnet.

#### Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz:

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken, wenn bei der Änderung der Flächen eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist: Mischgebiet (MI) allgemein: min. 800 l/min Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten sollte 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach der aktuell gültigen Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB), Anlage A 2.2.1.1/1 gegeben sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Löschwassermengen können nachgewiesen werden.

#### Polizei NRW Direktion Verkehr:

Gegen die Planung bestehen aus polizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Bei

dem Plangebiet handelt es jedoch um eine Sackgasse mit sehr schmaler Zuwegung. Um bei einer Sperrung dieser Zuwegung z.B. durch Rettungsdienste oder Polizei die Versorgung der weiter hinten wohnenden Personen zu gewährleisten, wäre eine weitere Zufahrt sinnvoll.

Ergebnis der Prüfung:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird der Hinweis ergänzt, dass die Erreichbarkeit des hinterliegenden Flurstücks 226/1 dauerhaft auch für Rettungsdienste gewährleistet bleiben muss. Eine zweite Zufahrt zum Flurstück 226/1 ist aufgrund der Lage und Topografie zum aktuellen Zeitpunkt nicht umsetzbar.

**Anlage/n:**

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 74 2. Ä Offenlage