

**Bebauungsplan Nr. 314 "Schusterburg - Feuerwehrstandort";
Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
01.02.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird:

Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagwassers wird über ein geologisches Gutachten geprüft.

2. Der Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ wird mit Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen nachfolgende umweltbezogene Stellungnahmen vor:

A)

Aggerverband, Schreiben vom 02.01.2024

Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 03.01.2024

LVR Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 09.01.2024

Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 10.01.2024

B) keine Betroffenheit

Bundeswehr, Schreiben vom 14.12.2023

IHK, Schreiben vom 18.12.2023

Ampiron GmbH, Schreiben vom 18.12.2023

Autobahn GmbH, Schreiben vom 03.01.2024

LVR Rheinland, Schreiben vom 03.01.2024

3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt

Begründung:

Das Ziel dieser Planung ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses. Auf Grund der

rückläufigen Mitgliederzahlen der Löschgruppen der Freiwilligen Feuerwehr in Lieberhausen und in Piene müssen diese beiden Löschgruppen zusammengelegt werden, um die Einsatzfähigkeit im östlichen Stadtbereich weiterhin gewährleisten zu können.

Bereits im Vorfeld zu dieser Planung wurde der Flächennutzungsplan geändert, um nun das Planungsrecht mittels eines Bebauungsplans zu schaffen.

Die Stadt Gummersbach sichert mit dem Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses und dessen notwendige Zufahrt mit Anbindung an die K60 „Homertstraße“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Das Plangebiet weist eine Größe 12.767 m² auf. Die Erschließungsplanung sowie die weiteren Planungsunterlagen werden vom Planungsbüro Schumacher entwickelt. Vorab haben Abstimmungen mit der Feuerwehr stattgefunden.

Die Notwendigkeit, an diesem Standort, das Feuerwehrgerätehaus zu errichten, wurde mit den Eigentümern und Nutzern der Flächen abgestimmt. Die Fläche kann im Benehmen und ohne erhebliche Auswirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen werden. Für die Inanspruchnahmen bzw. Umwidmung von Wald (536 m²) wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein entsprechender waldwirtschaftlicher Ausgleich gesichert. Aus den vorhandenen forst- und landwirtschaftlichen Nutzungen werden Verkehrsflächen und Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird als öffentliche Erschließungsstraße den notwendigen Erfordernissen angepasst und als solcher auch festgesetzt.

In seiner Sitzung am 25.10.2023 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ hat in der Zeit vom 18.12.2023 bis zum 10.01.2024 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgehangen. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 11.12.2023 beteiligt.

Es sind nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

1. Aggerverband, Schreiben vom 02.01.2024

Der Aggerverband teilt mit, dass sich das Plangebiet im Einzugsgebiet der Kläranlage Krummenohl befindet und im derzeit gültigen Netzplan nicht enthalten ist. Ohne genaue Angaben über Art und Menge des neu anfallenden Schmutzwassers kann aus Sicht der Abwasserbehandlung keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die angrenzenden Flächen werden im Trennverfahren entwässert. Der Aggerverband bittet darum, dass die Fläche bei der nächsten Netzplanüberarbeitung mit aufgenommen wird.

Ergebnis der Prüfung:

Durch die Stadt Gummersbach wurde die abwassertechnische Situation überprüft. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist möglich. Die Fläche wird in den Netzplan übernommen. Bezüglich der schadlosen Regenwasserbeseitigung wird eine Versickerung vor Ort präferiert. Ein Anschluss an das vorhandene Netz ist auch möglich. Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung steht der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

2. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 03.01.2024

In Bezug auf die Planung bestehen folgende forstwirtschaftliche Bedenken:

Die Benennung der Kompensationsfläche für den Waldverlust ist nicht eindeutig und nachvollziehbar dargestellt. Unberührt hiervon ist aber die Notwendigkeit, einen angemessenen Sicherheitsabstand zwischen Wald und Bebauung herzustellen. Zur Abwendung von Gefahren für Leib und Leben und hohen Sachschäden, verursacht durch umstürzende Bäume, ist ein Sicherheitsabstand zwischen Wald und Bebauung von 20 Metern einzuplanen.

Ergebnis der Prüfung:

Mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde am 22.11.2023 ein Außentermin durchgeführt, in dem die gesamte Planung dem Landesbetrieb vorgestellt wurde. Für die Ermittlung des Forstausgleichs stehen seitens des Landesbetriebes noch konkret Antworten offen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nicht beantwortet wurden. Es handelt sich dabei um die exakte Absprache, welche der Flächen im Bereich des Plangebietes als Wald im Sinne des Bundeswald- und Landesforstgesetzes anzusprechen sind. Soweit hier seitens der Forstverwaltung die Rückläufe vorliegen, kann die exakte Eingriffsermittlung erfolgen. Eine Kompensation ist nur über die Zuordnung externer Kompensationsflächen möglich, da im Plangebiet keine neuen Waldflächen festgesetzt werden können. Im Plangebiet ist es somit nicht möglich, die Forstkompensation vollständig unterzubringen. Im Verfahren wird angestrebt, multifunktionale Ausgleichsflächen der Planung zuzuordnen. Somit soll die Ausgleichsfläche für Waldkompensation, die Beeinträchtigung des Bodenpotenzials und der Ausgleich der betroffenen Biotoptypen abgedeckt. Es ist erforderlich, die Kompensationsfläche bis zum Satzungsbeschluss zu definieren und mit den jeweiligen Fachbehörden einvernehmlich abgestimmt zu haben.

Für die öffentliche Auslegung ist dies noch nicht erforderlich, sodass auf Basis des vorliegenden Offenlageentwurfs der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst werden kann.

Die Bedenken der Forstverwaltung bezüglich des Waldabstandes werden nicht geteilt. Zur Erschließungsstraße sind die angrenzenden Waldbestände hangabwärts zur K60 ausgerichtet. Schlagschäden müssten somit eher zur abgewandten Seite ausgerichtet sein. Der Feuerwehrstandort wird auf den Bereich in und unmittelbar an der festgesetzten überbaubaren Fläche realisiert. Alle nicht durch bauliche Anlagen überbauten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

D.h. alle Flächen außerhalb des Feuerwehrgerätehauses und der Stellplatzanlage an der Erschließungsstraße werden als Streuwiese angelegt. Im Süden erfolgt zur landschaftsvisuellen Einbindung die Pflanzung einer bodenständigen Hecke. Bezüglich potenzieller Gefahren durch umstürzende Bäume wird eine abschätzbar ausreichend große Distanz zu den angrenzenden Gehölzbeständen geschaffen. Ein erhebliches Risiko wird vor diesem Hintergrund bei der Realisierung des Vorhabens nicht gesehen. Der Stellungnahme der Forstverwaltung wird nicht gefolgt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst werden.

3. LVR Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 09.01.2024

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 Istbestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

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 (§ 16 DSchG NRW).

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird auf dem Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst.

4. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 10.01.2024

Landschaftspflege:

Gegen die von der Stadt Gummersbach mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314 dargestellten Planungsmaßnahmen bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“ des Oberbergischen Kreises, welcher dort ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausweist.

Auf Seite 4 der Begründung wird stattdessen fälschlicherweise aufgeführt, dass das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Gummersbach-Marienheide“ liegt. Zudem wird an weiteren Stellen in den Planunterlagen vom „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach-Marienheide“ gesprochen.

Die Inhaltsbestimmungen des rechtsgültigen Landschaftsplans (Festsetzung: LSG) treten erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft.

Bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs werden im Bestand für den Biotoptypen BF 31 „10 Stück“ aufgeführt, während im Planungszustand nur noch „5 Stück“ verbleiben. Dies findet jedoch keine Berücksichtigung bei der Berechnung des Punktedefizits. Dies ist ebenfalls zu überarbeiten.

Bezugnehmend auf die gesetzlichen Vorgaben zur Eingriffsregelung ist das

Kompensationsdefizit, wie im Umweltbericht des Planungsbüros Schumacher ermittelt (unter Berücksichtigung der Korrektur für den Biotoptypen BF31), mit geeigneten Maßnahmen fachgerecht auszugleichen. Diese sind im Verfahrensschritt der Offenlage konkret zu benennen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bezeichnung des Landschaftsschutzgebietes wurde korrigiert.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde davon ausgegangen, dass der Verlust von 5 Einzelbäumen durch die Heckenpflanzung mit abgedeckt wird. Dies ist rechnerisch in der Tat nicht exakt. Der Verlust der 5 Bäume wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit einer entsprechenden Wertung der Bäume eingearbeitet, sodass sich das Punktedefizit insgesamt leicht erhöht.

Artenschutz:

Gegen das Planvorhaben bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von europäischen Vogelarten, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen.

Ergebnis der Prüfung:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fällzeitenbeschränkung ist schon im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthalten gewesen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung kann gefasst werden.

Kommunale Abwasserbeseitigung:

Eine abschließende Stellungnahme ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde bzgl. der Niederschlagsentwässerung derzeit nicht möglich.

Sollte die Entwässerung über eine Einleitung in ein Gewässer erfolgen, ist die Gewässerverträglichkeit durch einen Immissions- und Emissionsnachweis darzulegen. Die Einleitungsstelle ist im Bebauungsplan darzustellen.

Sollte eine Rückhaltung über eine oberirdische Anlage notwendig sein, sind entsprechende Flächen auszuweisen. Die Bemessungen (Volumen, Drosselabgabe) sind den Unterlagen beizufügen.

Abwasserbehandlungsanlagen sind zu bemessen und entsprechende Flächen im Bebauungsplan darzustellen.

Der Quellbereich darf nicht überbaut werden und ist gem. DWA M 102-3/BWK M 3-3 einleitungsfrei zu halten. Ein entsprechender Antrag nach §§ 8, 9, 10 und 57 WHG für die Einleitung in ein Gewässer sowie ein Antrag nach § 57.2 LWG NRW für die Abwasserbehandlungsanlage (RKBOD) ist bei der unteren Wasserbehörde frühzeitig zu stellen.

Sollte das anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden, ist ein aussagekräftiges hydrogeologisches Gutachten vorzulegen, welches die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweist.

Erläuterungen zum Anlagentyp (Rigole, Versickerungsbecken etc.) sind den Unterlagen beizufügen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist zu benennen.

Zusätzlich ist bei zentraler Versickerung die Fläche für die Versickerungsanlage auszuweisen. Ein entsprechender Antrag nach §§ 8, 9, 10 und 57 WHG für die Einleitung in den Untergrund sowie ein Antrag nach § 57.2 LWG NRW für die Abwasserbehandlungsanlage (RKBOD) ist bei der unteren Wasserbehörde frühzeitig zu stellen.

Es wird weiterhin noch darauf hingewiesen, dass die Belange des Starkregen- und Überflutungsschutzes ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stadt Gummersbach hatte bei der Standortwahl die Möglichkeiten der schadlosen Regenwasserbeseitigung überprüft. Das Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Entsprechende Untersuchungen sind im Gange. Alternativ ist ein Anschluss des Regenwassers an das vorhandene Netz möglich. Falls eine Versickerung vor Ort sich als die günstigste Lösungsmöglichkeit darstellt, wird diese in den Entwurf des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Die schadlose Schmutz- und Regenwasserbeseitigung steht der Planung nicht entgegen.

Selbstverständlich wurden die Standortverhältnisse gegenüber Starkregenereignissen, Überflutungen durch eine Internetrecherche überprüft. Für das Plangebiet liegen keine Daten zu Überflutungsrisiken und Starkregenereignissen vor. Dies ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Aufgrund der Kuppenlage und der umgebenden Nutzung, die durch Forst- und Landwirtschaft geprägt ist, bestehen gegenüber Starkregen- und Überflutungsereignissen keine größeren Sensibilitäten, sodass bei der Umsetzung des Vorhabens (so auch der Architektenentwurf) keine besonderen Vorkehrungen getroffen werden müssen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst.

Bodenschutz und Altlasten

Gegen das Planverfahren bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die Anmerkungen und Hinweise zum Umgang mit anfallendem Bodenmaterial aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 314 "Schusterburg - Feuerwehrstandort" vom November 2023 sind zu beachten. Die schutzwürdigen Böden sind gemäß den Ausführungen im Umweltbericht auszugleichen.

Ergebnis der Prüfung:

Es wird eine multifunktionale Ausgleichsfläche zugeordnet, die sowohl die forstlichen Belange, die Naturschutzbelange und die Belange des Bodenschutzes mit abdecken. Auch hier wird § 1a BauGB berücksichtigt mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz:

Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn bei der Änderung der Flächen eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist:

Flächen für den Gemeinbedarf (SO) min. 800 l/min

Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300m vorzuhalten.

Die Entfernung zum nächsten Hydranten sollte 75 m Luftlinie nicht überschreiten.

Des Weiteren wird auf den § 5 der Bau O 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 (MW TB), Anlage A 2.2.1.1/1 gegeben sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stadt Gummersbach realisiert die Vorgaben zur ordnungsgemäßen Löschwasserversorgung, sodass das Vorhaben im Einklang mit den notwendigen Regelungen und Vorkehrungen umgesetzt werden kann.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst.

Polizei NRW Direktion Verkehr:

Gegen die beantragte Bauleitplanung der Stadt Gummersbach, hier Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg - Feuerwehrstandort“ bestehen unter Bezugnahme auf die eingereichten Unterlagen aus polizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Bei der Zufahrt auf die Homertstraße sollte eine entsprechende rechtwinklige Aufstellfläche gegeben sein. Weiterhin ist gerade an dieser Stelle für ausreichende Sichtbeziehungen zu sorgen. Hierbei ist sowohl die Anfahr-/ als auch die Ausfahrtsicht zu berücksichtigen.

Ergebnis der Prüfung:

Es findet eine ordnungsgemäße Anbindung an die K60 statt. Die Erschließungsplanung wurde mit allen relevanten Fachstellen abgestimmt und liegt als Entwurfsplanung dem Bebauungsplan zugrunde.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst.

Amt für Immobilienwirtschaft – Abt. Kreisstraßen -:

Unter Beachtung nachfolgend aufgeführter Punkte bestehen von hier aus keine Bedenken gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 314 „Schusterburg - Feuerwehrstandort“:

Die planerische Gestaltung und die bauliche Ausführung der Anbindung Zufahrt an die K 60 ist mit dem Straßenbaulastträger und darüber hinaus mit den betroffenen Trägern öffentlicher verkehrlicher Belange (Kreispolizeibehörde, Direktion Verkehr u. der verkehrsanordnenden Behörde) frühzeitig abzustimmen.

Insbesondere ist im weiteren Verfahren auf eine geregelte und gesicherte Entwässerung des gesamten Zufahrtbereiches zu achten.

Der Straßenbaulastträger ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Gummersbach hat im Laufe des Verfahrens alle Belange abgestimmt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung kann gefasst werden.

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 314 (Entwurf)