

**Bebauungsplan Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ 2. Änderung;
Beschluss des Abwägungsergebnisses, Abschluss eines städtebaulichen
Vertrages und Satzungsbeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
18.06.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung
27.06.2024	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt das in den Anlagen 7a, 8a und 9a dargestellte Ergebnis der Abwägung.
2. Der Rat stimmt dem materiellen Inhalt des zwischen der Firma FBH Grundbesitz GmbH & Co. eGbR, Neuwieder Straße 26, 56269 Dierdorf vertreten durch Herrn Alfred Fransen (Fransen Vermittlungs GmbH, Dierdorf) und Herrn Jan Bergann (Wohnmundo Gesellschaft für Immobilien und Projektentwicklung mbH) und der Stadt Gummersbach abzuschließenden städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ 2. Änderung in vollem Umfang zu und beauftragt die Verwaltung, den vorliegenden städtebaulichen Vertrag (Anlage 10) abzuschließen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ 2. Änderung wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 10 und § 89 BauO NRW sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen. Dieser Satzung werden die Begründung und der Umweltbericht vom Juni 2024 beigelegt.

Begründung:

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 sind die konkreten Planungen der FBH Grundbesitz GbR, gemeinsam mit der Wohnmundo Gesellschaft für Immobilien und Projektentwicklung mbH, 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 Hochschulstandortes hoch. Das Plangebiet liegt unweit der Innenstadt von Gummersbach, in welcher auch die TH Köln – Campus Gummersbach 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).

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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat sich letztmalig in seiner Sitzung am 01.02.2024 (Beschlussvorlage: 05360/2024) über den Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ 2. Änderung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst.

Die Offenlage hat vom 26.02.2024 bis zum 26.03.2024 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 22.02.2024 beteiligt.

Im Rahmen der Offenlage und der frühzeitigen Beteiligung sind nachfolgende, planungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen worden:

1. LVR Rheinland, Schreiben vom 22.11.2023 (Anlage 7)

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 gemäß Anlage 7a berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen.

2. Regionalforstamt Bergisches Land, Schreiben vom 28.03.2024 (Anlage 8)

Aus forstlicher Sicht bestehen gegen den Planentwurf Bedenken, da der Sicherheitsabstand zwischen Baufeld und Wald nur 5 Meter beträgt. Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an Wald an. Um eine Gefahr für Leib und Leben durch umstürzende Bäume auszuschließen, ist der Sicherheitsabstand zwischen Baufeld und

Wald zu vergrößern. Ihre Bedenken gelten als ausgeräumt, wenn im konkreten Fall der Sicherheitsabstand zwischen Wald und Baufenstern auf 20 Meter vergrößert wird.

Ergebnis der Prüfung:

Dieser Hinweis wird gemäß Anlage 8a zur Kenntnis genommen. Im Planbereich liegen zwei Baufenster. Das Baufenster auf dem Flurstück 3566 stellt das Bestandsgebäude „Am Kohlberg 6“ dar. Dies existiert bereits im Bebauungsplan Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ aus dem Jahr 1993. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde das Baufenster nicht verändert. Die Hausverwaltung ist über die Stellungnahme informiert. Da das Gebäude planungsrechtlich Bestand hat, wurde die Hausverwaltung nicht verpflichtet weitere Schritte zu Ergreifen. Das zweite Baufenster liegt auf dem Flurstück 3567. Dort soll im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ein Neubau realisiert werden. Im gegebenen Bestand vor Ort unterschreitet das neue Baufenster die vorgegebenen 20 Meter Abstand zum Wald knapp.

Um diese Unterschreitung zu gewährleisten, wurde eine Haftungsverzichtserklärung (Anlage 11) zwischen den Eigentümern der betroffenen Flurstücke geschlossen. Somit bestehen im Falle eines Schadens keine Ansprüche der Eigentümer gegenüber dem Waldbesitzer. Außerhalb des Planverfahrens befinden sich die Eigentümer im weiteren Austausch mit dem Besitzer des Flurstücks 3496. Es wird sich darüber abgestimmt, ob zusätzlich ein Waldsaum ausgebildet wird oder vereinzelt Bäume zurückgeschnitten werden.

3. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 29.11.2023 und 20.03.2024 (Anlage 9)

Es wird mitgeteilt, dass innerhalb der Planunterlagen im MI 4 eine Diskrepanz hinsichtlich der Dachneigung bei den Walmdächern besteht. Im zeichnerischen Teil der Planurkunde ist diese mit WD 22° - 25° festgesetzt. Im Textteil der Planurkunde (unter: C. Örtliche Bauvorschriften) sowie in der Begründung zur 2. Änderung des BP 74 (unter: 5.5. Örtliche Bauvorschriften) ist bei Walmdächern und Unterformen von Walmdächern eine Neigung von 22° bis 35° angegeben. Es wird angeregt, diese Diskrepanz zu beheben und die Unterlagen entsprechend anzupassen.

Des Weiteren wird der Hinweis gegeben, dass in der Begründung unter Punkt 4.1 Ziele und Zwecke der Planung mit dem Verweis auf Abbildung 6 ein Fehler unterlaufen ist. Es ist offensichtlich Abbildung 7 gemeint. Sie regen eine Anpassung an.

Ergebnis der Prüfung:

Ihre Hinweise werden gemäß Anlage 9a berücksichtigt. Die Dachneigung für Walmdächer ist in der Planzeichnung falsch dargestellt. Korrekt ist die vorgegebene Dachneigung von 22-35°, wie auch in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung angegeben. Die Darstellung in der Planzeichnung sowie der Verweis auf die Angabe der richtigen Tabelle wurden redaktionell geändert.

Landschaftspflege:

Aus Sicht der Landschaftspflege wird mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Es wird der Hinweis gegeben, dass das Plangebiet nicht im Geltungsbereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach – Marienheide“ liegt und es wird den auf den dauerhaften Ausgleich hingewiesen. Hinsichtlich der Eingriffsregelung, sind die geplanten Kompensationsmaßnahmen auf

verbindlicher Grundlage zu sichern und umzusetzen.

Ergebnis der Prüfung:

Diese Hinweise werden gemäß Anlage 9a zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen korrigiert. Die aus der Ausgleichsbilanzierung resultierenden Kompensationen des Bauleitplangebietes werden auf vertraglicher Basis, durch einen städtebaulichen Vertrag (Anlage 10), gesichert. Die Maßnahmen werden zeitnah mit der Planrealisierung durchgeführt.

Artenschutz:

Aus Sicht des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass die ggf. notwendigen Gehölzfällungen und Rodungen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu erfolgen haben. Und bei Gebäude-Abrißmaßnahmen sicherzustellen ist, dass keine Individuen planungsrelevanter Arten (z.B. Fledermäuse) geschädigt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Dieser Hinweis wird gemäß Anlage 9a zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen übernommen.

Bodenschutz und Altlasten:

Aus Sicht des Bodenschutzes wird darauf hingewiesen, dass für die Eingriffe in das Bodenpotenzial und die damit verbundene Inanspruchnahme durch Überbauung und sonstige Eingriffe Ausgleichsverpflichtungen entstehen. 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. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem ausgewiesenen Karstgebiet liegt und bei Auffälligkeiten die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren ist.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird gemäß Anlage 9a zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die den erforderlichen Eingriff ausgleichen. Die tatsächliche Umsetzung und der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag (Anlage 10) abgesichert. Der Hinweis zur Beachtung bei Auffälligkeiten am Boden wurde in die Planzeichnung eingepflegt.

Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz:

Gegen das Verfahren bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn bei der Änderung der Flächen eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist:

Mischgebiet (MI) mit großem Sonderbau: min 16000l/min

Die Löschwassermenge ist jeweils im Radius von 300m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten sollte 75m Luftlinie nicht überschreiten.

Des Weiteren wird auf den § 5 Bau O NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr gegeben sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Löschwassermenge wird in einem Radius von 300m vorgehalten und auch die zulässige Entfernung zum nächsten Hydranten wird eingehalten. Der Hinweis wird gemäß Anlage 9a berücksichtigt. § 5 BauO NRW richtet sich an die späteren Bauherren. Die Planunterlagen beinhalten ebenfalls den Hinweis, dass die Erreichbarkeit des hinterliegenden Flurstücks 226/1 dauerhaft auch für Rettungsdienste gewährleistet bleiben muss.

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 gemäß Anlage 9a 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: Übersichtsplan
- Anlage 2: Planzeichnung
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Umweltbericht zum Bebauungsplan
- Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan
- Anlage 6: Abwägungstabelle zur Übersicht
- Anlage 7: Stellungnahme LVR Rheinland vom 22.11.2023
- Anlage 7a: Abwägung LVR Rheinland
- Anlage 8: Stellungnahme Regionalforstamt Bergisches Land vom 28.03.2024
- Anlage 8a: Abwägung Regionalforstamt Bergisches Land
- Anlage 9: Stellungnahmen OBK vom 29.11.2023 und 20.03.2024
- Anlage 9a: Abwägung OBK
- Anlage 10: Städtebaulicher Vertrag
- Anlage 11: Haftungsverzichtserklärung