

Stadt Gummersbach | Postfach 10 08 52 | 51608 Gummersbach

Oberbergischer Kreis
Der Landrat
51641 Gummersbach

Rathausplatz 1
51643 Gummersbach
Telefon 02261 87-0
Fax 02261 87-600
rathaus@gummersbach.de
www.gummersbach.de

Fachbereich
Stadtplanung, Verkehr und
Bauordnung

Ressort
Stadtplanung

Ihr Ansprechpartner
Herr Kretschmer
Rathaus, 3. Etage, Zimmer 317
Zeichen: 9.1/Kr.

Kontakt
Tel. 02261 87-2317
Fax 02261 87-6324
Moritz.kretschmer@gummersbach.de

xx.xx.xxxx

Bebauungsplan Nr. 74 „Gummersbach - Mühlenseßmar“ 2. Änderung Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.11.2023 und vom 20.03.2024 haben Sie zum Bebauungsplan Nr. 74 „Gummersbach – Mühlenseßmar“ 2. Änderung Hinweise und Anregungen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx beraten.

Sie teilen mit, dass innerhalb der Planunterlagen im MI 4 eine Diskrepanz hinsichtlich der Bachneigung 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. Sie regen an, diese Diskrepanz zu beheben und die Unterlagen entsprechend anzupassen.

Des Weiteren geben Sie den Hinweis, 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.

Ihre Hinweise werden 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 Ihr Verweis auf die Angabe der richtigen Tabelle wurden redaktionell geändert.

Anfahrt ÖPNV
Buslinien 306, 307, 316, 317,
318, 336, 361, 362, 363
Ausstieg Haltestelle Rathaus

Bankverbindung
Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
IBAN DE37 38450000 0000 190017
BIC WELADED1GMB

Öffnungszeiten
mo-fr 8.00 - 12.00 Uhr
do 14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Aus Sicht der Landschaftspflege teilen Sie mit, dass keine Bedenken bestehen. Sie gaben den Hinweis, dass das Plangebiet nicht im Geltungsbereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach – Marienheide“ liegt und weisen auf den dauerhaften Ausgleich hin. Hinsichtlich der Eingriffsregelung, sind die geplanten Kompensationsmaßnahmen auf verbindlicher Grundlage zu sichern und umzusetzen.

Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die aus der Ausgleichsbilanzierung resultierenden Kompensationen Bauleitplangebietes wurden auf vertraglicher Basis, durch einen städtebaulichen Vertrag, gesichert. Die Maßnahmen werden zeitnah mit der Planrealisierung durchgeführt.

Aus Sicht des Artenschutzes weisen Sie darauf hin, 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.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen übernommen.

Aus Sicht des Bodenschutzes weisen Sie darauf hin, 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 weisen Sie darauf hin, dass das Plangebiet in einem ausgewiesenen Karstgebiet liegt und bei Auffälligkeiten die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren ist.

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

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:
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.

Die Löschwassermenge wird in einem Radius von 300m vorgehalten und auch die zulässige Entfernung zum nächsten Hydranten wird eingehalten. Ihr Hinweis wird somit 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.

Sie weisen aus polizeilicher Sicht darauf hin, dass hinsichtlich der Erschließung über eine schmale Zuwegung in das Plangebiet als Sackgasse eine weitere Zufahrt sinnvoll ist.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine zweite Zufahrt ist aufgrund der Lage und Topografie zum aktuellen Zeitpunkt nicht umsetzbar.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx beschlossen, die von Ihnen vorgetragenen Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Winheller
FB 9 Stadtplanung