

**Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren); Beschluss des Abwägungsergebnisses und Satzungsbeschluss****Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>
04.09.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung
12.09.2024	Rat

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat beschließt das in den Anlagen 5a und 6a dargestellte Ergebnis der Abwägung.
2. Der Bebauungsplan wird durch nachfolgende Festsetzung ergänzt:  
Darstellung der Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung und eine Erläuterung in der Planzeichnung und der Begründung.
3. Der Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren) wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 10 und § 13a BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen. Dieser Satzung wird die Begründung vom August 2024 beigelegt.

**Begründung:**

Die evangelische Kirchengemeinde hat ihren Standort in Steinenbrück aufgegeben und ist bereit, das mit zwei Gebäuden bebaute Grundstück, zu veräußern. Aus diesem Grund ist es notwendig, dem Grundstück eine verträgliche, städtebaulich geordnete Nachnutzung zukommen zu lassen.

Ein örtliches Bestattungshaus beabsichtigt, das Grundstück zu erwerben und das Gemeindegebäude (Haus Nr. 5) umzunutzen. Des Weiteren soll das andere Bestandsgebäude (Haus Nr. 5a) als Wohngebäude genutzt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ setzt das Grundstück aktuell als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Um ein Bestattungshaus und Wohnen dort genehmigen zu können, muss die Art der Nutzung im Bebauungsplan geändert werden.

Im näheren Umfeld befinden sich ein Kindergarten und die Grundschule von Steinenbrück, sowie ein Bolzplatz. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und im weiteren Umfeld befinden sich überwiegend Wohngebäude. Um eine verträgliche Nachnutzung zu sichern, wird im Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“

1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dort sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Im Sinne der Wiedernutzbarmachung und des geringen Änderungsbereichs von ca. 4.500 m<sup>2</sup>, eignet sich das Vorhaben, um im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt zu werden. Der Flächennutzungsplan wird in Folge dessen über die 17. Berichtigung angepasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 12.03.2024 (Beschlussvorlage: 05403/2024) über den Bebauungsplan Nr. 281 „Gummersbach – Steinenbrück“ 1. Änderung beraten und den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst.

Die Offenlage hat vom 17.06.2024 bis zum 17.07.2024 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 14.06.2024 beteiligt. Im Rahmen der Offenlage sind nachfolgende, planungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen worden:

### **1. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 15.07.2024 (Anlage 5)**

#### Bodenschutz und Altlasten:

Gegen das Planverfahren bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Für das im Nordwesten des Plangebietes angrenzende Flurstück 978 liegt eine Eintragung im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des OBK vor. Es handelt sich um eine Altablagerung von Erdaushub mit erhöhten Arsengehalten. Die Fläche wurde teilweise saniert. Im westlichen Bereich des Flurstückes, also unmittelbar angrenzend an das Plangebiet der 1. Änderung, wurden die belasteten Erdmassen lediglich durch den Auftrag von Oberboden in einer Mächtigkeit von 40 cm gesichert. Es ist nicht auszuschließen, dass sich das leicht belastete Bodenmaterial auch auf das Flurstück 798 erstreckt. Nach einer Luftbildrecherche ist dies sogar wahrscheinlich. Die vorliegenden Erkenntnisse sind in die Plan- und Textunterlagen einzuarbeiten. Es ist klarzustellen, wie mit dem Bereich angrenzend an die Fläche für die die Eintragung vorliegt genau umzugehen ist. Zusätzlich wird bzgl. der Baugrundsicherheit darauf hingewiesen, dass die Fläche im, vom Geologischen Dienst ausgewiesenen, Karstgebiet liegt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 5a berücksichtigt.

In der Planzeichnung wird der betreffende Bereich, für den ein Altlastenverdacht besteht, gekennzeichnet. Die Abgrenzung des Bereichs wurde mit dem Oberbergischen Kreis abgestimmt. Zudem wird in die Planzeichnung und die Begründung der Hinweis aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen eine Bodenuntersuchung zur Gefahrenabschätzung durchzuführen ist. Des Weiteren wurde in die Planzeichnung und die Begründung der Hinweis aufgenommen, dass sich das Plangebiet in einem Karstgebiet befindet.

### **2. Private Stellungnahme, Schreiben vom 02.07.2024 (Anlage 6)**

Der Verfasser äußert Bedenken gegen die Umnutzung, insbesondere wird mehr Verkehr und mehr Lärm (insbesondere zur Nachtzeit) befürchtet.

Der Verfasser bemängelt die aktuelle Parkplatzsituation in der Bickenbachstraße und

befürchtet eine Verschlimmerung durch die Bebauungsplanänderung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme gemäß Anlage 6a zur Kenntnis genommen.

Durch den Bebauungsplan wird für den Änderungsbereich zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Umliegend befinden sich ebenfalls Allgemeine Wohngebiete sowie Gemeinbedarfsflächen (Schule und KiTa). Mit Nutzungskonflikten zwischen den Nutzungsarten ist nicht zu rechnen. Geltendes Recht, wie z. B. die Einhaltung der Nachtruhe, ist auch unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten und nicht Thema des Bebauungsplanes.

Die vorhandene Parkplatzsituation wird durch die Bebauungsplanänderung unwesentlich verändert. Auch ist durch die Planung nicht mit einer Verschlechterung der Parkplatzsituation zu rechnen. Bei einer Nutzungsänderung im Plangebiet sind auf Bauantragsebene die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Planzeichnung
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Abwägungstabelle zur Übersicht
- Anlage 5: Stellungnahme OBK vom 15.07.2024
- Anlage 5a: Abwägung OBK
- Anlage 6: Private Stellungnahme vom 02.07.2024
- Anlage 6a: Abwägung Private Stellungnahme