

**Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ und Aufhebung des  
Bebauungsplans Nr. G5 1. Änderung „Strombach – Am Hassel“ und dessen 2.  
Änderung (vereinfacht) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 316;  
Bericht über das frühzeitige Beteiligungsverfahren und Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
04.09.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. G5 1. Änderung „Strombach – Am Hassel“ und dessen 2. Änderung (vereinfacht) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 316 wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird:

Die Erstellung von Gutachten ist nicht erforderlich.

2. Der Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ 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)

Aggerverband, Schreiben vom 25.03.2024

Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 18.03.2024

Geologischer Dienst, Schreiben vom 03.04.2024

Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 04.04.2024

B) keine Betroffenheit

Bundeswehr, Schreiben vom 07.03.2024

Amprion GmbH, Schreiben vom 05.03.2024

LVR, Schreiben vom 04.03.2024 und 11.04.2024

IHK, Schreiben vom 07.03.2024

Umicore, Schreiben vom 04.03.2024

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

**Begründung:**

Die Stadt Gummersbach und ihre Ortsteile spielen aufgrund ihrer Nähe zum Ballungsraum Köln eine wichtige Rolle als Wohn-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort. Diese Lage führt zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Seit dem Sommer 2015 ist der Betrieb der ehemaligen Hauptschule im Ortsteil Strombach eingestellt. Lediglich die Turnhalle wird weiterhin abends und am Wochenende vom anliegenden Sportverein genutzt. Um dem ehemaligen Schulgelände eine neue Nutzung zukommen zu lassen, wird der Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ aufgestellt. Damit soll in direkter Stadtrandlage Wohnbauland geschaffen werden, um den Wohnbedarf zu decken. Zusätzlich soll der Bedarf von Kindertageseinrichtungen durch den Neubau einer Kindertagesstätte erfolgen und die derzeit im Bestand genutzte Sporthalle soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist sichergestellt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gummersbach. Die Planungsunterlagen werden vom Planungsbüro ISR (Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH) aus Haan in Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH erarbeitet.

Das ehemalige Hauptschulgebäude soll abgerissen und das Gelände für die Erschließung eines Wohngebiets vorbereitet werden. Dabei wurde ein Nistplatz des Turmfalken im alten Gebäude entdeckt. Als Vermeidungsmaßnahme wurden im Umfeld drei Nisthilfen aufgebaut. Die Maßnahme wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“, ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes für Gummersbach Strombach. Zusätzlich sind zwei Kindertageseinrichtungen sowie eine Sporthalle vorgesehen. Zwischen der Sporthalle und der nördlichen Kita ist ein Spielplatz geplant. Das Plangebiet soll durch eine Ringerschließung erschlossen werden und an die nordöstlich angrenzende Virchowstraße anbinden. Insgesamt sollen rund 58 Wohneinheiten entstehen, davon ca. 34 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, 8 in Reihenhäusern und 16 in Doppelhäusern. Parallel wird der Flächennutzungsplan in seiner 141. Änderung an das Planvorhaben angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 316 „Gummersbach – Am Strombach“ hat in der Zeit vom 04.03.2024 bis zum 04.04.2024 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgehangen. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 04.03.2024 beteiligt und bis zum 04.04.2024 (einschließlich) um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es sind nachfolgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen worden:

#### **1. Aggerverband, Schreiben vom 25.03.2024**

Eine Betroffenheit des Bereiches Fließgewässer des Aggerverbands ist eventuell nur indirekt im Zusammenhang mit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung gegeben.

Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind, wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen des Merkblattes BWK M3 / M7 (bzw. DWA M/A 102) orientieren sollen. Dies gilt auch für den Neubau von Entwässerungssystemen.

Ergebnis der Prüfung:

Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung wurde frühzeitig mit den Stadtwerken Gummersbach abgestimmt. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird über das Mischwasserkanalnetz entwässert. Hierzu ist ein neuer Mischwasserkanal innerhalb der neuen Wohnstraße, einschließlich Hausanschlussleitungen, in das jeweilige Baufeld zu verlegen. Das Oberflächenwasser aus privaten Baufeldern wird über jeweils private Versickerungseinrichtungen in den Untergrund versickert. Eine Betroffenheit des Bereichs Fließgewässer ist auszuschließen.

Das Gelände der ehemaligen Hauptschule ist in der Dimensionierung an das angrenzende Kanalnetz berücksichtigt. Die Einleitung in das vorhandene Kanalnetz ist ohne weitere Anpassungen möglich. Innerhalb der neuen Wohnstraße wird ein Mischwasserkanal neu verlegt. Die Erschließungsplanung inklusive der Entwässerung der zukünftigen Erschließung ist mit den Stadtwerken Gummersbach abgestimmt. Die Flächen des Plangebiets sind in der Entwässerungsplanung und Festlegung des Einzugsgebiets berücksichtigt.

Eine Versickerung ist gemäß Bodengutachten möglich. Es ist sicherzustellen, dass durch die Anordnung der punktuellen Einleitungspunkte keine benachbarten Unterlieger geschädigt, bzw. beeinträchtigt werden.

Sollte keine punktuelle Einleitung umsetzbar sein, ist eine Ableitung des gesamten Oberflächenwassers des Plangebiets über den städtischen Abwasserkanal sichergestellt. Änderungen an vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind nach Abstimmung mit den Stadtwerken Gummersbach nicht erforderlich. Die Flächen aus dem dargestellten Geltungsbereich sind bereits im Kanalnetz berücksichtigt, angrenzende Anlagen sind entsprechend dimensioniert.

## **2. Geologischer Dienst, Schreiben vom 03.04.2024**

Im Untergrund der Planfläche liegen die potentiell verkarstungsfähigen Gesteine der Selscheid-Schiefer und der Gummersbach-Schichten.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Information wurde dem Umweltbericht des Bebauungsplans hinzugefügt.

## **3. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 18.03.2024**

Das Plangebiet liegt aus bergbehördlicher Sicht über dem vormals aus Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Brassert“. Die heutige Eigentümerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH. Insbesondere sollte dieser die Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern.

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, in dem verkarstungs- auslaugungsfähiges Gestein möglicherweise vorhanden ist. Wegen damit gegebenenfalls verbundener Gefährdungen sollte der Geologische Dienst NRW um Stellungnahme gebeten werden

Ergebnis der Prüfung:

Den Hinweisen wurde gefolgt. Die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH und der Geologische Dienst NRW – Landesbetrieb wurden beteiligt. Von der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH kam die Rückmeldung, dass die Abgabe einer Stellungnahme nur nach Unterzeichnung einer Kostenübernahmeerklärung mit einer Bearbeitungszeit von 8 bis 12 Wochen möglich ist. Derzeit wird noch geprüft wie aus rechtlicher Sicht mit der Barbara Rohstoffbetriebe

GmbH umzugehen ist. Der Geologische Dienst NRW gab zur Stellungnahme „Im Untergrund der Planfläche liegen die pot. verkarstungsfähigen Gesteine der Selscheid-Schiefer und der Gummersbach-Schichten.“ Die Information wurde dem Umweltbericht des Bebauungsplans sowie als Hinweis in den Bebauungsplan hinzugefügt.

#### **4. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 04.04.2024**

##### Bauleitplanung:

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist beabsichtigt, die Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet WA 4 auf 0,5 festzusetzen. Es wird angeregt, die Unterlagen um eine entsprechende Abwägung zur Erhöhung zu ergänzen.

Das Weiteren wird angeregt, eine eindeutige Definition für die Gebäudehöhe zu wählen.

##### Ergebnis der Prüfung:

Den Anregungen wird gefolgt. Eine Ergänzung wurde der Begründung des Bebauungsplans hinzugefügt: Durch die Überschreitung des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete von 0,4 auf 0,5 ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sichergestellt. Die Erhöhung wird den Bedürfnissen nach Wohnraum gerecht und fördert die funktionalen Anforderungen an das Wohngebiet. Weiterhin wird dadurch ein zusammenhängendes Erscheinungsbild im gesamten Wohnquartier vorbereitet, da das WA 2 ebenfalls Reihenhäuser vorsieht. Durch Ermöglichung einer GRZ von 0,5 wird ein effizienterer Umgang mit vorhandenem Raum sowie eine zeitgemäße Bebauung in Form von Reihenhäusern ermöglicht. Die moderate Überschreitung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 4 ist somit städtebaulich vertretbar und unterstützt die Umsetzung einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets.

Eine eindeutige Definition für die Gebäudehöhen wurde hinzugefügt. Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe die Oberkante der Attika der baulichen Anlage maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit Satteldach (SD) ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend

##### Landschaftspflege:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der ordnungsbehördlichen Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach – Marienheide“.

##### Ergebnis der Prüfung:

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

##### Artenschutz:

Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten europäischer Vogelarten (Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

Unmittelbar vor dem Beginn der Gebäudeabrissarbeiten sind die Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung erneut auf Hinweise einer Besiedlung durch Fledermäuse zu untersuchen.

Es sind drei Nisthilfen für den Turmfalken mit einer Vorlaufzeit von mehr als einem Jahr im geeigneten Umfeld anzubringen. Der Abriss des Gebäudes mit dem Turmfalkenhorst darf nicht während der Balz- und Brutzeit des Turmfalken (Anfang März bis Ende Juli) erfolgen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden in der Artenschutzprüfung erläutert und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den Turmfalken wurden bereits drei Nisthilfen angebracht. Die Nisthilfen werden regelmäßig kontrolliert. Ein erster Kontrollgang wurde bereits durchgeführt und ein weiterer ist für 2025 geplant.

#### Kommunale Abwasserbeseitigung:

Eine abschließende Stellungnahme ist aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bzgl. der Niederschlagsentwässerung derzeit nicht möglich. Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht hervor, für welche Flächen welche Entwässerung des Niederschlagswassers, also Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal oder Versickerung, vorgesehen ist. Ebenso wird nicht klar, sollte Niederschlagswasser von bestimmten Flächen versickert werden sollen, ob es sich um eine zentrale oder dezentrale Versickerung handeln soll.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Aussagen zur Versickerung werden in Abstimmung mit den Stadtwerken und dem Oberbergischen Kreis vorgestellt.

Im Gebiet Strombach, Berlitzstraße, bzw. Anschluss Schulfläche wird die Entwässerung über ein bestehendes Mischwasserkanalsystem sichergestellt. Nach einem ersten Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Stadtwerke Gummersbach, wird das Mischwassersystem im Erschließungsgebiet auch weiterhin Bestand haben. Die Ableitung der Mischabwässer aus dem Einzugsgebiet der Neuerschließung kann problemlos in den Bestandskanal der Virchowstraße eingeleitet werden.

Ferner ist beabsichtigt, Teile der anfallenden Niederschlagsmengen über jeweils private Versickerungseinrichtungen in den Untergrund abzuleiten, zu versickern. Eine Versickerung ist gemäß Bodengutachten möglich. Es ist sicherzustellen, dass durch die Anordnung der punktuellen Einleitungspunkte keine benachbarten Unterlieger geschädigt, bzw. beeinträchtigt werden.

Sollte keine punktuelle Einleitung umsetzbar sein, ist eine Ableitung des gesamten Oberflächenwassers des Plangebiets über den städtischen Abwasserkanal sichergestellt. Änderungen an vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind nach Abstimmung mit den Stadtwerken Gummersbach nicht erforderlich. Die Flächen aus dem dargestellten Geltungsbereich sind bereits im Kanalnetz berücksichtigt, angrenzende Anlagen sind entsprechend dimensioniert

#### Bodenschutz und Altlasten:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es grundsätzlich keine Bedenken gegen das Planverfahren.

Im Bereich des Plangebiets liegen sog. Tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte, es haben sich Braunerden entwickelt.

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

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, welche bei der Aufstellung des späteren Bebauungsplans festzulegen sind, wird eine Vorgehensweise gemäß den Vorschlägen des

OBK im Rahmen der Ökokonten in der Bauleitplanung, "Bewertungsverfahren Boden, Modell Oberberg", für Böden der Kategorie I (Braunerden) empfohlen.

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte des OBK ist davon auszugehen, dass im Bereich der Wiesenfläche für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Zusätzlich wird bzgl. der Baugrundsicherheit darauf hingewiesen, dass die Fläche im, vom Geologischen Dienst ausgewiesenen, Karstgebiet liegt.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird in Teilen gefolgt.

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 (BK50) des GEOportal.NRW sind die Böden als nicht schutzwürdig klassifiziert. Die beschriebenen Böden sind lediglich angrenzend an den Geltungsbereich vorhanden. Auf Ebene der Bauleitplanung ist daher die umwelttechnische Relevanz in Bezug auf eine vermeintliche Funktionserfüllung auf Grundlage der BK50 nicht gegeben.

Die Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in das Bodenpotenzial werden im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt. Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen für Böden werden gemäß dem „Bewertungsverfahren Boden, Modell Oberberg“ ermittelt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird dem gesamten ökologischen Kompensationsbedarf hinzugefügt.

Die Information, dass im Plangebiet potentielle verkarstungsfähige Gesteine der Selscheid-Schiefer und der Gummersbach-Schichten vorliegen, wurde in die Planunterlagen übernommen.

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

- Anlage 1:   Übersichtsplan
- Anlage 2:   Bebauungsplan Entwurf