



## **Stadt Gummersbach**

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 314 "Schusterburg - Feuerwehrstandort"**

**Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**



**August 2024**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
<b>2.0</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes</b>	<b>2</b>
<b>4.0</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	3
4.2	Regionalplan	3
4.3	Flächennutzungsplan	3
4.4	Bebauungsplan	4
4.5	Landschaftsplan	4
<b>5.0</b>	<b>Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation</b>	<b>4</b>
5.1	Städtebauliches Umfeld	4
5.2	Nutzungen	4
5.3	Inanspruchnahme von Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen	5
5.4	Verkehr	5
5.5	Ver- und Entsorgung	6
5.6	Immissionen	6
5.7	Emissionen	6
5.8	Altlasten	6
5.9	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	6
5.10	Infrastruktureinrichtungen	9
5.11	Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe	9
5.12	Wirtschaft	9
5.13	Sachgüter	9
5.14	Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte	9
5.15	Schwere Unfälle oder Katastrophen	9
<b>6.0</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen</b>	<b>9</b>

<b>6.1</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>9</b>
<b>6.2</b>	<b>Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB</b>	<b>10</b>
<b>6.3</b>	<b>Umwidmungssperre gem. §1a (2) BauGB</b>	<b>10</b>
<b>6.4</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>13</b>
<b>8.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>9.0</b>	<b>Abwägungsmaterialien</b>	<b>15</b>
<b>10.0</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>15</b>
<b>11.0</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>12.0</b>	<b>Quellen</b>	<b>16</b>

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

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 m<sup>2</sup> auf.



Hintergrund ist der Rückgang der Mitgliederzahlen in den Löschgruppen der Freiwilligen Feuerwehr in Lieberhausen und Piene. Die Einzelstandorte sind aufgrund des Mitgliederrückgangs jeweils nicht mehr haltbar. Eine Zusammenfassung an einem der beiden Standorte ist aufgrund des notwendigen Versorgungsbereiches für das Gesamtgebiet nicht möglich. So galt es im relevanten Stadtgebiet einen neuen Standort zu finden, der unter Berücksichtigung des

notwendigen Zusammenschlusses eine möglichst optimale Versorgung des Einsatzbereiches gewährleisten kann. Im Vorfeld dieser Planung wurden somit zwei Standorte im Bereich der K60 untersucht, wobei der hier vorliegende Präferenzstandort aufgrund der topografischen Situation und der Anbindungsmöglichkeiten sowie insbesondere aus Sicht des Grunderwerbs der günstigere Standort darstellt.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach für den zukünftigen Feuerwehrstandort Flächen für Wald darstellte, wurde die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach – Schusterburg Süd“, die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr darstellt, vorbereitet. Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 314 kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Ferner wurde für die notwendige Erschließung eine Variantenuntersuchung diesem Bauleitplanverfahren vorgeschaltet, sodass dem Bebauungsplan ein straßentechnischer Vorentwurf sowie eine Machbarkeitsstudie zur optimalen Schmutz- und Löschwasserentsorgung zugrunde liegt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren somit mit Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB), der Teil der Begründung ist, vollzogen. Zusätzlich wird eine Artenschutzprüfung auf der Stufe 1 in das Planverfahren eingestellt.

## **2.0 Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 25.10.2023 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ beschlossen. In der Sitzung wurde auch die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese wurde vom 18.12.2023 bis zum 10.01.2024 (einschließlich) vollzogen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.12.2023 in die Planung einbezogen. Die zweite Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) fanden im Zeitraum vom 06.05.2024 bis zum 06.06.2024 statt. Die abgewogenen Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren liegen der Beschlussfassung zugrunde.

## **3.0 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Größe 12.727 m<sup>2</sup>. Es liegt in der Gemarkung Lieberhausen, Flur 31 und umfasst die Flurstücke 145 teilw., 154 teilw., 166, 160, 159 teilw., 157, 117 teilw. Dem Plan liegt die Vermessung der Stadt Gummersbach zugrunde.

## 4.0 Planungsrechtliche Situation

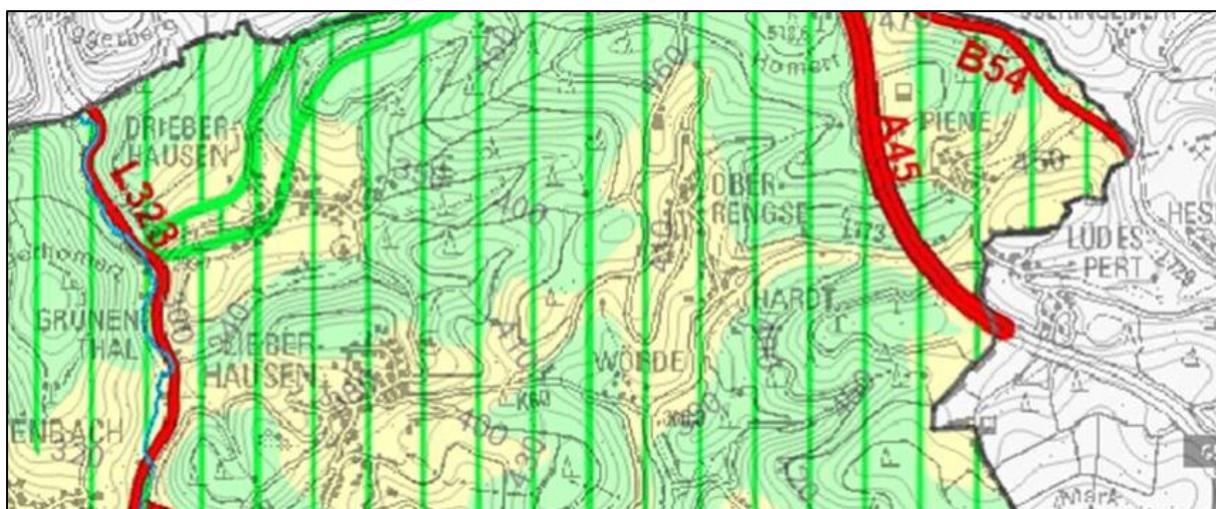
### 4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Durch Ziel 2.3 des Landesentwicklungsplanes wird das Land in Siedlungsraum und Freiraum unterteilt um eine nachhaltige, umweltgerechte und siedlungsstrukturelle Entwicklung des Raumes zu gewährleisten.

In bestimmten Ausnahmefällen können in regionalplanerisch festgestellten Freiraumflächen Bauflächen dargestellt und festgesetzt werden. Nach Ziel 2.3 Spiegelstrich Nr.6 ist dies möglich, wenn „die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert“ (MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALISIERUNG UND ENERGIE DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2020, S. 23).

### 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Im Osten grenzen „Waldbereiche“ an. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.



Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln

### 4.3 Flächennutzungsplan

Die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach – Schusterburg Süd“ der Stadt Gummersbach stellt Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Die 138. Änderung wurde am 04.03.2023 rechtsgültig. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **4.4 Bebauungsplan**

Für den Bereich des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Somit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung über den Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ gesichert.

#### **4.5 Landschaftsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 1 des Oberbergischen Kreises, welcher dort ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausweist. Die Inhaltsbestimmungen des rechtsgültigen Landschaftsplanes (Festsetzung: LSG) treten erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft (Stellungnahmen Oberbergischer Kreis vom 10.01.2024).

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich des Plangebietes und im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor.

### **5.0 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

#### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Lieberhausen und Wörden. Die relevanten Flächen sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Es umfasst die vorhandene Gemeindestraße mit den angrenzenden Böschungen, die im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt sind sowie den Bereich des eigentlichen Standortes für das Feuerwehrgerätehaus, eine Wiese geringer bis mäßiger Artendiversität somit von geringer bis mäßiger ökologischer Bedeutung. Die Wiese wird von einem in der Nähe gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Mit dem jedoch schon grundsätzlich alle Regularien getroffen wurden, den Bereich zu überplanen. Westlich des Plangebietes liegen in ca. 50 bis 100 m Entfernung eine Hundeschule sowie ein Hack-Schnitzel-Heizwerk. Die angrenzenden Ortsteile sind durch Satzungen (Klarstellung/Einbeziehungssatzung Lieberhausen sowie Außenbereichssatzung Wörden) gesichert.

#### **5.2 Nutzungen**

Das Plangebiet wird zum großen Teil landwirtschaftlich genutzt. Die Böschungen der Haupterschließungsstraße, die Flächen westlich und südlich des Plangebietes stehen genau wie die größeren Bereiche südlich der Haupterschließungsstraße außerhalb des Plangebietes unter

forstwirtschaftlicher Nutzung. Im Süd-Westen grenzen durch einen Wirtschafts-/Waldweg getrennt Wiesenflächen an die Wiesenflächen des Plangebietes.

### **5.3 Inanspruchnahme von Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen**

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 m<sup>2</sup>) wird eine Waldneubegründung auf einer mit dem Landesbetrieb Wald und Holz und der unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abgestimmten Wiesenfläche in der Gemarkung Gummersbach, Flur 40, auf dem Flurstück 1230 umgesetzt. . Das grundsätzliche Benehmen, den Standort realisieren zu können, wurde über die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gummersbach – Schusterburg Süd“ hergestellt. Die Planung kann im Benehmen mit den Belangen der Raumordnung umgesetzt werden.

Im Plangebiet liegen die baulichen Anlagen topographisch so günstig bzw. in ausreichendem Abstand, dass eine Gefährdung durch angrenzenden Waldbeständen nicht seitens der Stadt Gummersbach nicht besorgt wird. Insofern kann partiell auch ein Abstand baulicher Anlagen mit weniger als 20 m vom Wald realisiert werden.

### **5.4 Verkehr**

Das Plangebiet ist zurzeit über einen geschotterten Feldweg an die „Homertstraße“ angeschlossen. Für eine sichere und ordnungsgemäße Anbindung an die K60 und eine gefahrlose Abwicklung des Verkehrs wurden drei Varianten der Erschließungsplanung mit den Fachbehörden der Verwaltung der Stadt Gummersbach einer Prüfung unterzogen. Die Präferenzvariante liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Diese sieht eine Verbesserung der Anbindung an die K60 vor, um die notwendigen Sichtfelder gegenüber der heutigen Anbindungssituation gewährleisten zu können und ermöglicht den zügigen Begegnungsverkehr LKW-PKW, da Einsatzwagen und gleichzeitig Privatfahrzeuge eintreffender Feuerwehrleute bei der Querschnittsgestaltung zu berücksichtigen sind.

### **Mobilität**

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Flächennutzungsplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation etc.) wird über die öffentlichen Verkehrsflächen / vorhandenen Wege zum Plangebiet geführt. Die gegenwärtige Löschwasserversorgung im Plangebiet liegt bei 137 l/min. Im Plangebiet wird ferner ein Löschwasserbehälter errichtet, der die erforderliche Löschwasserleitung von 800 l min. über zwei Stunden gewährleisten wird. Die Versorgung ist gesichert.

Gleiches gilt für ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung. Die schadlose Beseitigung des Regenwassers erfolgt über ein Rigolensystem oder eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück. Auf Grundlage der Ergebnisse der Bodenuntersuchung (siehe Umweltbericht) ist dies gesichert.

Die notwendige Versorgung wird über den Ausbau der neuen Erschließungsstraße aus dem öffentlichen Verkehrsnetz zum Feuerwehrgerätehaus geführt. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den verlängerten Ausbau, des nach Westen reichenden Wirtschaftsweges. Hier wurde im Vorfeld der Bauleitplanung eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, die aufzeigen konnte, dass im Zuge des Ausbaus des Wirtschaftsweges auch eine Schmutzwasserleitung an das vorhandene Netz in Lieberhausen angebunden werden kann. Die ordnungsgemäße Schmutz- und Regenwasserbeseitigung sowie die Versorgung mit Lösch- und Trinkwasser und der notwendigen weiteren Versorgungen mit Telekommunikation etc. ist somit für den Standort gesichert.

## **5.6 Immissionen**

Im Bereich des Plangebietes liegen keine erheblichen relevanten Immissionen vor. Gleiches gilt für die Umsetzung der Planung, von der keine erheblichen Immissionen ausgehen. Die Warnsignale, die bei einem Einsatz erforderlich werden, sind zu dulden.

## **5.7 Emissionen**

Vom Plangebiet gehen für den Außenbereich keine untypischen Emissionen aus.

## **5.8 Altlasten**

Es sind keine Altlasten bekannt.

## **5.9 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

### Allgemeine Angaben

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Marienheide-Lieberhausen des Oberbergischen Kreises, der für den Planbereich ein Landschaftsschutzgebiet ausweist. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die notwendigen Flächen aus dem Landschaftsschutz entlassen.

### Tiere / Pflanzen

Im Wirkungsbereich des Vorhabens wurden ökologische Untersuchungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, insbesondere auch unter dem Aspekt des besonderen Artenschutzes und vor dem Hintergrund der Erhaltung der biologischen Vielfalt im Sommer und Herbst 2023 vollzogen. Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind keine essenziellen Habitatstrukturen planungsrelevanter Arten vorhanden. Mit der Erschließungsplanung müssen Laubbäume bis zum mittleren Baumholz beseitigt werden. Es werden alle Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt, um den Verlust auf das Minimum zu reduzieren.

Ohne Beseitigung von Vegetationsbeständen ist das Vorhaben jedoch nicht umsetzbar. Unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von 30.020 Punkten für betroffene Biotope und ihre biologische Vielfalt (Bewertungsverfahren von Froelich & Sporbeck). Dieses wird durch die Zuordnung von Punkten (Flächen) des Ökokontos der Stadt Gummersbach kompensiert. Zum Schutz unnötiger Tötungs- und Verletzungsrisiken werden die notwendigen Fällarbeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März des Folgejahres beschränkt. Nacharbeiten bei den Bautätigkeiten sind nicht vorgesehen. Insofern kann das Vorhaben ohne Konflikte mit den Regelungen des besonderen und allgemeinen Artenschutzes vollzogen werden (Siehe hierzu auch die Artenschutzprüfung auf der Stufe 1, die in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan implementiert wurde. Weitergehende vertiefende Ausführungen können dem Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, entnommen werden).

### Fläche

Die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen wird auf das notwendigste Mindestmaß beschränkt. Die Herrichtung der Straßenböschungen erfolgt unter Berücksichtigung von Neuanpflanzungen von standortgerechten Gehölzen. Alle Bereiche der Fläche für Gemeinbedarf, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut sind, werden dauerhaft begrünt. Der Flächenverbrauch kann somit real auf ein Minimum reduziert werden, der sich auf max. 60 % des Geltungsbereiches auswirkt.

### Boden

In den Böschungsbereichen der Straße werden durch die Bautätigkeiten Kultsole bzw. bei geringer Mächtigkeit und stärkeren Neigungsverhältnissen auch die Verwitterungszone des anstehenden Grundgebirges betroffen. Im Bereich des Feuerwehrgerätehauses und seiner notwendigen Nebenanlagen werden Braunerden in Anspruch genommen. Gleiches gilt für das Versicherungsbecken oder die Rigolenanlage, die in versickerungsfähigem Untergrund liegen müssen. Insgesamt sind aufgrund der Topografie und der Erschließung in größerem Umfang Abgrabungen erforderlich, um die Anlage ordnungsgemäß erschließen und landschaftsgerecht in die topografische Situation einbinden zu können. Dem Bebauungsplan liegt der Gedanke zugrunde, die anfallenden Bodenmassen, ähnlich wie es in der Gewerbegebietsplanung üblich ist, vor Ort wieder einzubringen. Es handelt sich auf Basis der Vorentwürfe um ein

Volumen von über 8.300 m<sup>3</sup>. Dieses wird außerhalb des Feuerwehrgerätehauses und der Mulde / Versickerungsanlage auf der vorhandenen Wiesenfläche aufgebracht. Hierzu wird vor Einbau der Mutterboden ordnungsgemäß abgeschoben und zwischengelagert. Die Fläche um das Feuerwehrgerätehaus wird mindestens 0,8 m mit dem Bodenaushub, der vor Ort angefallen ist, angeschüttet. Über diese Vorgehensweise kann der Abtransport der Bodenmassen über ca. 350 LKW-Ladungen (Sattelschlepper) vermieden werden und die vorhandenen Aushubmassen verbleiben im Bereich gleicher Bodenvorbelastungen / -ausprägungen. Betroffen sind dabei ausschließlich Böden allgemeiner Bedeutung. Nach Aufbringen der Aushubmassen wird der Oberboden wieder aufgetragen und das Gelände ähnlich der heutigen Nutzung mit Landschaftsrasen angesät. Die Beeinträchtigungen des Bodenpotentials wurden über das Bewertungsverfahren des Oberbergischen Kreises ermittelt. Die 12.588 Bodenwertpunkte werden zusammen mit dem Biotopausgleich durch Zuordnung von Flächen des Ökokontos der Stadt Gummersbach (38.508 Punkte) und der Gemeinde Marienheide (4.100 Punkte) kompensiert.

#### Klima

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

#### Landschaft

Das Plangebiet ist eine maßgeblich durch Grünland geprägte, leicht geneigte, weitgehend ebene Fläche auf dem Rücken über der K60. Es wird maßgeblich zu drei Seiten von Waldflächen ummantelt, auf denen jedoch die Trockenis größere Schäden verursacht hat und somit größere Schlagfluren entstanden sind. Das Gelände ist gegenwärtig relativ gut einsehbar.

Die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort wird so vorgenommen, dass eine möglichst gute Einbindung in die Landschaft erfolgt. Auf den hergerichteten Flächen im Bereich der Böschungen werden naturnahe Gehölzanzpflanzungen umgesetzt. Das Gelände wird nach Süden durch eine naturnahe Heckenpflanzung mit Bäumen abgegrenzt. Weitere Einbindungen der Baukörper erfolgen im Zuge des Bauantrages durch die Architekten, sodass insbesondere in der Ausgestaltung der Nebenanlagen, Stellplätze, Freiflächen, etc. durch zusätzliche gestalterische Grünmaßnahmen die Einbindung in den Standort weiter optimiert wird. Erhebliche städtebaulich visuelle Defizite entstehen durch die Umsetzung des Vorhabens somit nicht.

### **5.10 Infrastruktureinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bis auf den Wirtschaftsweg keine Infrastruktureinrichtungen. Im westlichen Umfeld befinden sich Angebote der sozialen Infrastruktur. Die Gummersbacher Innenstadt mit Nahversorgungseinrichtungen und weiteren wesentlichen Infrastruktureinrichtungen liegt in etwa 10 km Entfernung.

### **5.11 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen.

### **5.12 Wirtschaft**

Im Plangebiet befindet sich keine Einrichtung, die für die wirtschaftlichen Belange relevant sind.

### **5.13 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten. Sonstige Sachgüter, die auf der Ebene des Bebauungsplanes von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

### **5.14 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte**

Für das Plangebiet selbst bestehen keine gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu beachtenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

### **5.15 Schwere Unfälle oder Katastrophen**

Von dem Plangebiet werden derzeit keine schweren Unfälle oder Katastrophen jeglicher Art erwartet.

## **6.0 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

### **6.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel ist die städtebauliche Sicherung des neuen Feuerwehrgerätehauses im Bereich Schusterburg. Dabei sichert der Bebauungsplan Nr. 314 sowohl den eigentlichen Standort als auch den notwendigen Ausbau der Erschließung. Die Flächen befinden sich gegenwärtig im Außenbereich, sodass ohne einen Bebauungsplan die ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet werden kann. Dieser wird aus der gültigen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Gummersbach entwickelt.

## **6.2 Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB**

Gemäß Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ werden die Grundlagen für neues Baurecht geschaffen. Auf der Fläche soll ein neues Feuerwehrgerätehaus entstehen. Durch Nachwuchssorgen und bauliche Mängel ist eine Zusammenlegung der Löschgruppen der Freiwilligen Feuerwehr Lieberhausen und Piene notwendig. Um in einem Brandfall die festgelegten Hilfsfristen einhalten zu können ist für das neue Feuerwehrgerätehaus ein Standort zwischen den beiden Orten notwendig. Es werden nur die absolut notwendigen Flächen in Anspruch genommen und die Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt.

Der Bodenschutzklausel ist somit entsprechend Rechnung getragen worden.

## **6.3 Umwidmungssperre gem. §1a (2) BauGB**

Der Bebauungsplan kann zwar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es kommt jedoch sowohl auf landwirtschaftlichen als auch auf forstwirtschaftlichen Flächen zu liegen. Das grundsätzliche Einverständnis zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses, inkl. des notwendigen Erschließungsausbaus, wurde schon durch die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes, der an dieser Stelle eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr darstellt, vorbereitet. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde ebenfalls positiv beschieden. Einen geeigneteren Standort gibt es im notwendigen Versorgungsbereich der Feuerwehr nicht. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit müssen an dieser Stelle sowohl landwirtschaftliche als auch forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Bezüglich der forstwirtschaftlichen Flächeninanspruchnahme erfolgt ein auf Basis des Bundeswaldgesetzes basierender Ausgleich. Mit der Inanspruchnahme der Wiese gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Produktion einher. Für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb wurde eine Ausgleichsfläche durch die Stadt Gummersbach zur Verfügung gestellt. Diese liegt sogar näher am Betrieb.

Hintergrund:

Die Löschgruppen der Feuerwehr Lieberhausen und Piene werden aufgrund von sinkenden Mitgliederzahlen und Nachwuchsproblemen zusammengelegt, um weiterhin die Einsatzfähigkeit zu gewährleisten. Der Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Gummersbach aus dem Jahr 2017 legt sog. Hilfsfristen fest. Diese können weder von dem jetzigen Standort der Freiwilligen Feuerwehr in Piene noch vom Standort der freiwilligen Feuerwehr in Lieberhausen eingehalten werden. Somit ist der Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses zwischen den Orten zwingend

notwendig, um die Einsatzfähigkeit im östlichen Stadtgebiet erhalten zu können (öffentliche Sicherheit !). Das Plangebiet eignet sich dafür hervorragend, da von dort die Hilfsfristen für den gesamten Bereich eingehalten werden können und die Fläche zur Verfügung steht (siehe auch Punkt 4.1. Landesentwicklungsplan NRW). Auch sind die Topografie und Lage des Grundstückes so, dass eine Erschließung der Fläche mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Andere Flächen, die geografische gesehen ebenfalls infrage kommen, sind ebenfalls landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen aber nicht im Besitz der Stadt und können auch nicht erworben werden.

## **6.4 Auswirkungen**

### Städtebauliches Umfeld

Mit dem Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verbunden.

### Nutzungen

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.

### Verkehr

Der Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr.

### Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Das Plangebiet wird an das Kanalnetz angeschlossen. Die schadlose Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung vor Ort. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das bestehende Abfallwirtschaftssystem. Das Gebiet wird daran angebunden.

### Emissionen

Durch das neue Feuerwehrgerätehaus entstehen keine erheblichen Emissionen.

Es bestehen temporär die betriebsbedingt notwendigen Emissionen. Diese sind vor dem Hintergrund der Gefahrenabwehr zu dulden.

### Natur / Ökologie / Landschaft

Die mit den Festsetzungen dieser Planung verbundenen möglichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch Zuordnung von Flächen des Ökokontos der Stadt Gummersbach und der Gemeinde Marienheide ausgeglichen werden.

Die Planung bedingt den Verlust älterer Einzelbäume. Flächig weist die notwendige Flächeninanspruchnahme allenfalls mittlere Beeinträchtigungswirkungen auf, die ebenfalls durch die

Zuordnung der genannten Ökokontoflächen kompensiert werden können. Bezüglich des allgemeinen und besonderen Artenschutzes werden Fällzeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März beschränkt. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Das Vorhaben kann im Benehmen mit den Regelungen des besonderen und allgemeinen Artenschutzes umgesetzt werden.

Bezüglich der Böden sind Kultsole sowie Braunerden von allgemeiner Bedeutung betroffen. Da durch die notwendigen Herrichtungen im größeren Umfang Bodenaushub entsteht, wurde beschlossen den Bodenaushub flächig im Bereich des Plangebietes zu belassen, um so einen aufwendigen und ökologisch nachteiligen Abtransport der Bodenmassen zu vermeiden. Hierzu werden die Oberböden abgeschoben und zwischengelagert und das Aushubmaterial auf dem Bereich der heutigen Wiese verbracht. Außerhalb der baulichen Anlagen erfolgt eine Begrünung der hergerichteten Flächen. Der hierdurch entstehende Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wird ebenfalls durch Zuordnung von Maßnahmeflächen der genannten Ökokonten kompensiert. Der Ausgleich für Wald (536 m<sup>2</sup> dauerhafte Inanspruchnahme im Bereich) wird auf einer mit dem Landesbetrieb Wald und Holz und der unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abgestimmten Wiesenfläche in der Gemarkung Gummersbach, Flur 40, auf dem Flurstück 1230 umgesetzt. Landschaftsvisuell wird das Vorhaben, wo erforderlich, durch die Anpflanzung von Hecken aus bodenständigen Gehölzen in die Umgebung eingepasst. Städtebaulich visuell defizitäre Situationen entstehen mit Umsetzung des Vorhabens nicht. Bezüglich der Auswirkungen auf den Klimawandel und unter Berücksichtigung des Klimawandels wurde der vorliegende Architektenentwurf ausgearbeitet. Risiken gegenüber Starkregenereignissen können aufgrund der architektonischen Ausgestaltung der Anlage und der Entwässerungssituation an der Entschließungsstraße ausgeschlossen werden.

#### Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch den Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Immissionen
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- Sachgüter
- Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte.

Es sind keine Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar, die von dem Bebauungsplan Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ ausgehen.

## 7.0 Inhalte des Bebauungsplans

### Festsetzungen

#### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des und um das Feuerwehrgerätehaus Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus fest.

Hierdurch kann der Bebauungsplan die notwendige Sicherung für den neuen Feuerwehrstandort gewährleisten.

#### Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die Grundfläche auf 0,4 % der Flächen für Gemeinbedarf fest. Eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % für

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

#### Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beschränkt die Höhe der baulichen Anlagen auf 6,00 m über Planniveau, wodurch eine gute Einbindung des Baukörpers in die Umgebung erzielt wird. Diese Höhe darf durch Dachaufbauten (Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und technische Aufbauten) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche können Gebäudelängen über 50 m im Plangebiet nicht entstehen. Der Architektenentwurf beschränkt zudem die baulichen Anlagen auf das notwendige Mindestmaß. Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei zukünftige, ggf. erforderlich werdende Erweiterungsflächen. Die Planung sichert den Standort zukunftsfähig.

#### Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 Bauordnung Nordrhein Westfalen

Da der Architektenentwurf weitgehend feststeht, beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Festsetzung von den vorgesehenen Flachdächern. Weitergehende gestalterische Festsetzungen sind nicht erforderlich.

### Verkehrsflächen

Der vorhandene Wirtschaftsweg wird so ausgebaut, dass der Begegnungsverkehr ausfahrender Löschzüge und einfahrender PKWs der Wachleute gut möglich ist. Der Bebauungsplan ummantelt diese Verkehrsflächen inkl. Bankette und Mauern zur Hangsicherung und deren Entwässerungsmulden durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

### Fläche für Wald

Der Bebauungsplan setzt die Waldflächen im Bereich der Böschungen zur neuen Erschließungsstraße als solche fest.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden zwei erforderliche Regelungen in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Die erste basiert auf dem besonderen und allgemeinen Artenschutz und legt die Fällzeiten auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und ausschließlich 1. März fest. Hierdurch können unnötige Tötungs- und Verletzungsrisiken vermieden werden. Die zweite fixiert die Gestaltung der Fläche für Gemeinbedarf außerhalb der baulichen Anlagen und gibt vor, dass diese hier dauerhaft zu begrünen sind. Als Ausgleichsfläche wird der Bereich des nicht mehr benötigten Wegeabschnittes festgesetzt. Dieser ist zurückzubauen. Auf der rekultivierten Fläche sind Sträucher der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises anzupflanzen. Ferner ist um die Gehölzpflanzung ein Landschaftsrasen aus Regiosaatgut anzusäen.

### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist im Süden eine Hecke mit Einzelbäumen aus Gehölzen der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises anzupflanzen. Dies bewirkt eine gute Einbindung des Bereichs in die Umgebung und zusätzlich eine gewisse Kompensation im Plangebiet.

### Nachrichtliche Übernahme

Das Landschaftsschutzgebiet des Landschaftsplanes Nr. 1 Marienheide-Lieberhausen wird nachrichtlich übernommen.

## **8.0 Umweltbericht**

Der Begründung des Bebauungsplans Nr. 314 „Schusterburg – Feuerwehrstandort“ wird ein Umweltbericht mit integrierter Artenschutzprüfung auf der Stufe 1 und landschaftspflegerischer Fachbeitrag als gesonderter Teil beigelegt.

## 9.0 Abwägungsmaterialien

Es ist kein gesondertes Abwägungsmaterial erforderlich. Der Planung liegen ein Entwurf für Verkehrsanlagen, ein Architektenvorentwurf sowie der Kurzbericht zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit, ein Umweltbericht mit integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie einer Artenschutzprüfung auf der Stufe 1 zugrunde.

## 10.0 Städtebauliche Daten

Plangebiet	27.767 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	8.729 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.745 m <sup>2</sup>
Wald	1.123 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	170 m <sup>2</sup>

## 11.0 Kosten

Alle Kosten, die mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens verbunden sind, trägt die Stadt Gummersbach.

Aufgestellt:

Wiehl, im August 2024

## 12.0 Quellen

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2022): Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – TIM-Online <<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>> (Stand: nicht bekannt), (Zugriff: 11.05.2022)

LAND NRW - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2022): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen.  
<<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>> (Stand: nicht bekannt), (Zugriff: 24.01.2022)

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALISIERUNG UND ENERGIE DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2020): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 2020  
<<https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung>> (Stand: nicht bekannt), (Zugriff: 11.05.2022)