

Bebauungsplan Nr. 209 "Steinenbrück - Süd" 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren); Beschluss des Abwägungsergebnisses, Abschluss eines städtebaulichen Vertrags und Satzungsbeschluss**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung
11.03.2026	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 dem Förderverein der Freien Christlichen Bekenntnisschule e. V., Hülsenbuscher Straße 5, 51643 Gummersbach, vertreten durch Herrn Jakob Holzrichter und Herrn Viktor Pritzkau und der Stadt Gummersbach abzuschließenden städtebaulichen Vertrags zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Steinenbrück - Süd“ in vollem Umfang zu und beauftragt die Verwaltung, den vorliegenden städtebaulichen Vertrag (Anlage 5) abzuschließen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück - Süd“ 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 25.02.2026 beigelegt.

Begründung:

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 (im beschleunigten Verfahren) beabsichtigen die Freien Christlichen Bekenntnisschulen (FCBG), am Standort des Gymnasiums an der Hülsenbuscher Straße Nr. 5, einen Anbau am östlichen Gebäudetrakt zu errichten. Da die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 209 dies nicht zulassen, muss für das Vorhaben der Bebauungsplan geändert werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 (im beschleunigten Verfahren) wird durch einen größeren Raumbedarf gerechtfertigt, welcher durch den Wechsel zurück von G8 auf G9 entstanden ist. Des Weiteren gibt es eine zunehmende Inanspruchnahme der Übermittagsbetreuung, es werden Büro- und Verwaltungsräume benötigt sowie Räumlichkeiten für eine „praktische Hauptschule“ als Praxisangebot benötigt. Die Hauptschule liegt ca. 130 m südlich des Gymnasiums.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 01.07.2025 (Beschlussvorlage: 05719/2025) über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 (im beschleunigten Verfahren) beraten und den Aufstellungs-

und Offenlagebeschluss gefasst.

Die Offenlage hat vom 22.12.2025 bis zum 28.01.2026 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 19.12.2025 beteiligt.

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

1. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 19.01.2026 (Anlage 7)

Bauleitplanung:

In der Begründung wird im Kapitel 4.1 der nun veraltete Regionalplan dargestellt. Es wird angeregt, die Darstellung zu überarbeiten. Des Weiteren wird angeregt, im Kapitel 4.3 einen Auszug aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan abzubilden, um die aktuelle planungsrechtliche Situation zu verdeutlichen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Stellungnahme wird gemäß Anlage 7a in Teilen gefolgt. Das Kapitel 4.1 „Regionalplan Köln“ wird aktualisiert. Auf die Aufnahme einer Abbildung des Rechtsplans im Kapitel 4.3 wird verzichtet, da die vorgenommenen Änderungen in der Planzeichnung durch die Farbe Magenta eindeutig erkennbar sind.

Landschaftspflege / Artenschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen landschaftspflegerischen oder artenschutzrechtlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Gummersbach-Marienhöhe“.

Der durchzuführende Ausgleich ist auf vertraglicher Basis mit dem Vorhabenträger zu sichern. Es wird um eine Mitteilung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme an das Amt für Planung, Entwicklung (61/2) des Oberbergischen Kreises gebeten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht dürfen die notwendigen Gehölzentfernungen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten europäischer Vogelarten (von Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen wird empfohlen, im Nachgang noch eine Artenschutzprüfung durchzuführen oder alternativ die Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung betreuen zu lassen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Stellungnahme wird gemäß Anlage 7a gefolgt. Die Ausgleichsfläche wird über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gesichert. Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine Mitteilung an den Oberbergischen Kreis. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und der Bauleitplanung nachgelagert berücksichtigt.

Gewässerschutz:

Aus wasserwirtschaftlicher und vorfluttechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Wenn vorgesehen ist, das Niederschlagswasser an ein bestehendes Trennsystem anzuschließen, ist zu prüfen, dass die bestehenden Entwässerungsanlagen das Abwasser aufnehmen können und ob sie gegebenenfalls angepasst werden müssen. Es ist zu prüfen, ob die Niederschlagswassereinleitung weiterhin gewässerverträglich ist. Mit der Unteren Wasserbehörde ist abzuklären, ob eine Änderung der bestehenden Erlaubnis notwendig ist. Seitens der UWB bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser in die kommunale Mischwasserkanalisation aufgenommen wird. Ein eventueller Quellbereich darf nicht überbaut werden und ist gem. DWA M 102-3/BWK M3-3 einleitungsfrei zu halten.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund, ist ein aussagefähiges hydrologisches Gutachten vorzulegen, welches die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweist. Erläuterungen des Anlagentyps sind den Unterlagen beizufügen und die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist zu benennen. Bei einer dezentralen Versickerung ist gemäß § 49 Abs. 4 Landeswassergesetz NRW gegenüber der UWB nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Der Nachweis ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundwasserstände zu führen, da die Bebaubarkeit des Grundstücks nach dem 1. Januar 1996 durch einen Bebauungsplan, einen Vorhabens- und Erschließungsplan oder eine baurechtliche Satzung begründet worden ist.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 7a zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Genehmigungsplanungen und -verfahren beachtet. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets über vorhandene Anlagen in den angrenzenden Erschließungsstraßen. Auch der geplante Erweiterungsbau soll entsprechend entsorgt werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird, auf der Bauleitplanung nachgelagerten Planungsebene, konkret geplant und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Zum derzeitigen Planungsstand sind verschiedene Varianten denkbar, z.B. Beseitigung über eine Versickerungsgrube, Anschluss an den kommunalen Mischwasserkanal oder Einleitung in den nahegelegenen Bach.

Brand- und Bevölkerungsschutz:

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken, wenn eine Löschwassermenge über 2 Stunden von min. 1600l/min in einem Radius von 300 m vorgehalten wird; Entfernung zum nächsten Hydranten nicht mehr als 75 m Luftlinie. Die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten für den Rettungsdienst oder die Feuerwehr müssen gegeben sein.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 7a zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Änderungsbereichs kann über die bestehenden Anlagen erfolgen. Der Nachweis wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geführt.

2. Aggerverband, Schreiben vom 13.01.2026 (Anlage 8)

Durch die geplante bauliche Verdichtung und weitere Versiegelung von Flächen in dem Plangebiet ergeben sich ggf. Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnissen ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen. 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 M 3/ M 7 bzw. DWA M/A 102) orientieren sollten. Dies gilt auch für den Neubau von Entwässerungssystemen. Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort ist gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird gemäß Anlage 8a zur Kenntnis genommen. Die Hinweise

betreffen die der Bauleitplanung nachgelagerte Genehmigungsplanung.

3. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 28.01.2026 (Anlage 9)

Es sind keine Konflikte zwischen der Planung und dem Schutzgut kulturelles Erbe / den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern wurden in dieser Fläche nicht durchgeführt. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird gemäß Anlage 9a berücksichtigt. Es wird ein Hinweis zum Vorgehen beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Planzeichnung
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Abwägungstabelle zur Übersicht
- Anlage 5: Städtebaulicher Vertrag
- Anlage 6: Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 7: Stellungnahme OBK vom 19.01.2026
- Anlage 7a: Abwägung OBK
- Anlage 8: Stellungnahme Aggerverband vom 13.01.2026
- Anlage 8a: Abwägung Aggerverband
- Anlage 9: Stellungnahme LVR vom 28.01.2026
- Anlage 9a: Abwägung LVR