E I N L A D U N G

zur 2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach am Mittwoch, dem 25.02.2026, 17:00 Uhr, im Ratssaal, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach.

T a g e s o r d n u n g

A. Öffentlicher Teil:

1. Einführung und Verpflichtung der sachkundigen Bürgerinnen und Bürger

2. Niederschrift der letzten Sitzung

3. Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.02.2026, hier: Rad-/Fußweg-Erweiterung K46/Gummersbach-Talbecke

4. Vorberatung über die Positionen des Haushaltes 2026 in der Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung
   Vorlage: 05873/2026

5. Bebauungsplan Nr. 209 "Steinenbrück - Süd" 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren); Beschluss des Abwägungsergebnisses, Abschluss eines städtebaulichen Vertrags und Satzungsbeschluss
   Vorlage: 05887/2026

6. Straßenbaumaßnahme "Hermann-Löns-Straße" und "Auf dem Höchsten", hier: Ausbaubeschluss
   Vorlage: 05874/2026

7. Straßenbaumaßnahme "An der Schneppenhardt"/Teilstück "An der Höhe", hier: Ausbaubeschluss
   Vorlage: 05876/2026

8. Baumaßnahme "Hardtstraße"/Teilstück "Mühle", hier: Ausbaubeschluss Teileinrichtung Oberflächenentwässerung
   Vorlage: 05877/2026

9. Baumaßnahme "Mühle", hier: Beschluss über das abschließend geänderte Bauprogramm "Teileinrichtung Oberflächenentwässerung"
   Vorlage: 05878/2026

10. Baumaßnahme "Tilsiter Straße", hier: Beschluss über das abschließend geänderte Bauprogramm "Teileinrichtung Oberflächenentwässerung"
    Vorlage: 05879/2026

11. Einziehung eines Teilstückes der Straße "Am Markt" in Gummersbach-Lantenbach; hier: Einleitungsverfahren
    Vorlage: 05860/2026

12. Einziehung eines Teilstückes der "Virchowstraße" in Gummersbach-Strombach, hier: Abschluss des Verfahrens
    Vorlage: 05762/2025/1

13. Einziehung eines Teilstückes der Straße "Zur Gummershardt" in Gummersbach-Hülsenbusch; hier: Abschluss des Verfahrens
    Vorlage: 05759/2025/1

14. Benennung eines Teilstückes der B 256 in "Windhagener Straße" in Gummersbach-Windhagen
Vorlage: 05881/2026

15. Vorstellung des Leitfadens (Entwurf) zur Anwendung des "Bau-Turbos" in der Stadt Gummersbach
Vorlage: 05897/2026

16. Mitteilungen

B. Nicht öffentlicher Teil:

17. Mitteilungen über die Vergabe von Aufträgen im Bereich von 50.000 EUR bis 300.000 EUR

18. Mitteilung über die Vergabe eines Auftrages über 300.000 EUR
"Feuerwehrgerätehaus Lieberhausen, Kanal- und Straßenbauarbeiten"
2. Nachtragsvereinbarung
Vorlage: 05538/2024/2

19. Unterhaltsreinigung verschiedener Gebäude der Stadt Gummersbach für die Jahre 2026-2028
Vorlage: 05870/2026

20. Mitteilung über die Vergabe eines Auftrags über 300.000 EUR
hier: Ersatzneubau einer Sporthalle in Gummersbach-Strombach, Generalunternehmer
2. Nachtragsvereinbarung
Vorlage: 05711/2025/2

21. Mitteilungen

Gummersbach, den 18.02.2026

gez.

Karl-Heinz Richter
Vorsitzender

Falls Sie verhindert sind, an der Sitzung teilzunehmen, informieren Sie bitte Ihre(n) Stellvertreter/-in sowie den Fachbereich 8 - Bauverwaltung, öffentliches Grün und Vergabe, Ressort 8.1 – Allgemeine Bauverwaltung, Telefon: 02261/87-1321. Eine Parkkarte für die Ausfahrt aus dem Parkhaus finden Sie zu Sitzungsbeginn auf ihrem Platz.

Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung:

Ordentliche Mitglieder	*Stellvertretende Mitglieder*
Vorsitzender: Stv. Karl-Heinz Richter	
1. Stellvertreter: Stv. Jörg Jansen	
2. Stellvertreter: Stv. Norbert Luhnau	
CDU	
Stv. Dirk Helmenstein	1. Stv. Uwe Dick
Stv. Maria Anna Walk	2. stv. BM. Jürgen Marquardt
Stv. Mario Holländer	3. AM. Daniel Reichenbach
Stv. Jakob Löwen	4. AM. Jens Trommershausen
	5. Stv. Claudia Stevenson
	6. Stv. Uwe Schneevogt
	7. Stv. Joachim Tump
	8. Stv. Edith Roth
SPD	
Stv. BM. Oliver Kolken	1. AM. Gert Daniel
AM. Dr. Frank Lichtmann	2. Stv. Kathrin Grüttgen
Stv. Elisabeth Raupach	3. Stv. Mary Roshani Thanapalasingham
Stv. Marion Fuhr	4. AM. Jürgen Schoder
AfD	
Stv. Guido Weuste	1. Stv. Rainer Degner
Stv. Patrizio Milia	2. AM. Harald Saurien
Stv. Chris Laurent Schaldach	3. Stv. Alex Berg
	4. Stv. Bernd Rummler
	5. AM. Michael Herbst
GRÜNE	
Stv. Joachim Scholz	1. AM. Robin Schmidt
	2. AM. Andreas Dissmann
	3. AM. Uwe Buhr
Die Linke	
Stv. Vivien Aurora Peetz	1. AM. Daniel Nico Hunds
	2. Stv. Sabrina Bachmann
FDP	
Stv. Thorsten Rinker	1. AM. Axel Friedrichsen
	2. AM. Ulrich Priesmeier

Einzelratsmitglied (beratend)

Stv. Diyar Agu

Sachkundige Einwohner

1. AM.

1. AM.
2. AM.

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

Gummersbach, den 12.02.2026

Ö 3

Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung am 25.02.2026

Die Fraktion von Bündnis 90/ Die Grünen bittet den Ausschussvorsitzenden und die Verwaltung folgendes Thema auf die Tagesordnung der Sitzung zu nehmen:

Rad-/ Fußweg-Erweiterung K46/ Gummersbach-Talbecke

Die Verwaltung wird gebeten sich umgehend mit dem Oberbergischen Kreis ins Benehmen zu setzen, um im Rahmen der angekündigten Sanierung der Stützwand an der K 46 in Gummersbach-Talbecke eine Verbreiterung des vorhandenen Gehwegs zu einem Rad/ Gehweg herbeizuführen.

Begründung:

Die Ergänzung des Radwegenetzes zwischen der Ortschaft Niedernhagen und der Einmündung der Niederhagener Straße (K 46) in die Beckestraße (L 323) ist als Lückenschluss im Radwegekonzept der Stadt Gummersbach vorgesehen und als interkommunale Verbindung auch im Radwegekonzept des Oberbergischen Kreises dargestellt.
Bis zum Ortsausgang Siepen ist mit der alten Schemmener-Straße bereits eine teilweise befestigte Nebenstrecke als Radroute vorhanden und im Radwegekonzept der Gemeinde Marienheide aufgeführt.
Mit verhältnismäßig geringem Aufwand lässt sich so eine durchgehende Radwegeverbindung zwischen Marienheide – Rodt, dem Becketal und weiter Richtung Aggertal ausweisen.
Es ist aus naheliegenden Gründen sinnvoll, bei dieser jetzt geplanten Baumaßnahme vorausschauend die Ertüchtigung des Gehwegs auf ca. 300 m vorzunehmen.

Ich bitte um Erläuterungen der Verwaltung und Diskussion im Gremium.

Mit freundlichen Grüßen,
Joachim Scholz

Ö 4

B E S C H L U S S V O R L A G E

TOP:
öffentlich

Vorberatung über die Positionen des Haushaltes 2026 in der Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung empfiehlt für die Positionen des Haushaltsplanes 2026, die in seiner Zuständigkeit liegen, dem Rat die Beschlussfassung.

Begründung:

Als Fachausschuss ist der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung für die Beratung über die den Fachbereich 7 (Baubetriebshof), den Fachbereich 8 (Bauverwaltung, öffentliches Grün und Vergabe), den Fachbereich 9 (Stadtentwicklung und Klimaschutz), den Fachbereich 13 (Gebäudemanagement) und den Fachbereich 14 (Bauordnung) zugeordneten Teilergebnis- und Teilfinanzpläne auf Produktgruppenebene zuständig.

Es handelt sich um folgende Produktgruppen:

1.01.14	Bewirtschaftung Grundstücke und Gebäude
1.01.15	Technisches Immobilienmanagement
1.01.16	Baubetriebshof
1.01.17	Service Bauverwaltung
1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
1.09.02	Verkehrsplanung
1.09.03	Vermessung / GIS
1.10.01	Bauaufsicht
1.10.02	Denkmalschutz und Denkmalpflege
1.11.01	Abfallwirtschaft
1.12.01	Gemeindestraßen
1.12.02	Kreis-, Land- und Bundesstraßen
1.12.03	Parkraumbewirtschaftung
1.12.04	Straßenreinigung
1.13.01	Öffentliches Grün
1.13.02	Friedhofs- und Bestattungswesen
1.13.03	Öffentliche Gewässer
1.13.04	Land- und Forstwirtschaft, Wirtschaftswege
1.14.01	Umweltschutz

Insoweit diese Themenblöcke im Hinblick auf die dargestellten Aufgaben des Ausschusses für Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Mobilität in den oben aufgeführten Teilergebnis- und Teilfinanzplänen enthalten sind, sind diese von der Beratung im Ausschuss für

Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung ausgenommen.
Aus der Aufgabenstellung des Ausschusses für Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Mobilität heraus entwickelte (Einzel-)Maßnahmen, insbesondere bauliche Maßnahmen sind hiervon nicht betroffen.

Des Weiteren sind verschiedene Investitionsprojekte, die in die Zuständigkeit der o.g. Fachbereiche fallen, produktübergreifend in der Investitionsplanung 2026 dargestellt.

Zur Sitzungsvorbereitung stehen Ihnen der Haushaltsplan und die Anlagen im Ratsinformationssystem als pdf-Dateien zur Verfügung.

B E S C H L U S S V O R L A G E

TOP:
öffentlich

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 beigefügt.

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-Marienheide".
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 Niederschlagwassers 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 ortsnah 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)

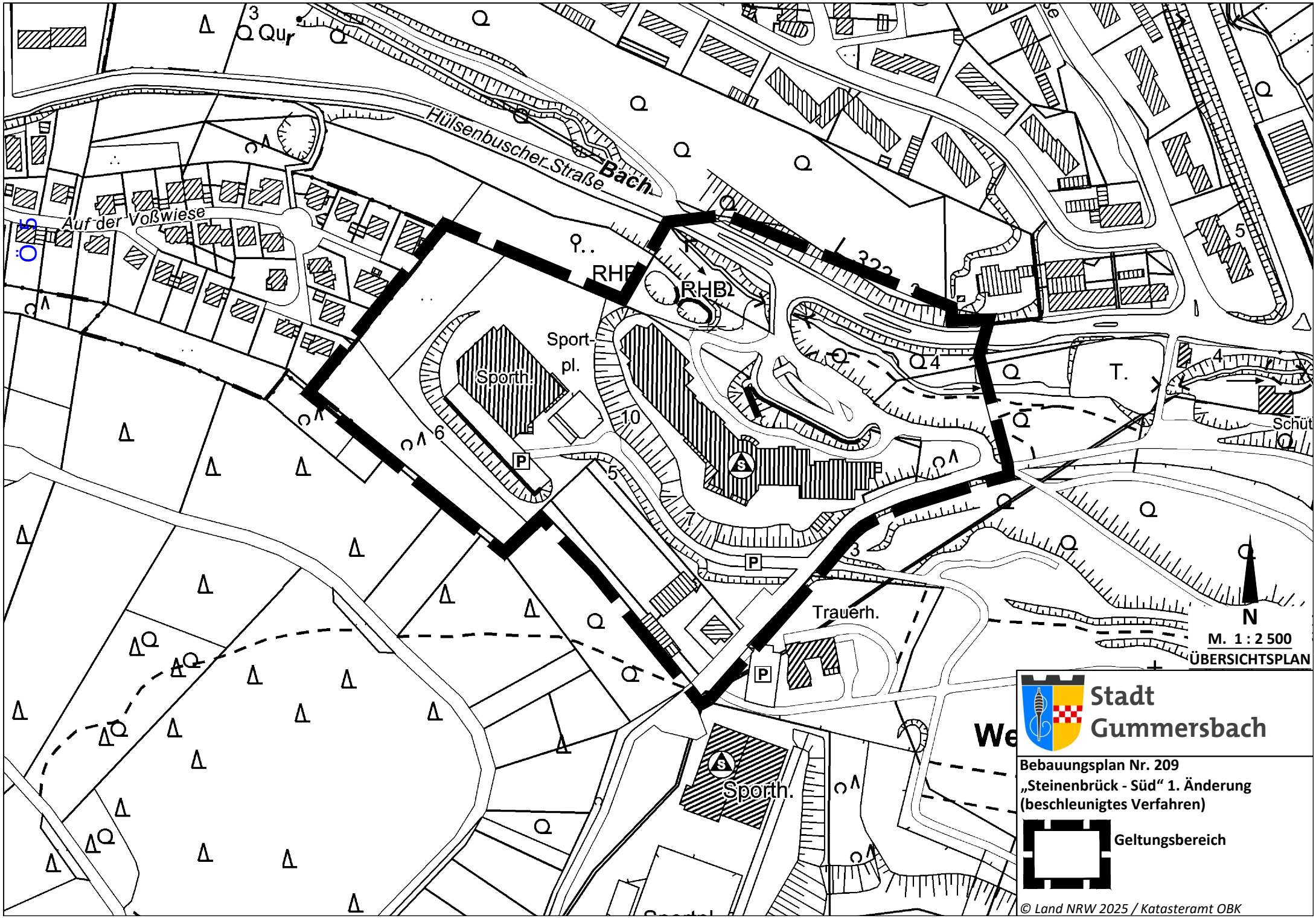
Es sind keine Konflikte zwischen der Planung und dem Schutzgut kulturelles Erbe / den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern wurden in dieser Fläche nicht durchgeführt. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Beim 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



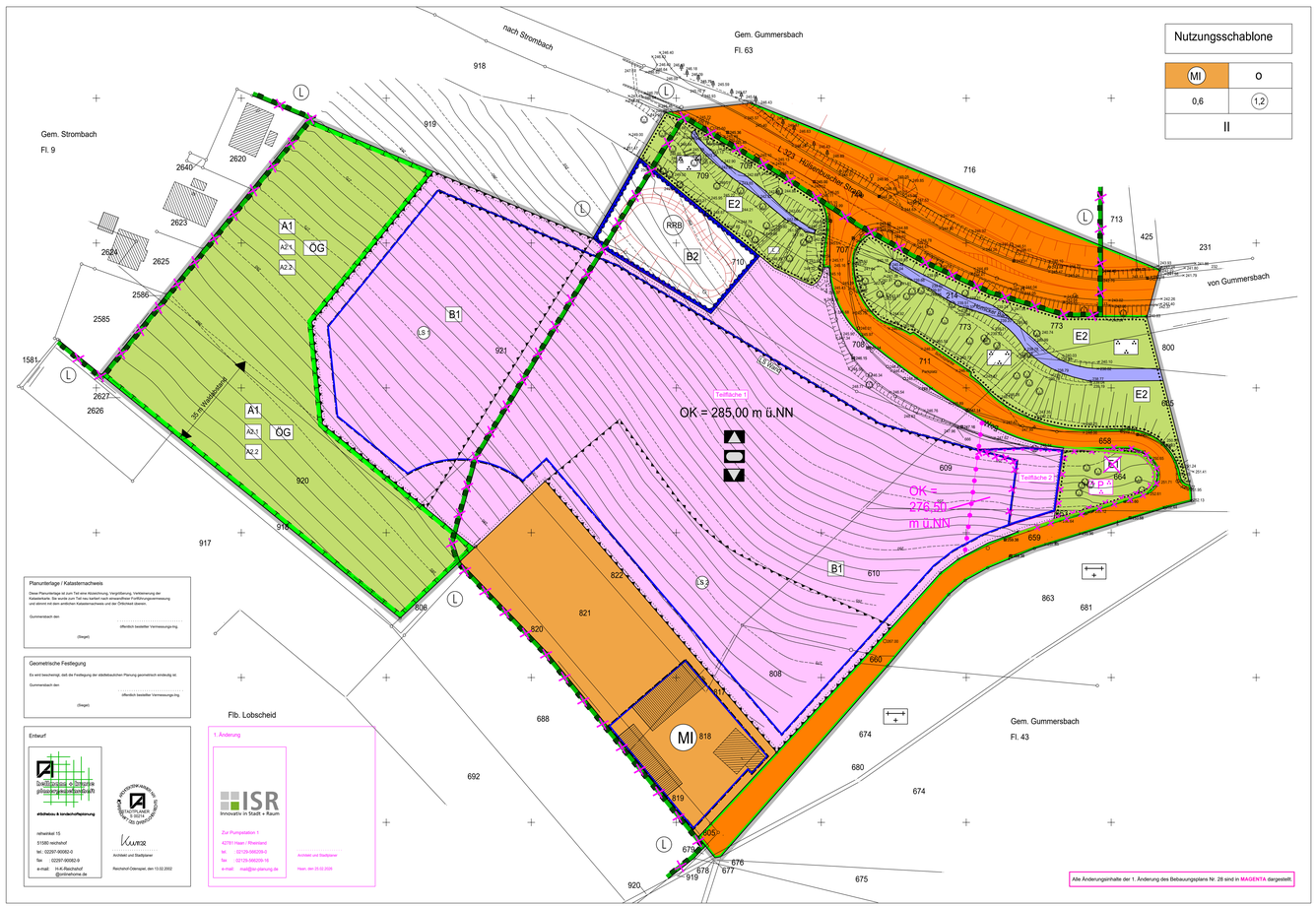
© Land NRW 2025 / Katasteramt OBK

STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan Nr. 209 "Steinenbrück-Süd", 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

M.: 1:500 i.O.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

- (1,2) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante -OK-) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) (siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter ZIff. A 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"
- Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Parkanlage"
- Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche "Friedhof"
- OG Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Ökologisches Ausgleichsgrün"

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Ab.s 1 Nr. 20 BauGB)
- A1 Ausgleichsmaßnahme mit Kennziffer
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- B1 Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahme mit Kennziffer
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- E1 Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- L Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

9. Sonstige Planzeichen

- L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Art des Rechts: Leitungsrecht, Begünstigter des Rechts: angrenzender Grundstückseigentümer (§ 9 Abs. 1Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- L 5 Lärmschutzmaßnahme mit Kennziffer (siehe auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 4.1 und 4.2)
- L 5 Wand Lärmschutzmaßnahme mit Kennziffer (siehe auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 4.4)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse	

Nutzungsschablone

B. Planzeichen der Planunterlage / Vermessung

- Flurstücksgrenzen
- 688 Flurstücksnummern
- Gebäudebestand
- x 240,88 Bestandshöhen in Meter über Normal Null
- Straßenplanung / Planung Regenrückhaltebecken (nachricht. Übernahme)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauNVO und § 9 BauGB

1. Art der zulässigen Nutzung im Mischgebiet gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO

Es wird festgesetzt, dass
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO
- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO), und
- nichtstörgebietsübliche Vergnügungsstätten dieses bezogen auf Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, (§ 6 (2) Nr. 8 in Verbindung mit § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO)

nicht zulässig sind.

Es wird festgesetzt, dass
- nichtstörgebietsübliche Vergnügungsstätten auch außerhalb des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist (§ 6 (2) BauNVO in Verbindung mit § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO)

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Geschossflächenzahl gemäß § 20 (3) BauNVO

Im Mischgebiet sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in "nicht Vollgeschossen" einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Höhe baulicher Anlagen

In der Gemeinbedarfsfläche ist die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß der in der Planzeichnung eingetragenen Oberkante (OK) als Höchstmaß in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) festgesetzt, solche die zulässige Fassadenhöhe ist Bereich Textfläche 1 maximal 25,50 m betragen darf. Sie ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Dachhaut und dem geplanten Gelände.

(siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter ZIff. A 3)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 Maßnahme V 1
Sieblpflanzflächen und Feuerwehrzufahrten auf dem Baugrundstück sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. breitfugige Pflaster, Ökoflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

4.2 Maßnahme V 2
Der Oberboden vom geplanten RRB in den "Hönniker Bach" ist im Bereich der bereits durch Bewässung und Viehtritt stark geschädigten Vegetationsdecke an der Vietbäsche herzustellen.

4.3 Maßnahme V 3
Auf der Gebäudeaufhöhung im Endzustand ist an westlichen Rand des Plangebietes ebenfalls der vorhandenen Streuobstwiese zu verzichten. Die vorübergehende Nutzung als Obstbaumwiesenschlenger ist zulässig.

4.4 Maßnahme A 1
Auf dem Wirtschaftsgrünland am westlichen Rand des Plangebietes ist eine Streuobstwiese- weide durch Anpflanzung von hochstämmigen einheimischen Obstbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Obstbäume:
Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Bokenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel,
Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Orotonapfel
Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Kaiserkopf,
Kirschsorten: Große Prinzessinkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Geiespitter,
Pflaumen: Deutsche hauszwetsche, Büttns Frühzwetschge sowie diverse standortgerechte Lokalsorten
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,80 bis 2,00 m Höhe
Pflanzabstand: 10 x 10 m
Die Anpflanzung ist gemäß Kap. 8.3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzmaßnahme und ist innerhalb der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fachbrangenrecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen.

4.5 Maßnahme A 2.1 und A 2.2
Auf dem Wirtschaftsgrünland am vorbeschriebenen Rand des Plangebietes ist eine mehrschichtige Waldrandzone durch die Anpflanzung mit Sträuchern und Bäumen sowie durch natürliche Entwicklung einer Saumzone zu entwickeln. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Sträucher, klein- bis mittelhochwachsend:
Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina agg.), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
Sträucher, hochwachsend (regelmäßig mit dem klein- bis mittelhochwachsenden Sträuchern 65% der Pflanzfläche):
Haselnuß (Corylus avellana), Feld-Ahorn (Acer campestre), Salweide (Salix caprea), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hunsbeere (Rosa canina), Faulbaum (Frangula alnus), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Salweide (Salix caprea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche -Vogelbeere- (Sorbus aucuparia), Zitter-Pappel (Populus tremula)
Pflanzgröße: Sträucher: Str. 2,0 x v. 60-100 h, Bäume: Hei., 2 x v. 125-150 h
Pflanzabstand verbannt: 1,50 x 1,50 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern,
3,50 x 3,50 bei reinelig wachsenden Sträuchern, Dreieckverband, Bäume in Gruppen

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Lärmschutzmaßnahme L5.1:
Auf dem in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (L5.1) eingetragenen Flächen sind bestimmte Nutzungen der Außenwänden zu folgenden Zeiten ausgeschlossen:
werktags 6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr, sonn- und feiertags 7 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 20 bis 22 Uhr (Rückzeiten
Die Nutzung von Spielbereichen im Freien für ältere Kinder (Kinder ab 14 Jahren) sowie von Sportanlagen und Wohnbebauung Abschirmungen von ausreichender Höhe und Ausdehnung befinden (z.B. Sportballs).

5.2 Lärmschutzmaßnahme L5.2:
Auf dem in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (L5.2) eingetragenen Flächen ist die Nutzung von Spielbereichen zur Nachtzeit (werktags von 0 bis 6 Uhr sowie von 22 bis 24 Uhr, sonn- und feiertags von 0 bis 7 Uhr sowie 22 bis 24 Uhr) im Regelfall zu unterbinden. Bei seltenen Großveranstaltungen (an höchstens 18 Tagen im Jahr) kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, die Nutzung der Stellplätze nachts ist in diesem Rahmen zulässig.

5.3 Lärmschutz auf Flächen für Gemeinbedarf (ärmintensive Sportarten im Freien)
Die Nutzung von Spielbereichen im Freien für ärmintensive Sportarten (beispielsweise als Bolzplatz) ist auf Flächen für den Gemeinbedarf unzulässig von ihrer Anordnung auf dem Anlagenbereiche werktags von 0 bis 6 Uhr sowie von 22 bis 24 Uhr sonn- und feiertags von 0 bis 7 Uhr sowie von 22 bis 24 Uhr (Nachtzeit nach 18. BlmSchV).

5.4 Lärmschutz an den Fassaden zur "Hülsenbuscher Straße" L5 Wand
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den Fassaden zur Hülsenbuscher Straße schallabgewandt von W ist wie in W-ab einzuhalten. Im Gebäudebereich mit den Symbolen I a, II a, III a und IV a sind schallgedämmte Außenbauteile, gemäß zu diesen Seiten in einem Winkel bis 90° zu diesem stehen (Gebäude zur "Hülsenbuscher Straße") ist unter Berücksichtigung des ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels von 63 dB(A) das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß mit $R'_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109:2018 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Korrekturwerte für die jeweiligen Raumarten ($K_{AR,neu}$) zu bestimmen:

	Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
($K_{Raumart}$)	30	35

6. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

6.1 Maßnahme B 1 (Böschungen, nutzbare etwas Freiflächen, Flächen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen)
Es wird überbauten Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung ist gemäß Kap. 8.3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages auf der Fläche zu gestalten und zu unterhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Roskastanie (Aesculus hippocastanum), Wahlnuß (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Robinie (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Robinie (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzgröße: Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 100-150 h
Sträucher: Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Frangula alnus), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Salweide (Salix caprea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche -Vogelbeere- (Sorbus aucuparia)
Pflanzgröße: Sträucher: Str., 2,0 x v. 60-100 h
Bäume: Hei., 2 x v. 125-150 h
Pflanzabstand verbannt: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei reinelig wachsenden Sträuchern, Dreieckverband, Bäume in Gruppen, Artteil ca. 25%

Anpflanzungen im Straßenraum und an befahrbaren Wegen)
Im Straßenraum und entlang von befahrbaren Wegen sind hochstämmige Laubbäume im Abstand von maximal 20 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist gemäß Kap. 8.3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages auf einer Fläche von mindestens 2,00 m x 1,50 m zu gestalten und gegen Überfahren zu schützen. Sie sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Kegel-Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk'), Stadt-Birne (Pyrus calleryana 'Chanticleer'), Kugel-Ahorn (Acer platanoides 'Globosum'), Baum-Weißdorn (Crataegus x lavallei), Weißdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Pflanzgröße: Bäume: Hei., 3 x v. 250-300 h
Sträucher: Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum 'Schmidt'), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Feld-Rose bzw. Kriech-Rose (Rosa arvensis), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Glanz-Rose (Rosa nitida), Filmfliegenbusch (Potentilla fruticosa in Sorten), Kranzspiere (Stephanandra incisa)
Pflanzgröße/Pflanzabstand verbannt: Sträucher: Str., 2,0 x v. 40-60 h, Dreieckverband 1,00 m x 0,80 m
Die Anpflanzung ist gemäß Kap. 8.3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzmaßnahme und im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fundsbrangenrecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen.

6.2 Maßnahme B 2 (Regenrückhaltebecken)
Die Böschungen und die Beckenrandbereiche des Regenrückhaltebeckens sind mit Landschaftsrasen (standortgerechte Gras- und Kräutermischung) zu begrünen. Die Randzonen des Beckens werden mit Sträuchern geschlossen bepflanzt. Die Anpflanzung ist gemäß Kap. 8.3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzmaßnahme sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fundsbrangenrecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Haselnuß (Corylus avellana), Stechdorn / gaime (Ilex aquifolium), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Frangula alnus), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Salweide (Salix caprea), Traubenkirsche (Prunus padus)
Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 125-150 h
Pflanzgröße: Sträucher: Str., 2,0 x v. 60-100 h

7. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Wortlaut:
Fällarbeiten gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gem. § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 10.000,– gebindet werden.

7.1 Maßnahme E 1
Der in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 bezeichnete Gehölzbestand (Eichen/Buchen-Mischw) ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Baustellenbetrieb sind zu vermeiden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestandes ist zulässig.

7.2 Maßnahme E 2
Der in der Planzeichnung mit der Ziffer E 2 bezeichnete Fließgewässer- und Gehölzkomplex (Bachaelten mit Altholzbestand und krautreichem Waldrand, naturnahem Gewässer, Wiese und artenreichen Ruderalflören) ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Baustellenbetrieb sind zu vermeiden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestandes ist zulässig.

8. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

Hinweis:
Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 21 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,– geahndet werden.

1. Hinzufügen

1.1 Dachneigungen
Dachneigungen sind nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierte KfZ-Abstellplätze).

1.2 Dachgeschosse
Dachausschnitte sind nicht zulässig.

1.3 Dachgauben
Dachgauben, Dachaufbauten, Zwerchhäuser etc. dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen. Vom Ortgang bzw. der angrenzenden Dachfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Zwischen First und Ansatz Dachgauben / Zwerchhaus etc. muss mindestens ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden.

1.4 Farbgestaltung
Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff, Faserverbundstoff und Schieferoptikstar oder Teerpappen ist nicht zulässig. Solarenergien sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.

6. Hinweise

1. Ausgleichsfläche
Das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelte Bilanzdefizit wird über eine Maßnahme in der Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Teil aus Flurstück 8 ausgeglichen.

2. Bodendenkmalschutz
Beim Auffinden archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: dir.overath@lvr.de Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, der/die Besitzer*in sowie der/die Leiter*in der Arbeiten. Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Bodenfunde und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

3. Einschränkung in technische Regelwerke
Die Einsichtnahme in die bei der Gemeinde Gummersbach oder sonstige Kreisbehörden und Ämter in Kreis Gummersbach bereitgehaltenen technischen Regelwerke (DIN-Normen, VDI-Richtlinien etc.) wird empfohlen. Sie werden im Rathaus der Stadt Gummersbach während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

(Hinweis: BPU-Ausschr. = Bau-/ Planungs- und Umweltausschuss)

* im Sinne des § 30 Abs.1

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des BPU-Ausschr. vom 27.03.2001 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Dieser Bebauungsplan ist am 01.07.2025 gemäß § 2 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Gummersbach, den 01.02.2002

(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.02.2002 bis 20.03.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den 25.03.2002

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 16.12.2002 , gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den 16.12.2002

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 11.12.2002 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 18.12.2002 , in Kraft getreten.

Gummersbach, den 24.01.2003

(Siegel) (Bürgermeister)

Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.12.2002 , wird hiermit zur Veröffentlichung ausgefertigt.

Gummersbach, den 16.12.2002

(Siegel) (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)

2. Planzeichenverordnung (PlanzVV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

3. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 – 7120)

(BauGB)
Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 349)

(BauNVO)
Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

(PlanzV 90)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

(GO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen last Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2025 (GV. NRW. S. 814),

(BauO NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen last Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 21. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1174),

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.12.2002
Zu diesem Bebauungsplan gehört der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag" 13.02.2002
Zu diesem Bebauungsplan gehört das "Schalltechnisches Gutachten" vom 15.05.2001
Zu diesem Bebauungsplan gehört der "Umweltbericht" vom 14.02.2002
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 25.02.2026
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom 09.2026

Verfahrensvermerke, 1. Änderung

(Hinweis: ISD-Ausschr. = Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung)

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des ISD-Ausschuss vom 01.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Dieser Bebauungsplan ist am 01.07.2025 gemäß § 2 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Gummersbach, den .....

(Siegel) (Stadtverordneter) (Stadtverordneter)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 26.01.2026 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gummersbach, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am ..... gemäß § 7 Gemeindeordnung, § 10 BauGB und § 89 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Gummersbach, den .....

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtverordneter)

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am ..... angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Gummersbach, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom ..... und der ..... ewentlichen Änderung vom ..... überein.

Gummersbach, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

Alle Änderungsinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 sind in MAGENTA dargestellt.



Übersichtslageplan M.: 1:5.000

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 209, 1. Änderung "Steinenbrück-Süd" (beschleunigtes Verfahren)

M.: 1:500 i.O.

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 209
„Steinenbrück-Süd“
1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 25.02.2026

Stadt Gummersbach

Inhalt

1. Planungsanlass ... 3
2. Verfahren ... 3
3. Lage des Plangebiets ... 4
4. Planungsrechtliche Situation ... 4
4.1 Regionalplan Köln ... 4
4.2 Flächennutzungsplan ... 5
4.3 Bebauungspläne ... 6
4.4 Naturschutz / Landschaftsschutz / Biotope ... 7
5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation ... 8
5.1 Städtebauliches Umfeld ... 8
5.2 Nutzungen und baulicher Bestand im Plangebiet ... 8
5.3 Verkehrliche Erschließung ... 8
5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung ... 9
5.5 Immissionen ... 9
5.6 Emissionen ... 9
5.7 Altlasten ... 9
5.8 Schwere Unfälle oder Katastrophen ... 10
5.9 Infrastruktureinrichtungen ... 11
5.10 Wirtschaft ... 11
5.11 Umweltbelange ... 11
5.11.1 Schutzgut Mensch ... 11
5.11.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 12
5.11.3 Schutzgut Boden/Fläche ... 13
5.11.4 Schutzgut Klima und Luft ... 15
5.11.5 Schutzgut Wasser ... 16
5.11.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... 16
5.11.7 Schutzgut kulturelle Sachgüter ... 17
6. Ziel und Zweck der Planung ... 17
7. Änderungsinhalte ... 17
7.1 Maß der baulichen Nutzung ... 17
7.2 Überbaubare Grundstücksflächen ... 18
7.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 18
7.4 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 19
7.5 Gestaltungsfestsetzung – Dachgauben ... 19
8. Kosten und Bodenordnung ... 20

Anhang

1. Planungsanlass

Die bestehende freie christliche Bekenntnisschule an der Hülsenbuscher Straße wurde auf Grundlage des im Jahr 2002 vom Rat der Stadt Gummersbach beschlossenen Bebauungsplans Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“ errichtet.

In den Jahren 2012 und 2013 wurde das Schulgebäude erheblich erweitert, um genügend Raum für die wachsende Zahl der Schüler*Innen zu haben. Neben neuen Klassenräumen entstanden zusätzliche Fachräume für die Naturwissenschaften, Informatik, Musik und Kunst. Außerdem verfügt die Schule über eine Mensa, eine Bibliothek sowie ein Selbstlernzentrum.

Das Grundstück der Schule ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen, der umliegend bestehenden Grün- und Ausgleichsflächen und der starken Topographie für weitere Entwicklungen nur eingeschränkt geeignet. Die Schule ist jedoch bestrebt, das Lernumfeld und die Lernbedingungen für die Schüler*Innen stets zu verbessern und optimal an sich wandelnde (gesellschaftliche) Bedürfnisse anzupassen. Vor diesem Hintergrund soll im Osten des bestehenden Schulgebäudes ein Erweiterungsbau entstehen. Ziel ist es, den Schüler*Innen hier insbesondere Raum für freie Entfaltung ihrer handwerklichen und kreativen Tätigkeiten zu geben.

Der vorgesehene Erweiterungsbau liegt im Bebauungsplan Nr. 209 innerhalb der planungsrechtlich festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Der geplante Erweiterungsbau rückt deutlich an die angrenzende Grünfläche mit Baum- und Gehölzbestand heran. Mit Errichtung des geplanten Erweiterungsbaus ist der Erhalt des planungsrechtlich festgesetzten Baumbestandes innerhalb der angrenzenden Grünfläche beeinträchtigt. Der Baum- und Gehölzbestand führt heute im Kurvenbereich der Hülsenbuscher Straße ferner zu deutlichen Sichteinschränkungen der Verkehrsteilnehmenden, so dass eine Veränderung in diesem Bereich die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden unterstützt.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Erweiterungsbaus ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“ erforderlich.

2. Verfahren

Die 1. Änderung erfolgt als unselbstständige Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Der Bebauungsplan dient im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung. Der geschwungene Verlauf der Hülsenbuscher Straße im Osten des Plangebietes stellt hierbei eine klare Zensur und damit Grenze im Übergang zum Außenbereich dar. Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² (Fläche für Gemeinbedarf maximal rund 17.610 m² / Mischgebiet maximal rund 1.600 m²). Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Der Bebauungsplan trägt im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben (hier: Erweiterung des Schulgebäudes) in angemessener Weise Rechnung. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind Eingriffe in Flächen die bereits als Ausgleich für sonstige Eingriffe dienen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt im nahen Umfeld auf Eigentumsflächen der Schule (siehe Kapitel 5.11.2).

3. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 liegt in der Gemarkung Gummersbach, Flur 43 und 63 und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 209.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Grünfläche und die Hülsenbuscher Straße (L 323)
- im Osten durch die öffentliche Grünflächen
- im Südosten durch einen Erschließungsstich der Hülsenbuscher Straße und daran anschließende Waldflächen
- im Südwesten Süden durch Wald und Freiflächen
- im Westen durch Grünfläche und eine daran anschließende Wohnsiedlung

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung 1 zu entnehmen.

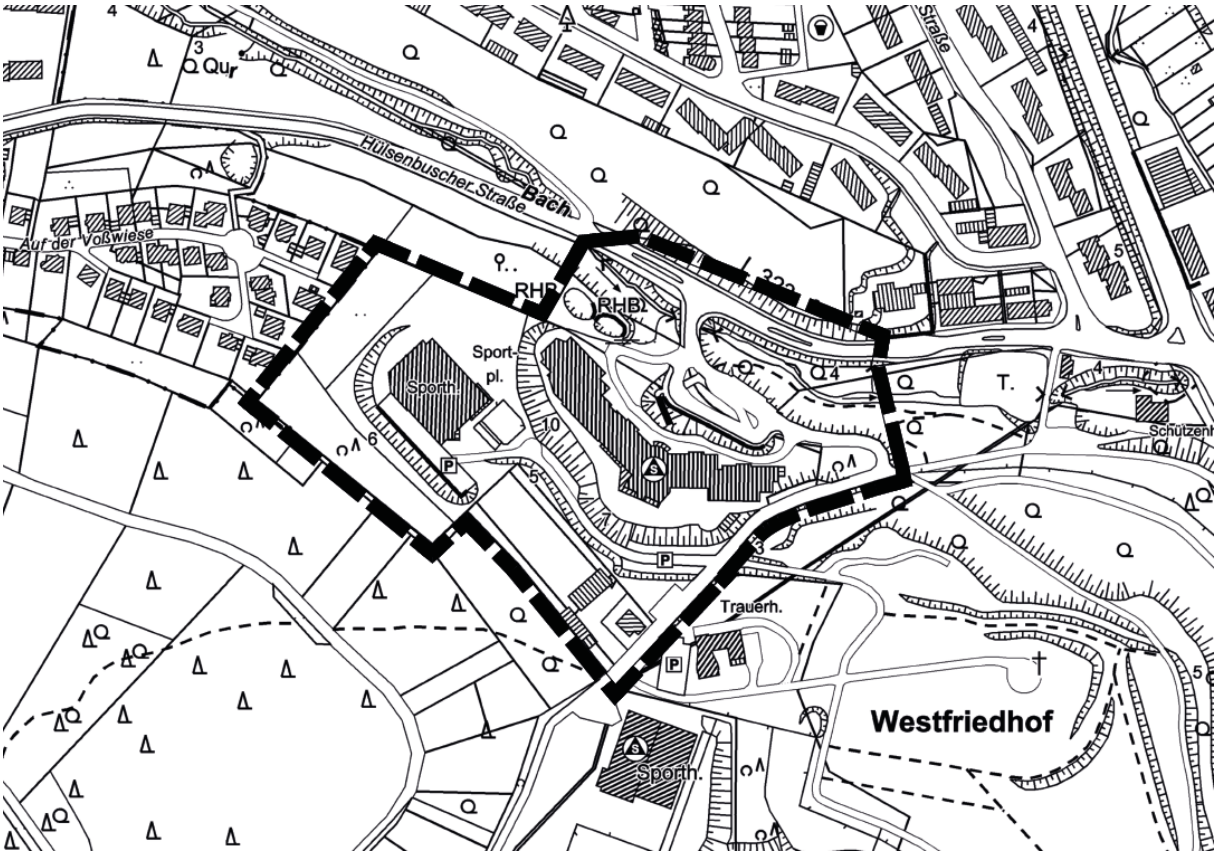


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans;
Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, bearbeitet von: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Köln

Im gültigen Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln (2025) wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), der sich entlang der L323 von Gummersbach-Zentrum nach Westen hin in Richtung des Stadtteils Strombach erstreckt, dargestellt. Die südlich angrenzenden „Waldbereiche" sind mit überlagernder Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung" dargestellt.

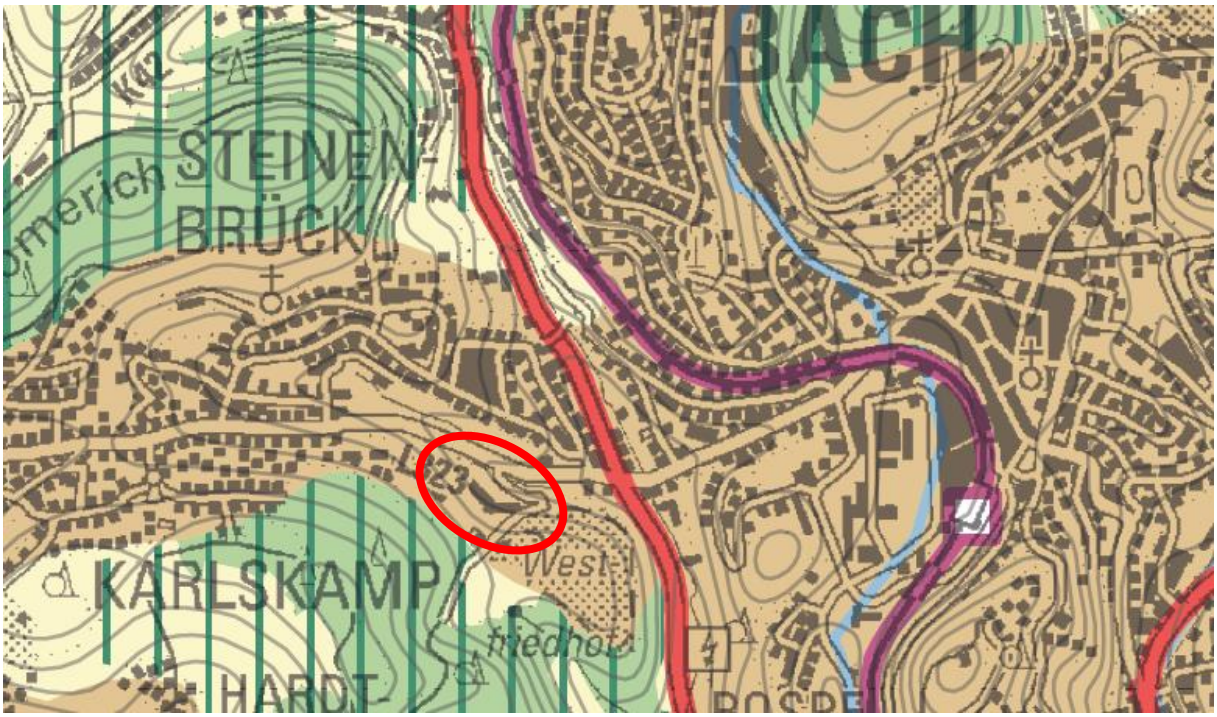


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Köln, 2025;

Quelle: Bezirksregierung Köln, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: eigene Kennzeichnung Plangebiet

4.2 Flächennutzungsplan

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplans kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Gummersbach

Quelle: Stadt Gummersbach, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: eigene Kennzeichnung Plangebiet

4.3 Bebauungspläne

Plangebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 209 „Steinbrück-Süd“, 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“ (Rechtskraft seit dem 10.12.2002) der Stadt Gummersbach.

Der Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“ setzt für den Bereich der Schule Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Zulässig ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 285,0 m über Normalnull, wobei die zulässige Fassadenhöhe maximal 18,00 m betragen darf. Vor dem Hintergrund einwirkenden Verkehrslärms der Hülsenbuscher Straße sind passive Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Im Anschluss sind Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche: Parkanlage“ und Wasserflächen (Hömicker Bach) festgesetzt. Der Fließgewässer- und Gehölzkomplex (Bachsiefen mit Altholzbestand und krautreichem Waldrand, naturnahem Gewässer, Wiese und artenreichen Ruderalfluren) ist dauerhaft zu erhalten.

Östlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche setzt der Bebauungsplan im Kurvenbereich der Hülsenbuscher Straße eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche: Parkanlage“ fest. Der vorhandene Baumbestand ist hier gemäß Festsetzungen zu erhalten.

Im Süden des Geltungsbereiches ist ein „Mischgebiet“ mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Zulässig ist eine Zahl von zwei (II) Vollgeschossen. Die überbaubaren Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze, die im Nahbereich der Hülsenbuscher Straße angeordnet ist, bestimmt.

Die westlichen Flächen des Plangebietes sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Grünfläche: ökologisches Ausgleichsgrün“ festgesetzt.

Umfeld

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 174 „Karkamp-Ost“ (Rechtskraft 12.10.1996). Dieser setzt Allgemeine Wohngebiete sowie im nördlichen Bereich Grünflächen mit Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Regenwasserversickerung fest.

Im Norden befindet sich mit etwas Abstand zur Hülsenbuscher Straße der Bebauungsplan Nr. 281 „Steinenbrück“ (Rechtskraft 18.05.2013). Dieser setzt für den zentralen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Sporthalle, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sport- und Spielanlagen sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Die verbleibenden Flächen werden größtenteils als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Weiterführend findet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie ein Sondergebiet KFZ-Prüfstelle im Nordosten.

Im Osten des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 12 „Friedhofsgelände – Steinenbrück“ (Rechtskraft 15.08.1966). Dieser setzt für den Bereich des Friedhofs Grünflächen mit der

Zweckbestimmung Friedhof sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf für die Friedhofshalle fest. Im Bereich der heutigen Schule (Nordwesten) sind landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 252 sowie die 1. Änderung „Steinenbrück Süd Schulerweiterung“ an (Rechtskraft 15.10.2016). Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Turnhalle im Norden und Sportanlage im zentralen und südlichen Bereich fest. Entlang der östlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf verläuft eine Grünfläche. Mit der 1. Änderung wird der Geltungsbereich in eine nördliche und südliche Teilfläche geteilt. Im Norden wurden die Zweckbestimmungen Schule sowie Mehrzweckhalle ergänzt.

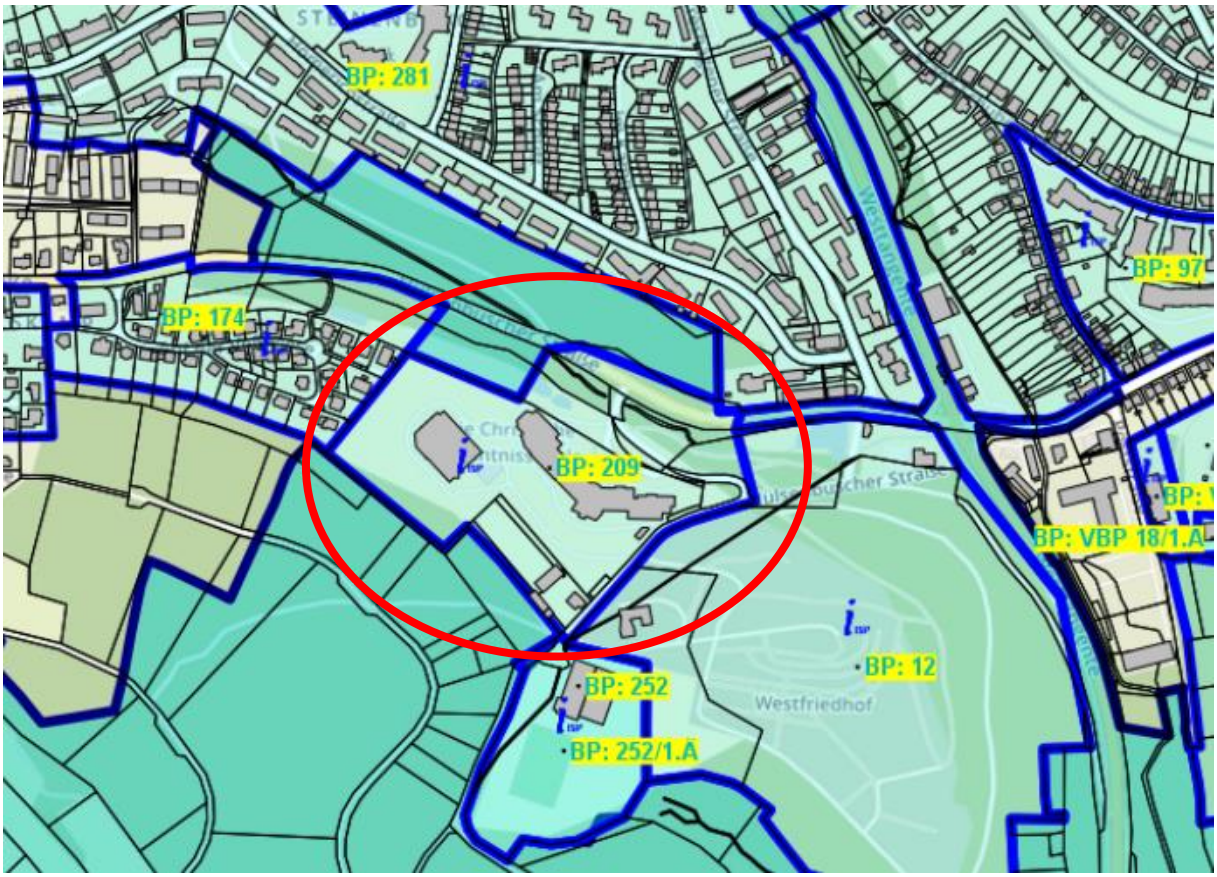


Abbildung 4: Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets (Bebauungsplan Nr. 209)

Quelle: Geoportal Stadt Gummersbach, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: eigene Kennzeichnung Plangebiet

4.4 Naturschutz / Landschaftsschutz / Biotope

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Im Süden des Plangebietes und nördlich der Hülsenbuscher Straße schließt das Landschaftsschutzgebiet mit der Kennung LSG-GM-00001 Gummersbach-Marienheide an. Eine Betroffenheit des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes geht mit dem geplanten Erweiterungsbau der Schule nicht einher.

Die nördlichen Flächen des Plangebietes sind im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen mit der Kennung BK-4911-096 „Bachsiefen westlich Gummersbach" aufgenommen. Schutzziel ist der Schutz und Erhalt

wertvoller Altholzbestände und eines von Siedlungen umgebenden, bewaldeten Bachtalabschnitts. Dieses Biotop ist durch die geplanten Baumaßnahmen aber nicht unmittelbar betroffen.

5. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet grenzt westlich an den Stadtkern von Gummersbach an und ist, ausgehend von der Westtangente (B 256) und der Hülsenbuscher Straße (L 323), über die bestehende Zufahrt zum Westfriedhof erschlossen.

Im Norden des Plangebiets befindet sich die Hülsenbuscher Straße (L 323), an die nördlich Gehölzflächen und nachfolgend ein Siedlungsgebiet, bestehend aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern, angrenzt.

Im Osten und Südosten grenzen Waldflächen sowie der Westfriedhof an das Plangebiet an.

Südlich des Plangebietes befinden sich weitere Einrichtungen des Schulstandorts sowie Waldflächen. Im Südwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Siedlungsgebiet, das sich primär aus freistehenden Einfamilienhäusern zusammensetzt.

5.2 Nutzungen und baulicher Bestand im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich der Schulbau der Freien Christlichen Bekenntnisschule Gummersbach. Der Standort umfasst einen zentral gelegenen bogenförmigen Baukörper mit südlich angrenzendem Schulhof.

Nördlich des Gebäudes befinden sich eine Hol- und Bringzone für Schüler*innen mit Haltemöglichkeiten für Schulbusse sowie die Zufahrt von der Hülsenbrucher Straße. Entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Hömicker Bachs befindet sich Gehölzbestand.

Im Osten verläuft ein Erschließungsstich zu einem weiteren südlich gelegenen Schulstandort und den dort befindlichen Sportanlagen. Im Kurvenbereich befindet sich ein Gehölzbestand. Die Sichtverhältnisse im Kurvenbereich sind durch angrenzende Gehölze stark eingeschränkt.

Im südlichen Plangebiet befinden sich ein Gärtnereibetrieb und KFZ-Stellplätze, die jeweils durch Gehölzstreifen voneinander getrennt sind.

Im Westen des Plangebiets befinden sich Sportanlagen sowie weitere KFZ-Stellplätze.

Der von der Änderung betroffene Bereich liegt im Osten des Plangebietes und stellt sich als Frei- und Grünfläche mit Gehölz- und im Osten mit hochgewachsendem Baumbestand dar.

Das Gelände ist topographisch stark bewegt und zeichnet sich durch eine starke Hanglage mit Süd-Nord-Gefälle aus.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hülsenbuscher Straße und den bestehenden Erschließungsstich der Hülsenbuscher Straße mit Zufahrt zum Westfriedhof erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich entlang der Zufahrtstraßen mehre Parkstreifen. Im Eingangsbereich der Schule befindet sich eine Hol- und Bringzone mit Stellplätzen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle Gummersbach Westfriedhof (Linien 316 und 366) befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Für Schulbusse existiert im Bereich der Hol- und Bringzone eine Haltemöglichkeit.

Der Fahrrad- und Fußverkehr im Plangebiet wird über die Mischverkehrsflächen geführt.

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes und ist durch den erhöhten Raumbedarf u.a. für das bestehende Personal, Konferenz und Praxisräume sowie dem Wechsel zurück von G8 auf G9 begründet. Ein höheres Verkehrsaufkommen wird dadurch nicht begründet.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets ist über vorhandene Anlagen in den angrenzenden Erschließungsstraßen sichergestellt. Auch der gepante Erweiterungsbau soll entsprechend versorgt werden.

Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets ist über vorhandene Anlagen in den angrenzenden Erschließungsstraßen sichergestellt. 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. Die Abfallentsorgung erfolgt im Bestand über die Hülsenbuscher Straße.

5.5 Immissionen

Ausgehend von der Hülsenbuscher Straße (L 323) wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten u.a. hinsichtlich der von der Hülsenbuscher Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erstellt. Im Ergebnis sind die Nordwestfassaden des Schulgebäudes von Verkehrslärmeinwirkungen betroffen und passive Maßnahmen zum Schallschutz im bebauungsplan festgesetzt. Das erforderliche Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils wird in der Regel im Zuge der Umsetzung von Vorhaben bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung eingehalten.

5.6 Emissionen

Im Plangebiet befinden sich eine Schule und ein Gärtnereibetrieb. Es bestehen Schallemissionen durch die zugehörigen vorhandenen Stellplatzanlagen. Von den von der Änderung betroffenen Flächen gehen keine Emissionen aus.

5.7 Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

5.8 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Starkregen

Die Starkregengefahrenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen für seltene und extreme Regenereignisse zeigen, dass es im Plangebiet bei Starkregenereignissen vereinzelt zu Aufstauungen von Niederschlagswasser kommt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kommt es im Nordwesten des Plangebietes zu Abflüssen in die Regenrückhaltebecken und den Hömicker Bach. Der Umgang mit Starkregenereignissen wird im Kapitel 5.11.5 Schutzgut Wasser detaillierter erläutert.



Abbildung 5: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte für ein seltenes Ereignis
Quelle: Hochwasserkarten.NRW



Abbildung 6: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte für ein extremes Ereignis
Quelle: Hochwasserkarten.NRW

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Sonstiges

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

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Angebote der Nahversorgung befinden sich im näheren Umfeld des Geltungsbereichs und sind fußläufig in 5 bis 10 min erreichbar. Hierzu zählt ein kleiner Supermarkt mit Bäckerei an der Hömerichstraße östlich des Plangebietes.

Die südlich gelegenen vorhandenen Schulsportplätze werden auch durch die im Plangebiet befindliche Schule genutzt.

5.10 Wirtschaft

Der Geltungsbereich schließt keine bestehenden Betriebe, Einzelhandlungsnutzungen oder Einrichtungen ein, welche für wirtschaftliche Belange von besonderer Bedeutung sind.

5.11 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Die Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl ist vorliegend zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan Nr. 209 Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen im Zuge der Planung berücksichtigt wurden. Bei Eingriffen in diese Minderungsmaßnahmen wird ein Ausgleich erforderlich.

Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der durch die 1. Änderung betroffenen relevanten Umweltbelange und Auswirkungen.

5.11.1 Schutzgut Mensch

<u>Lärm</u>

Die von der Änderung betroffenen Flächen werden im Bestand nicht durch lärmintensive Nutzungen genutzt. Relevante Geräuschemissionen ergeben sich nicht.

Vom Plangebiet insgesamt gehen im Zuge der Schulnutzung und den damit verbundenen Schüler- und Mitarbeiterverkehren sowie der Schulhofnutzung geringe Belastungen durch Geräuschimmissionen auf die von der Änderung betroffenen Flächen einher.

Ausgehend von der Hülsenbuscher Straße (L 323) wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 209 wurde ein Schallgutachten u. a. hinsichtlich der von der Hülsenbuscher Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erstellt. Im Ergebnis sind die Nordwestfassaden des Schulgebäudes von Verkehrslärmeinwirkungen betroffen. Im Bebauungsplan sind passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Das ermittelte Erfordernis an den Schallschutz wird in der Regel im Zuge der Umsetzung von Vorhaben bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung eingehalten. Auch für den Bereich des geplanten

Erweiterungsbaus werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen aufgenommen.

Licht

Lichtemissionen im von der Änderung betroffenen Bereich und dessen Umgebung sind auf den Verkehr sowie die Straßen-, Gebäude- und Parkplatzbeleuchtungen in der Umgebung zurückzuführen.

Von den von der Änderung betroffenen Flächen gehen im Bestand keine Lichtemissionen aus. Die Flächen stellen sich im Bestand als Frei- und Grünflächen mit Gehölzen dar. Durch die bereits vorhandene Beleuchtung im Umfeld innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verändert sich die Lichtemission mit Umsetzung des geplanten Erweiterungsbaus nur unwesentlich. Die Lichtemissionen gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung für den Menschen dar.

Erholungsfunktionen

Die von der Änderung betroffenen Flächen haben im Bestand keine Erholungsfunktion für die allgemeine Öffentlichkeit. Im Bereich der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf bestehen keine qualitativ höherwertigen Aufenthaltsbereiche für Schüler*innen und/oder Mitarbeitende. Die betroffene Grünfläche ist im Bestand nicht mit Wegen o.ä. belegt.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Im wirkungsrelevanten Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe nach Seveso- III- Richtlinie. Folglich können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

5.11.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Die von der Änderung betroffenen Flächen im Bereich der geplanten Erweiterung stellen sich im Bestand überwiegend als Frei- und Grünflächen mit teilweise altem Gehölzbestand dar.

Innerhalb der planungsrechtlich festgesetzten Grünfläche befindet sich ein kleinflächiger Buchen-Eichenbestand mit Naturverjüngung und einer Unterpflanzung mit Rhododendron. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich eine Bepflanzung mit kleineren, gepflegten Ziersträuchern.

Mit Umsetzung des Erweiterungsbaus der Schule kommt es zu Eingriffen in die lokalen Biotopstrukturen. Der Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen führt im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf zu einer Überplanung von Biotopstrukturen mit einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit. Der Eingriff ist bereits heute planungsrechtlich zulässig.

Im Bereich der Grünfläche wird planungsrechtlich der Entfall von hochwertigem Baumbestand vorbereitet. Zur Begrünung und Sicherung der Hanglage erfolgt innerhalb der festgesetzten Grünfläche „Parkanlage“ die Neupflanzung von Gehölzen. Der sich durch die Planung ergebende Eingriff beläuft sich auf 6.508 Biotopwertpunkte (LUDWIG) (siehe Anlage 1) und wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen im nahen Umfeld ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentumsbestande des Eingriffsverursachers. Die ehemalige Waldfläche (Flurstück 8) musste aufgrund eines Borkenkäferbefalls gerodet werden. Für den externen Ausgleich ist eine Wiederaufforstung mit heimischen standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Nach der „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“ (Rainer Kronenberg, September 2025) werden auf der Fläche 1.868 Biotopwertpunkte (LANUV) generiert. Um eine Vergleichbarkeit mit dem naturschutzfachlichen

Ausgleich nach dem Bewertungsmodell LUDWIG zu erzielen, werden die LANUV-Punkte mit dem Umrechnungsfaktor von 3,5 in LUDWIG-Punkte überführt.

1.868 Biotopwertpunkte (LANUV) x 3,5 = 6.538 Biotopwertpunkte (LUDWIG)

Durch die Neuaufforstung der Ausgleichsfläche kann der naturschutzfachliche Eingriff vollständig kompensiert werden. Es Verbleibt ein Überschuss von 366 Punkten (LUWIG). In den Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Ausgleichsfläche aufgenommen worden. Eine Sicherung der Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag.

Tiere

Die von der Änderung betroffenen Flächen stellen sich als Frei- und Grünflächen mit Gehölz- und Baumbestand dar. Hierdurch bedingt bieten die Flächen Lebensräume für Tiere. Durch die bestehende Schulnutzung und die umlaufende Erschließungsstraße wirken im Bestand Geräuschbelastungen sowie eine Vielzahl von Bewegungsimpulsen auf die Flächen ein, wodurch die Habitateigenschaften zumindest für störungssensible Arten beeinträchtigt sind. Die Verkehrsflächen wirken zudem als Barrieren.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen. Um dem Eintreten von vorhabenbedingten Zugriffsverboten gemäß § 44 BNatSchG entgegen zu wirken, ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren fachgutachterlich nachzuweisen, dass artenschutz-rechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Ebenso ist im Falle einer Rodung des Baumbestands im Bereich der Grünfläche auf nachgelagerter Planungsebene durch eine fachgutachterliche Prüfung sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der im Bereich der von der Änderung betroffenen Flächen vorgefundenen Biotop-/ Vegetationsstrukturen und der herrschenden anthropogenen Einflüsse (z. B. durch Lärm, Licht und Bewegungsimpulsen) ist keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt anzunehmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind unter Berücksichtigung externer Ausgleichsmaßnahmen sowie der nachgelagerten Untersuchung zum Artenschutz zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

5.11.3 Schutzgut Boden/Fläche

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) des Geologischen Dienstes NRW steht im gesamten Plangebiet eine tonig-schluffige Braunerde (L4910_B331 und L4910:B321) ohne Grundwassereinfluss an. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bewertet.

Die von der Änderung betroffenen Bereiche stellen sich überwiegend als unversiegelte mit Gehölzen bestandene Grünflächen dar. Die Bodenfunktionen können als nicht erheblich gestört eingestuft werden.

Mit Umsetzung des durch die 1. Änderung ermöglichten Erweiterungsbaus wird zusätzliche Fläche versiegelt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Hauptbaukörpers innerhalb der erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche. Mit der 1. Änderung wird die zulässige Versiegelung planungsrechtlich allerdings nicht erhöht. Eine Versiegelung ist unter Berücksichtigung eines

Ausgleichs einhergehender Eingriffe gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 bereits heute zulässig.

Auch die seitens der Schule geplante Ergänzung des Schulhofes z. B. durch Treppenanlagen und kleine befestigte Flächen im Hangbereich südlich des Schulgebäudes ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits zulässig und führt planungsrechtlich nicht zu einer zunehmenden Versiegelung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bereitet die Nachverdichtung des Schulgrundstückes vor, sodass diese Flächen unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur bestmöglich ausgenutzt und einer Neubebauung in sonstigen Freibereichen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden vorgezogen werden.

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme durch den Erweiterungsbau und sonstige bauliche Anlagen sowie den im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 beschriebenen Ausgleich sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altlasten

Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Kampfmittel

Kenntnisse über Kampfhandlungen liegen nicht vor.

Fläche

Die Fläche ist eine begrenzte Ressource und unterliegt einem starken Nutzungsdruck durch zunehmende Siedlungs- und Verkehrsflächen und damit sinkenden Flächenangeboten für die Land- und Forstwirtschaft. Nach BauGB ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dabei ist eine Flächeninanspruchnahme nicht mit einer Versiegelung des Bodens gleichzusetzen, auch sonstige Nutzungen (z. B. Parks und Grünflächen / Erholungsflächen) stellen eine Inanspruchnahme von Flächen im Sinne des Baugesetzbuches dar.

Die von der Änderung betroffenen Flächen stellen sich im Bestand als mit Gehölzen bestandene Grünflächen sowie Freiflächen dar.

Durch die Erweiterung des vorhandenen Schulbaus können vorhandene Infrastrukturen gemeinschaftlich genutzt werden. Damit kann einer deutlich größeren Inanspruchnahme von „unberührter Natur“ bzw. land- und forstwirtschaftlichen Flächen an anderer Stelle entgegengewirkt werden.

Da der geplante Erweiterungsbau auf einer bereits anthropogen genutzten Fläche errichtet wird und eine Nutzungsintensivierung des Schulgeländes darstellt, wird keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche erwartet.

5.11.4 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Klimatope sind Strukturen, die ähnliche klimatische Bedingungen aufweisen. Diese werden u. a. durch die Flächennutzung, die Vegetationsart und die Bebauungsdichte bzw. den Versiegelungsgrad bestimmt. Im Klimaatlas NRW des LANUK werden die von der Änderung betroffenen Flächen als Vorstadtklima eingestuft. Dieses Klimatop ist gekennzeichnet durch geringe Extremwerte für Temperatur und Feuchte. Eine Kaltluftentstehung findet normalerweise nicht statt. Für die angrenzenden Flächen ist Klima innerstädtische Grünflächen sowie Waldklima dargestellt.

In der Klimaanalysekarte des LANUV für den Nachtzeitraum werden für den von der Änderung betroffenen Bereich keine nächtliche Überwärmung und eine sehr günstige thermische Situation angegeben. Für die angrenzenden Grünflächen wird ein Kaltluftstrom mittel dargestellt und eine hohe thermische Ausgleichsfunktion dargestellt.

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der weiteren Versiegelung und dichteren Bebauung der Flächen. Durch den möglichen Entfall des Baumbestands in der an den geplanten Erweiterungsbau angrenzenden Grünfläche entfallen klimarelevante Strukturen. Vor dem Hintergrund der umliegend vorhanden Ausgleichsstrukturen und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind hierdurch jedoch keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Lokalklima in Gummersbach werden jedoch insgesamt als nicht erheblich eingestuft, da umliegend ausreichend Grünfreiflächen mit einer hohen thermischen Ausgleichsfunktion vorhanden sind.

Luft

Innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets sind keine Luftmessstationen des LANUK verzeichnet, sodass keine messbaren Aussagen über die Luftqualität der Planflächen getroffen werden können. Jedoch sind durch die angrenzenden Frei-, Grün- und Waldflächen klimatische Ausgleichsflächen im direkten Umfeld gegeben, so dass nicht mit einer Beeinträchtigung der Luftqualität über die übliche Hintergrundbelastung hinaus zu rechnen ist.

Auch mit Umsetzung des durch die Änderung ermöglichten Erweiterungsbaus ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Luftqualität zu rechnen. Der Erweiterungsbau dient der Verbesserung und zeitgemäßen Anpassung der Lehre.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich eine Rodung des Baumbestandes im Bereich des Flurstücks 664 ermöglicht. Durch ihre Schadstoff- und Staubbindung üben die Bäume heute einen positiven Einfluss auf die Luftqualität aus. Durch die Pflanzung neuer Vegetationsstrukturen im Bereich der Grünfläche können die positiven Eigenschaften zum Teil erhalten bleiben.

Mit Umsetzung der Planung ist keine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe zu erwarten.

5.11.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 209 befindet sich der Hömicker Bach. Dieser ist von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht unmittelbar betroffen. Auswirkungen auf das Gewässer sind nicht zu erwarten.

Grundwasser / Niederschlagswasser

Gemäß dem Informationssystem ELWAS befindet sich innerhalb des Plangebiets sowie in näherer Umgebung keine Grundwassermessstelle. Somit sind Aussagen zum Grundwasserstand nicht möglich.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Bestand überwiegend in einem, im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Regenrückhaltebecken gesammelt und in den Hömicker Bach abgeleitet. Das auf den von der 1. Änderung betroffenen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird von den hier bestehenden vorhandenen unversiegelten Frei- und Grünflächen aufgenommen.

Das auf den Dachflächen des Erweiterungsbaus anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnah zu versickern bzw. einem Vorfluter (Hömicker Bach) zuzuführen.

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder sonstigen Überschwemmungsgebiet.

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) befindet sich das Plangebiet in keinem durch Hochwasser gefährdeten Bereich.

Starkregen

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse, wie beispielsweise extreme Starkregenereignisse nachweislich zu. Die Starkregengefahrenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen für seltene und extreme Regenereignisse zeigen, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Starkregenereignissen vereinzelt zu Aufstauungen von Niederschlagswasser kommt. Diese fließen in Richtung Nordwesten und damit in das Regenrückhaltebecken und den Hömicker Bach ab. Im Bereich der von der Änderung betroffenen Flächen ergeben sich gemäß Starkregenkarten keine Wasseraufstauungen, so dass mit Umsetzung der Planung nicht mit Auswirkungen zu rechnen ist.

5.11.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch den bestehenden Schulbau und zugehörige Freiflächen sowie die Hanglage und die umliegenden Waldflächen geprägt. Mit dem durch die 1. Änderung vorgesehenen Erweiterungsbau sowie einer möglichen Fällung vom Bäumen in der östlich angrenzenden Grünfläche sind bedingt erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, da es sich um deutlich untergeordnete Flächen handelt. Durch die Eingrünung im Umfeld wird die Rodung der Bäume nur sehr kleinräumig zu einer Veränderung des Ortsbildes führen.

5.11.7 Schutzgut kulturelle Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Es sind keine Sachgüter bekannt, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung sind.

6. Ziel und Zweck der Planung

Das Grundstück der Schule ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen, der umliegend bestehenden Grün- und Ausgleichsflächen und der starken Topographie für weitere Entwicklungen nur eingeschränkt geeignet. Die Schule ist jedoch bestrebt, dass Lernumfeld und die Lernbedingungen für die Schüler*Innen stets zu verbessern und optimal an sich wandelnde (gesellschaftliche) Bedürfnisse anzupassen. Hierzu ist die Schule bestrebt, zum einen u.a. neue Räumlichkeiten zur Förderung des kreativen Handwerks zu schaffen, zum anderen soll der bestehende Schulhof durch Treppenanlagen und kleine Platzbereiche in der südlich angrenzenden Hangfläche erweitert und so Schüler*innen Raum zur Erholung bieten.

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erweiterung des bestehenden Schulgebäudes. Im Osten des bestehenden Schulgebäudes soll im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude ein Erweiterungsbau entstehen. Der Erweiterungsbau soll innerhalb der planungsrechtlich festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf errichtet werden, jedoch außerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Der Erweiterungsbau soll die Trauf- und Firsthöhen des angrenzenden Bestandsgebäudes aufnehmen und sich wie das Bestandsgebäude in die Hanglage einschmiegen. Von Norden betrachtet ergibt sich damit ein sechs-geschossiges Gebäude. Es ist denkbar die angrenzende Grünfläche als Außengelände im Rahmen von Unterrichtseinheiten zu nutzen.

Die seitens der Schule vorgesehene Erweiterung der Schulhofflächen ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan berücksichtigt rund 7.500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche (Maßnahme B1). Davon sind 65% mit Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie fast ausschließlich einheimischen Sträucher zu bepflanzen und die verbleibenden 35 % können als Rasenflächen ausgebildet werden.

7. Änderungsinhalte

Im Rahmen der vorliegenden 1. unselbstständigen Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geändert. Nachfolgend wird ausschließlich auf die geänderten Planinhalte eingegangen. Alle weiteren Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 209 gelten fort.

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Für bauliche Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 eine zulässige maximale Höhe (Oberkante (OK)) mit 285,0 m über Normalnull festgesetzt, wobei die zulässige Fassadenhöhe maximal 18,00 m betragen darf. Die Beschränkung der Fassadenhöhe wurde aufgenommen, um sicherzustellen, dass sich geplanten Gebäude insgesamt am nach Norden deutlich abfallendem Gelände orientieren und damit deutlich unterhalb der höherliegenden Waldbestände, um erheblichen visuellen Auswirkungen auf das Umfeld zu vermeiden.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf in die Teilflächen 1 und 2 geteilt, um ein unterschiedliches Maß in Bezug auf die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen aufzunehmen und den Bereich des geplanten Erweiterungsbaus zu konkretisieren. Der Erweiterungsbau soll die bauliche Höhe der angrenzenden Bestandsbebauung aufnehmen und sich damit in die bestehende Kulisse am Standort einfügen. Die angrenzende Bestandsbebauung verfügt über eine bauliche Höhe von rund 275,5 m über Normalnull. Für den Bereich des Erweiterungsbaus (Teilfläche 2) wird im Bebauungsplan eine zulässige maximale Höhe von 276,5 m über Normalnull festgesetzt. Die etwas größere Höhe ermöglicht etwas Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung z.B. einzelner Bauteile und technischer Anlagen auf dem Dach. Aufgrund des nach Nordosten abfallenden Geländes ergibt sich für den Erweiterungsbau im Norden eine Fassadenhöhe von bis zu 20,5 m über Gelände.

Die Festsetzungen zur baulichen Höhe in der Teilfläche 1 bleiben unverändert. In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer A 3. des Bebauungsplans wird der Bezug der maximal zulässigen Fassendenhöhe von 18 m auf Teilfläche 1 hergestellt. In Teilfläche 2 ergibt sich durch das stärker abfallende Gelände, bei gleicher Trauf- und Firsthöhe der Gebäude eine etwas größere Fassadenhöhe. Auch ergibt sich im Bereich einer geplanten mit der Fassade bündigen Gaube eine größere Fassadenhöhe. Die maximal zulässige Fassadenhöhe von 20,5 m wird in Teilfläche 2 daher durch die - im Vergleich zur Teilfläche 1 - etwas niedriger festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalnull (OK = 276,50 m) begrenzt, so dass sichergestellt ist, dass sich der Erweiterungsbau in Bezug auf die bauliche Höhe gut an das Bestandsgebäude an- und in das topographisch bewegte Gelände einfügt.

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Umsetzung des geplanten Erweiterungsbaus ist die Erweiterung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche daher zur Umsetzung der Planung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf erweitert.

7.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ausgehend von der Hülsenbuscher Straße (L 323) wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 209 wurde ein Schallgutachten u. a. hinsichtlich der von der Hülsenbuscher Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erstellt. Im Ergebnis sind die Nordwestfassaden des Schulgebäudes von Verkehrslärmeinwirkungen betroffen, so dass Maßnahmen zu Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Für die Ermittlung des Schalldämm-Maßes wurden Werte aus Verkehrszählungen aus dem Jahr 1999 herangezogen. Demnach lag der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) bei 7.246Kfz/24h und der Schwerlastverkehr (SV) bei 5,1 % (Kfz mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht). Der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109, Ausgabe 1989, liegt bei La = 63 dB(A). Das erforderliche Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile beträgt damit gemäß Bebauungsplan R`w,res = 35 dB. Dieses ermittelte Erfordernis an den Schallschutz wird in der Regel im Zuge der Umsetzung von Vorhaben bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung eingehalten.

Vorliegende Verkehrszahlen des Landesbetriebs Straßen NRW aus dem Jahr 2021 zeigen eine Verkehrsbelastung von (DTV) = 7.044 Kfz/24h. Der Schwerlastverkehr (SV) beläuft sich auf rund 2,1 % (150 Kfz / 24h) (Kfz mit mehr als 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht). Damit liegen die Verkehrszahlen unterhalb der Verkehrszahlen aus dem Jahr 1999. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass das Gesamtgewicht des Schwerlastverkehrs abweicht und dass die COVID19-Pandemie Auswirkungen auf

die Verkehrszählungen im Jahr 2021 gehabt haben könnte. Im Sinne eines Ansatzes auf der sicheren Seite wird daher angenommen, dass die heutigen Verkehrslärmeinwirkungen mit den im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans vergleichbar sind. Für den Bereich des Erweiterungsbaus werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz daher gleichermaßen aufgenommen. Für Bauherren entstehen hierdurch keine Nachteile, da das Erfordernis an den Schallschutz bereits durch die Umsetzung der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung eingehalten.

Die Festsetzung unter Ziffer 5.4 wird angepasst, um dem Bestimmtheitsgebot und den Anforderungen der aktuellen Ausgabe der DIN 4109, Ausgabe 2018, Rechnung zu tragen.

7.4 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Östlich angrenzend an die Flächen des geplanten Erweiterungsbaus befindet sich eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Grünfläche ist mit der Maßnahme E 1 belegt. Die Maßnahme E 1 besagt, dass der vorhandene Gehölzbestand (Eichen-Buchen-Altholz) dauerhaft zu erhalten ist und Beeinträchtigungen des Bestandes infolge von Bautätigkeiten zu vermeiden sind. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestandes ist zulässig.

Auch wenn der Erweiterungsbau innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf errichtet wird, rückt das geplante Gebäude deutlich an den bestehenden Baumbestand heran. Ein Erhalt der Bäume im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes ist daher nicht möglich. Da der Baumbestand innerhalb der Grünfläche sehr dicht steht und Wurzeln sowie Kronenbereiche miteinander verwoben sind, ist zu erwarten, dass durch den Entfall der westlichen Bäume auch die weiteren vorhandenen Bäume beeinträchtigt werden. Die textliche Festsetzung mit der Maßnahme E 1 wird daher vorliegend für die gesamte Fläche gestrichen und ein möglicher Entfall des gesamten Baumbestandes bilanziert und ausgeglichen (siehe Kapitel 1.1.2).

Entsprechend werden die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 planerisch zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft auch weiterhin vollständig kompensiert. Die Kompensation findet allerdings nicht mehr vollständig innerhalb des Geltungsbereichs statt, sondern ist in Bezug auf die entfallende Maßnahme E 1 auf externen Flächen vorgesehen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Pflegemaßnahmen und ihre Umsetzung werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gesichert.

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch öffentliche Grünfläche soll durch die angrenzende Schule erworben und damit in die private Hand übergehen.

7.5 Gestaltungsfestsetzung – Dachgauben

Innerhalb der gestalterischen Festsetzung zu Dachgauben wird der Satz „Vom Ortgang bzw. angrenzenden Einzelgebäude ist jeweils ein Abstand von 1/5 der Gesamtgebäudelänge einzuhalten“ gestrichen. Hintergrund ist, dass sich im Zuge der Planung herausgestellt hat, dass die Errichtung von Dachgauben auch ohne Berücksichtigung eines Abstandes von 1/5 der Gesamtgebäudelänge gestalterisch in das Gesamtbild passt.

8. Kosten und Bodenordnung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Gummersbach keine Kosten.

Es ist vorgesehen, dass der Schulverein der Freien Christlichen Bekenntnisschulen Gummersbach e.V. die Fläche des Flurstücks 664 von der Stadt erwirbt.

Stadt Gummersbach

i.A.
Ressort Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen, die vorstehende Begründung des Bebauungsplans Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“, 1. Änderung, beizufügen.

Bürgermeister Siegel Stadtverordneter

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 209 "Steinbrück-Süd", 1. Änderung

Stadt Gummersbach

Ermittlung der ausgleichspflichtigen Eingriffsfläche
Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: 53.630 m²
Eingriffsrelevanter Bereich: 634 m²

Dez 25

Bewertung nach: Ludwig 1991: Naturraum 5

A) Bestand	Geltungsbereich		Bedeutung (Stufe)							
(Ludwig 1991)	Biotoptyp	Fläche in m²	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert	Ökologischer Wert
AX13	kleinflächiger Buchen-Eichenbestand mit Naturverjüngung und Unterpflanzung mit Rhododendron, Altholz*	634	3	5	3	3	3	3	20	12.680
	Flächen Geltungsbreich gesamt:	**634**								
	Gesamtflächenwert Bestand:									**12.680**

* Abwertung von W (Wiederherstellbarkeit) und G (Gefährdungsgrad) gegenüber der Bewertung nach D. LUDWIG ergibt sich aus der in der Örtlichkeit ermittelten Ausprägung des Biotoptyps bzw. der Biotopstruktur

B) Planung	Geltungsbereich		Bedeutung (Stufe)							
(Ludwig 1991)	Biotoptyp	Fläche in m²	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert	Ökologischer Wert
HM1	Park, Grünanlage und Friedhof ohne alten Baumbestand	168	1	1	1	1	1	1	6	1.010
BB1/BF31	Gebüsch, Einzelsträucher sowie Einzelbäume, überwiegend Standorttypisch	393	3	2	2	3	3	1	14	5.498
HY1	Fahrstraße, versiegelt	73	0	0	0	0	0	0	0	0
	Flächen gesamt:	**634**								
	Gesamtflächenwert Bestand:									**6.508**

A) Bestand	**12.680**
B) Planung	**6.508**
Bilanz	**-6.172**
Kompensationsfaktor	51,32%

Ö 5

Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“, 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

der Stadt Gummersbach

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen

aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand 03.02.2026

Abwägung zur **Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

vom 22.12.2025 – 28.01.2026 (einschließlich)

Stellungnahmen der Behörden und TÖB				
Lfd. Nr.	Eing.-Datum	vorgebracht von	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung
1	13.01.2026	Aggerverband	Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Rospe, ist im derzeit gültigen Netzplan enthalten und entwässert im Trennverfahren. Daher bestehen keine Bedenken. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich kein Gewässer, eine Betroffenheit des Bereiches Fließgewässer des Aggerverbands ist somit eventuell nur indirekt im Zusammenhang mit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung gegeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
			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 Verhältnisse 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,	Die Hinweise betreffende die der Bauleitplanung nachgelagerten Genehmigungsplanungen und –ebenen und werden zur Kenntnis genommen.

			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 gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer ist unbedingt Vorrang einzuräumen.	
2	12.01.2026	Amprion GmbH	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	19.12.2025	Autobahn GmbH	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
4	19.12.2025	Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde)	Keine Betroffenheit	Kenntnisnahme
5	30.12.2025	Bundeswehr	Keine Einwände	Kenntnisnahme
6	23.12.2025	Industrie- und Handelskammer (IHK)	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
7	28.01.2026	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	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.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Es wird ein Hinweis zum Vorgehen beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

			Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.overath@lvr.de, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).	
8	19.01.2026	Oberbergischer Kreis	In der Begründung wird im Kapitel 4.1 „Regionalplan Köln“ eine veraltete Sachlage dargestellt. Der aktuelle Regionalplan Köln ist am 29.10.2025 bekanntgemacht worden und somit rechtswirksam. Es wird angeregt, das Kapitel 4.1 (inkl. der Abbildungen) entsprechend zu überarbeiten. Des Weiteren wird angeregt, im Kapitel 4.3 „Bebauungspläne“ einen Auszug aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 209 abzubilden, um so die aktuelle bauplanungsrechtliche Situation zu verdeutlichen.	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. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
			Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 209 und somit nicht im Geltungsbereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach – Marienheide“ vom 24.10.2016. Ein nach BNatSchG festgesetztes Schutzgebiet ist nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsfläche wird als solche zwischen Stadt und Vorhabenträgerin – welche identisch mit der Grundstückseigentümerin ist - gesichert. Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine Mitteilung an den Oberbergischen Kreis. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

			Der durchzuführende Ausgleich, wie in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung von Rainer Kronenberg ermittelt, ist vor Inkrafttreten der Satzung bzw. spätestens vor Realisierung des Vorhabens auf vertraglicher Basis zwischen Vorhabenträgern / Grundstückseigentümern und der Stadt zu sichern. Es besteht das Erfordernis eines dauerhaften Ausgleichs. Im Hinblick auf das, nach den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes NRW, beim Oberbergischen Kreis zu führende Kompensationsflächenverzeichnis (§ 34 Absatz 1 LNatSchG NRW), ist die Umsetzung der aufgeführten Ausgleichsmaßnahme an das Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität (61/2) des Oberbergischen Kreises mitzuteilen. Für die Eintragung in das zu führende Kataster ist die durchgeführte Ausgleichsmaßnahme konkret zu benennen und zu beschreiben (Lage mit Kartenausschnitt, Flächengröße, Art der Maßnahme sowie Anzahl der generierten ökologischen Wertpunkte).	Der Stellungnahme wird gefolgt.
			Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Gehölzentfernungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten europäischer Vogelarten, von Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, wird empfohlen im Nachgang eine Artenschutzprüfung durchzuführen oder alternativ die Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung betreuen zu lassen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Bauleitplanung nachgelagert berücksichtigt.
			Aus wasserwirtschaftlicher und vorfluttechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme

			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. <u>(Versickerung – zentral)</u> Sollte das anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden ist ein aussagekräftiges hydrogeologisches Gutachten vorzulegen, welches die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweist. Erläuterungen zum Anlagentyp (Rigole, Versickerungsbecken etc.) sind den Unterlagen beizufügen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist zu benennen. Zusätzlich ist bei zentraler Versickerung die Fläche für die Versickerungsanlage auszuweisen. Ein entsprechender Antrag nach §§ 8, 9, 10 und 57 WHG für die Einleitung in ein Gewässer/den Untergrund sowie ein Antrag	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 nachgelagerter 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. Die Hinweise werden zur Kenntnis und im Rahmen nachfolgender Genehmigungsplanungen und -verfahren beachtet.

			nach § 57.2 LWG NRW für die Abwasserbehandlungsanlage (RKBoD) ist bei der Unteren Wasserbehörde frühzeitig zu stellen. <u>(Versickerung – dezentral)</u> Sollte eine dezentrale Versickerung vorgesehen sein ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde gem. § 49 (4) Landeswassergesetz NRW nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah 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.	
			Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
			Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.	Kenntnisnahme
			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 Versorgung des Änderungsbereichs kann über die bestehenden Anlagen erfolgen. Der Nachweis wird im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren geführt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

			Hinweis auf § 5 der Bau O NRW, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach der aktuell gültigen Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB), Anlage A 2.2.1.1/1 gegeben sind.	
			Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
9	19.12.2025	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
10	28.01.2026	Straßen NRW (Telefonat)	Keine Bedenken	Kenntnisnahme

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Anlage 5

Zwischen der Stadt Gummersbach,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Raoul Halding-Hoppenheit

(nachfolgend „Stadt" genannt)

ö 5

und XXXX

§ 1
Vertragsgegenstand

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung sowie die rechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Steinenbrück-Süd".

(2) Die weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens werden durch den Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück-Süd", 1. Änderung festgesetzt.

(3) Das Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099 befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes und ist derzeit noch im Eigentum der Stadt. Im Zuge der Schulerweiterung erfolgt eine Veräußerung der Fläche an den Maßnahmenträger.
Das Flurstück Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8 befindet sich im Eigentum des Maßnahmenträgers und liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes.

§ 2
Vertragsbestandteile

(1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
1. der Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück-Süd", 1. Änderung in verkleinerter Form (**Anlage 1**),
2. der Übersichtsplan mit nachstehend aufgeführten Ausgleichsflächen (**Anlage 2**)
   - Ausgleichsfläche 1: Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099, innerhalb des Bebauungsplangebietes
   - Ausgleichsfläche 2: Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8, außerhalb des Bebauungsplangebietes,
3. die Pflanzliste (**Anlage 3**),
4. die Berechnung der Sicherheitsleistung (**Anlage 4**).

(2) Weitere Grundlage bildet die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Rainer Kronenberg (Stand: September 2025) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Steinenbrück-Süd".

§ 3
Maßnahmenbeschreibung

(1) Zur Realisierung wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der notwendige Umfang der landschaftspflegerischen Maßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotoppotenzial ermittelt.

(2) Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes im Ausgangszustand umfasst 12.680 ökologische Wertpunkte (ÖW). Zur Begrünung und Sicherung der Hanglage erfolgt auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099 innerhalb der festgesetzten Grünfläche „Parkanlage" die Neuanpflanzung von Gehölzen. Nach Umsetzung der Planung beläuft sich die ökologische Wertigkeit der Grünfläche noch auf 6.508 ökologische Wertpunkte (LUDWIG). Nach Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit gemäß Planung verbleibt unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme „innerhalb" des Bebauungsplangebietes auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099 ein negativer Wert von 6.172 ökologischen Wertpunkten, welcher auszugleichen ist.

(3) Da ein vollständiger Ausgleich für die Eingriffe in das Biotoppotenzial im Bebauungsplangebiet nicht erreicht werden kann, werden durch den Maßnahmenträger 6.538 ökologische Wertpunkte (LUDWIG) auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8 kompensiert. Somit verbleibt insgesamt ein Überschuss von 366 ökologischen Wertpunkten.

(4) Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sind auf den in **Anlage 2** dargestellten Flächen des Grundstückes Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099 (innerhalb des Bebauungsplangebietes) und der Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8, Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Pflanzliste (**Anlage 3)** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Alle Anpflanzungen werden durch den Maßnahmenträger und auf dessen Kosten durchgeführt, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten.

§ 4
Verpflichtungen des Maßnahmenträgers

(1) Der Maßnahmenträger verpflichtet sich zur Flächenbereitstellung und fachgerechten Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 209, 1. Änderung „Steinenbrück - Süd" festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zu deren Pflege und Unterhaltung nach den Vorgaben der §§ 3 ff. auf den in § 3 Abs. 4 genannten Flächen.

(2) Um die Durchführung und den Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8 rechtlich abzusichern, verpflichtet sich der Maßnahmenträger, die in **Anlage 2** dargestellte Teilfläche mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit belegen zu lassen, die der Stadt dauerhaft das Recht einräumt, das belastete Flurstück als Fläche für diese Ausgleichsmaßnahme zu nutzen. Der jeweilige Eigentümer hat zu dulden, dass die Stadt oder beauftragte Dritte zu Kontrollzwecken und zum Zweck der Ersatzvornahme das Grundstück betreten und befahren sowie Arbeiten auf dem Grundstück verrichten.

(3) Um die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen, die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege als auch die spätere Unterhaltungspflege auf der Fläche des Grundstückes Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8 durch den Maßnahmenträger sicherzustellen, verpflichtet sich der Maßnahmenträger zur Eintragung einer Reallast ins Grundbuch des Grundstückes Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8, in der durch den Maßnahmenträger gegenüber der Stadt die Verpflichtung übernommen wird, die Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Herstellung, der Pflege, der Unterhaltung und der ggf. notwendigen Ersatzpflanzung durchzuführen. Diese Verpflichtung ist begrenzt auf 50 Jahre.

(4) Die Dienstbarkeit bzw. die Reallast müssen unmittelbar nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Grundbuch eingetragen werden. Hierüber ist ein entsprechender Nachweis durch den Maßnahmenträger vorzulegen.

(5) Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit soll Rang vor allen anderen Eintragungen und Belastungen haben. Der genaue Wortlaut ist mit der Stadt abzustimmen.

(6) Die Stadt ist zur Löschung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet, wenn die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück – Süd" nicht beschlossen wird bzw. die entsprechende Festsetzung der Kompensationsmaßnahme auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8 (s. § 3 Abs. 3) im Bebauungsplan nicht mehr bestehen sollte.

(7) Die Kosten für die grundbuchrechtliche Sicherung einschließlich aller dafür notwendigen Nebenkosten trägt der Maßnahmenträger.

(8) Ein Übergang der Ausgleichsfläche in städtisches Eigentum bzw. städtische Unterhaltung ist nicht vorgesehen.

§ 5
Durchführung, Fertigstellung und Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen

(1) Alle Anpflanzungen werden durch den Maßnahmenträger und auf dessen Kosten durchgeführt, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten. Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht durch den Maßnahmenträger und auf dessen Kosten zu ersetzen.

(2) Die in § 3 genannten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 209, 1. Änderung „Steinenbrück-Süd" durchzuführen.

(3) Der Maßnahmenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme den anerkannten Regeln der Gartenbautechnik einschließlich einschlägiger Regelwerke entspricht und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(4) Der Maßnahmenträger zeigt der Stadt (Fachbereich 8, Ressort 8.1 – Allgemeine Bauverwaltung) die Herstellung als auch den späteren Abschluss der 2-jährigen Entwicklungspflege der Ausgleichsmaßnahme jeweils schriftlich an.
Der Maßnahmenträger übergibt gemeinsam mit der Anzeige über die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme die sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellte Schlußrechnung über die Pflanzen, Pflanzungen etc. an den Fachbereich 8, Ressort 8.1 – Allgemeine Bauverwaltung der Stadt Gummersbach. In der Schlußrechnung ist die Stückzahl, die Art, das Herkunftsgebiet sowie die Pflanzqualität detailliert aufzuführen.

(5) Die Stadt legt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Leistungen sind von der Stadt und dem Maßnahmenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von der Stadt und dem Maßnahmenträger zu unterzeichnen.

(6) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, spätestens aber in der nachfolgenden Vegetationsperiode, durch den Maßnahmenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Maßnahmenträgers zu beseitigen.

(7) Der Maßnahmenträger übernimmt nach der Abnahme und ggf. Mängelbeseitigung nach Abs. 4 eine Entwicklungspflege für die aufgeführte Ausgleichsmaßnahme für die Dauer von zwei Jahren. Die

Frist beginnt am Tag nach der mängelfreien Abnahme der fertiggestellten Anpflanzung. Pflanzausfälle sind fachgerecht mit entsprechendem Pflanzmaterial zu ersetzen.

(8) Nach Abschluss der Entwicklungspflege ist seitens des Maßnahmenträgers eine angemessene Unterhaltungspflege durchzuführen, die einen dauerhaften und funktionsfähigen Zustand der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet.

(9) Die Durchführungsverpflichtung gemäß § 4 Abs. 1 des Vertrages kann nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen werden. Erfolgt eine Veräußerung von Flächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist, ist durch den Maßnahmenträger deren Durchführung und Erhalt sicherzustellen. Dies hat durch die Eintragung einer Dienstbarkeit oder Reallast zu erfolgen.

§ 6
Sicherheitsleistung

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Maßnahmenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er eine Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Kosten (**Anlage 4**) für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in Höhe von **11.000,00 € (in Worten: elftausend Euro)** durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen und niedergelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers oder eines Sparbuches an die Stadt.
Die Sicherheitsleistung durch Übergabe einer Bürgschaft muss den Verzicht auf die Einrede der Aufrechnung, Anfechtung, Vorausbefriedung und der Vorausklage, die Rechte aus § 776 BGB und das Recht der Befriedung durch Hinterlegung zugunsten der Stadt enthalten. Die Verpflichtungen aus der Bürgschaft dürfen erst mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen.

(2) Die Sicherheitsleistung ist der Stadt spätestens 14 Kalendertage vor dem geplanten Satzungsbeschluss zu übergeben.

(3) Nach Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen wird die bereits beigebrachte Sicherheitsleistung für die Dauer der Entwicklungspflege maximal bis auf eine Restsumme von **3.900,00 €** (**s. Anlage 4**) freigegeben.

(4) Nach der zweijährigen Entwicklungspflege erfolgt eine weitere Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen. Sofern keine weiteren Pflanzausfälle festgestellt wurden und die Entwicklungspflege fachgerecht erfolgt ist, kann die verbliebene Sicherheitsleistung zurückgegeben werden.

(5) Die Stadt darf die Sicherheitsleistung in Anspruch nehmen, wenn sie die in dem Vertrag

vereinbarten Leistungen infolge von Leistungsstörungen selbst zu Ende führt oder zu Ende führen lässt. Darüber hinaus kann sie sie in Anspruch nehmen, um Schäden abzudecken, die der Maßnahmenträger zu vertreten hat.

(6) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Maßnahmenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Maßnahmenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheitsleistung zu befriedigen.

§ 7
Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Rechte und Pflichten

(1) Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten des Maßnahmenträgers dürfen nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen werden.
Die Stadt ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, wenn der Rechtsnachfolger die Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten bietet und dem deutschen Recht unterliegt.
Der Maßnahmenträger ist verpflichtet, einen etwaigen Rechtsnachfolger auf die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag hinzuweisen und zu verpflichten.

(2) Der Maßnahmenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Bei der Erteilung der Zustimmung nach Abs. 1 wird die Stadt den Maßnahmenträger aus der Haftung entlassen.

§ 8
Wirksamkeit des Vertrages

(1) Dieser Vertrag wird wirksam, nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück-Süd" empfohlen hat.

(2) Sollte der Rat der Stadt den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Steinenbrück-Süd" nicht innerhalb eines Zeitraumes von vier Monaten fassen, wird die Sicherheitsleistung in voller Höhe unverzüglich an den Maßnahmenträger erstattet.

§ 9
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Der Vertrag einschl. Anlagen ist dreifach ausgefertigt. Der Maßnahmenträger und die Stadt Gummersbach erhalten je eine Ausfertigung. Die dritte Ausfertigung wird der Bebauungsplanakte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Steinenbrück-Süd" beigefügt.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Für die Stadt Gummersbach

Gummersbach, den _____

_____
Raoul Halding-Hoppenheit
Bürgermeister

Für den Maßnahmenträger

Gummersbach, den _____

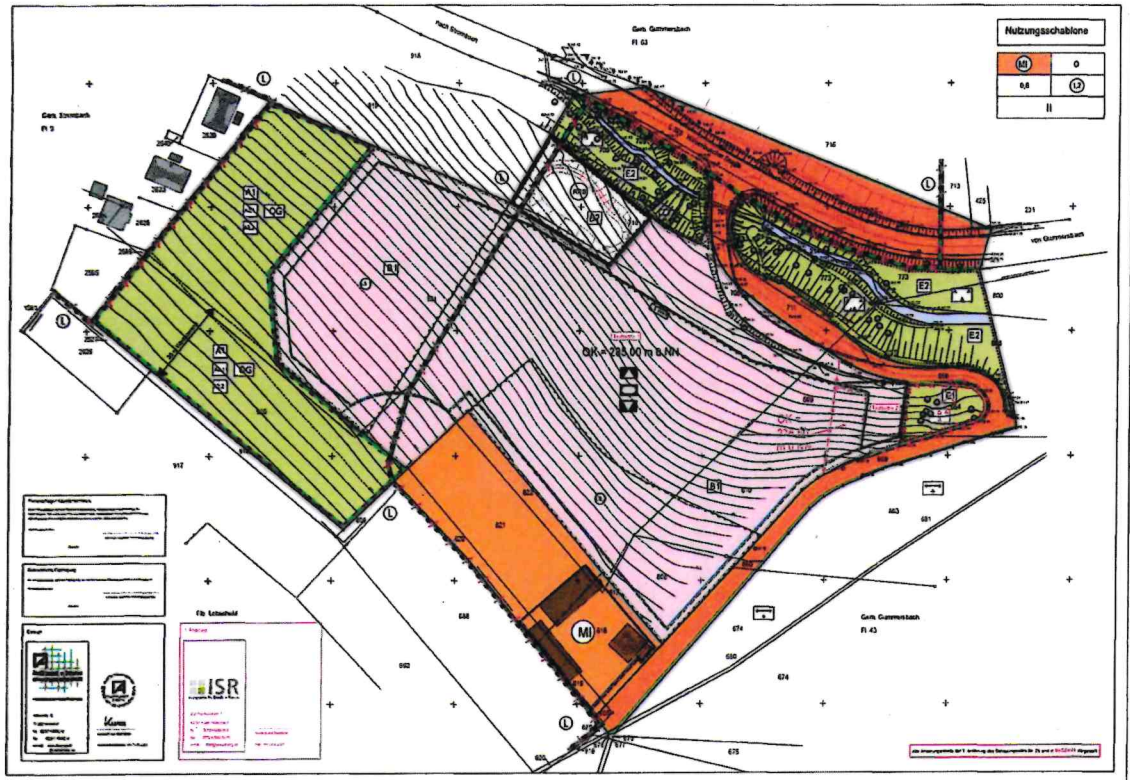
_____ _____
XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX

STADT GUMMERSBACH

Bebauungsplan Nr. 209 "Steinenbrück-Süd", 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

M.: 1:500 i.O.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
5. Verkehrsflächen
6. Grünflächen
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
9. Sonstige Planzeichen

B. Planzeichen der Planunterlage / Vermessung

Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke, 1. Änderung

Übersichtslageplan M.: 1:5.000

STADT GUMMERSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 209, 1. Änderung "Steinenbrück-Süd" (beschleunigtes Verfahren)

M.: 1:500 i.O.

Anlage 1



Die Urheberrechte und Nutzung der Geodaten richtet sich nach:
https://rio.obk.de/Nutzungsrecht/nutzungsrecht.php
Keine amtliche Standardausgabe
Nur für interne Zwecke
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

Anlage 2:

Übersichtsplan der Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

Maßstab: 1 : 1750

Datum: 02.02.2026

RIO RAUM INFORMATION OBERBERG

Ausgleichsmaßnahmen/Pflanzliste

Ausgleichsfläche 1: (innerhalb des Bebauungsplangebietes)

Art	Stückzahl	Pflanzqualität
Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen Pflanzensortierung Sträucher:	100 Stück	Pflanzverband: 2,00 m x 2,00 m Pflanzsortierung: 1+2 3j, v. 50-80
Pflanzsortierung Bäume:	4 Stück	Heister 3 x verschult mit Ballen oder Container 125-150

Ausgleichsfläche 2: (außerhalb des Bebauungsplangebietes)

Art	Stückzahl	Pflanzqualität
Lieferung und Pflanzung von heimischen Forstgehölzen wie z. B. Eiche, Buche, Linde und Hainbuche	311 Stück	Pflanzverband: 2,00 m x 1,50 m Pflanzsortierung: 1+2 3j, v. 50-80

Berechnung der Sicherheitsleistung (für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099, innerhalb des Bebauungsplangebietes (Ausgleichsfläche 1) und der externen Fläche (Ausgleichsfläche 2) Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8

Ausgleichsfläche 1: (innerhalb des Bebauungsplangebietes)

Art	Stückzahl	Pflanzqualität
Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen Pflanzensortierung Sträucher:	100 Stück	Pflanzverband: 2,00 m x 2,00 m Pflanzsortierung: 1+2 3j, v. 50-80
Pflanzsortierung Bäume:	4 Stück	Heister 3 x verschult mit Ballen oder Container 125-150

Ausgleichsfläche 2: (außerhalb des Bebauungsplangebietes)

Art	Stückzahl	Pflanzqualität
Lieferung und Pflanzung von heimischen Forstgehölzen wie z. B. Eiche, Buche, Linde und Hainbuche	311 Stück	Pflanzverband: 2,00 m x 1,50 m Pflanzsortierung: 1+2 3j, v. 50-80

Pos.	Beschreibung	Einheit	Menge	Einheitspreis	Gesamtpreis
	Pflanzungen Ausgleichsfläche 1:				
1	Pflanzenlieferung und Pflanzung Sträucher im Geltungsbereich	Stück	100	10,00 €	1.000,00 €
2	Pflanzenlieferung und Pflanzung Bäume im Geltungsbereich	Stück	4	150,00 €	600,00 €
3	Fertigstellungspflege im Geltungsbereich	psch.	1	500,00 €	500,00 €

4	Entwicklungspflege je Jahr, 2-jährig im Geltungsbereich	psch.	2	500,00 €	1.000,00 €
	Pflanzungen Ausgleichsfläche 2:				
5	Pflanzenlieferung und Pflanzung Forstgehölze	Stück	311	5,50 €	1.710,50 €
6	Verbissschutz, Wuchshüllen	Stück	311	6,50 €	2.021,50 €
7	Fertigstellungspflege Aufforstung	Stück	1	800,00 €	800,00 €
8	Entwicklungspflege je Jahr, 2-jährig Aufforstung	Stück	2	800,00 €	1.600,00 €
	Gesamtkosten (netto)				9.232,00 €
	zzgl. 19% MwSt.				1.754,08 €
	Gesamtkosten (brutto)				**10.986,08 €** **~ 11.000,00 €**

Berechnung der max. Restsumme gem. § 6 Abs. 3 des Vertrages

Art	**Betrag**
Entwicklungspflege (2 Jahre), Ausgleichsfläche 1	1.000,00 €
Entwicklungspflege (2 Jahre), Ausgleichsfläche 2	1.600,00 €
Kosten f. Pflanzausfälle (20% d. Pflanzkosten)	662,10 €
Gesamtkosten (netto	3.262,10 €
zzgl. 19% MwSt.	619,79 €
Gesamtkosten (brutto)	**3.881,89 €** **~ 3.900,00 €**

Eingriffs-Ausgleichbilanzierung

Bauvorhaben: **Bebauungsplan 209** “Steinenbrück – Süd” 1.Änderung



Quelle:Tim-Online © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Auftraggeber: Förderverein der Freien Christlichen Bekenntnisschule

Hülsenbuscher Straße 5 51643 Gummersbach

Begutachtung:

Rainer Kronenberg Dipl.-Ing.

Landschaftsarchitekt ANKW L40767

An der Sülz 22 A

51789 Lindlar

Stand: September 2025

Anlass Untersuchung

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Erweiterungsbaus ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“ erforderlich**.**Der geplante Erweiterungsbau rückt deutlich an die angrenzende Grünfläche mit Baum- und Gehölzbestand heran. Mit Errichtung des geplanten Erweiterungsbaus ist der Erhalt des planungsrechtlich festgesetzten Baumbestandes innerhalb der angrenzenden Grünfläche beeinträchtigt**.**

Eingriff- Ausgleichsbilanzierung
Die betroffene Grünfläche mit Laubbäumen und Rhododendron Gebüsch, beträgt insgesamt 634m^2 im Kurvenbereich Flurstück 1056 der Hülsenbuscher Straße.

Eine Begehung und Beobachtung des Baumbestandes zur Feststellung des Brutgeschehens hat am 17.-18.September 2025 stattgefunden. Zu diesem Zeitpunkt war kein Brutgeschehen feststellbar. Höhlenbäume sind nicht vorhanden. Im Rhododendron Bestand wurden keine Nester o.ä. Anzeichen für Besiederlung gefunden. Schutzwürdige Pflanzenarten wurden nicht kartiert.
Die ausführliche Ausarbeitung zum Artenschutz konnte auf Grund des engen Zeitfensters seit Beauftragung Anfang September noch nicht erstellt werden. Es wird empfohlen ein Artenschutzgutachten im Nachgang zu dieser Ausarbeitung im Brutzeitraum erstellen zu lassen um auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Der Eingriff kann auf dem Grundstück des B-Planes 209 “Steinbrück-Süd” 1.Änderung nur zum Teil ausgeglichen werden. Auf einer externen Fläche im Besitz des Eingriffverursachers soll der Ausgleich zusätzlich ausgeglichen werden.

<u>Maßnahme – Waldfläche Flur 8</u>
Die Aufwertung der Rodungsfläche wird mit 3 Punkten bewertet. Das Flurstück befindet sich im Besitz des Eingriffverursachers. Die Bestandserfassung fand 17.-18.09.25 statt. Nach Auskunft Eigentümer war die Rodung erforderlich auf Grund des Borkenkäferbefalls. Vorh. Hainbuchen (Jungholz) wurden erhalten. Geplant ist die Wiederaufforstung der Fläche mit heimischen standortgerechten Gehölzen.
Zielbiotop ist – LANUV 6Wald-6.4 mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90-100%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm).

Die Bewirtschaftung kann z.B. durch die FCBG-Schule erfolgen > Biologieunterricht/Leistungskurse >> Fauna,Flora Kartierung/Beurteilung/Entwicklung/Monitoring/Evaluation > Beobachtung über mehrere Jahre (Kein reiner Wirtschaftswald)

Empfehlung für Schulprojetkt: Miyawaki Methode (Tiny Forest) Setzdichte ca.2-3 Setzlinge/m2.
Artenwahl (Mengenanteil): Baumschicht 30% >> Quercus (Eiche), Carpinus (Hainbuche),
40% Prunus (Vogelkirsche), Sorbus (Eberesche).
Strauchschicht 30% >> Corylus (Hasel), Sambucus (Holunder), Euonymus (Pfaffenhütchen), Cornus (Hartriegel)

<u>Mit den geplanten Maßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden.</u>


Bestand Ausgleichsfläche / Rodung ehemaliger Fichtenbestand (Borkenkäferbefall) – Foto Sept.25





Biotoptypenwertliste* - B-Plan 209 "Steienbrück-Süd" 1.Änderung
Gesamtbetrachtung

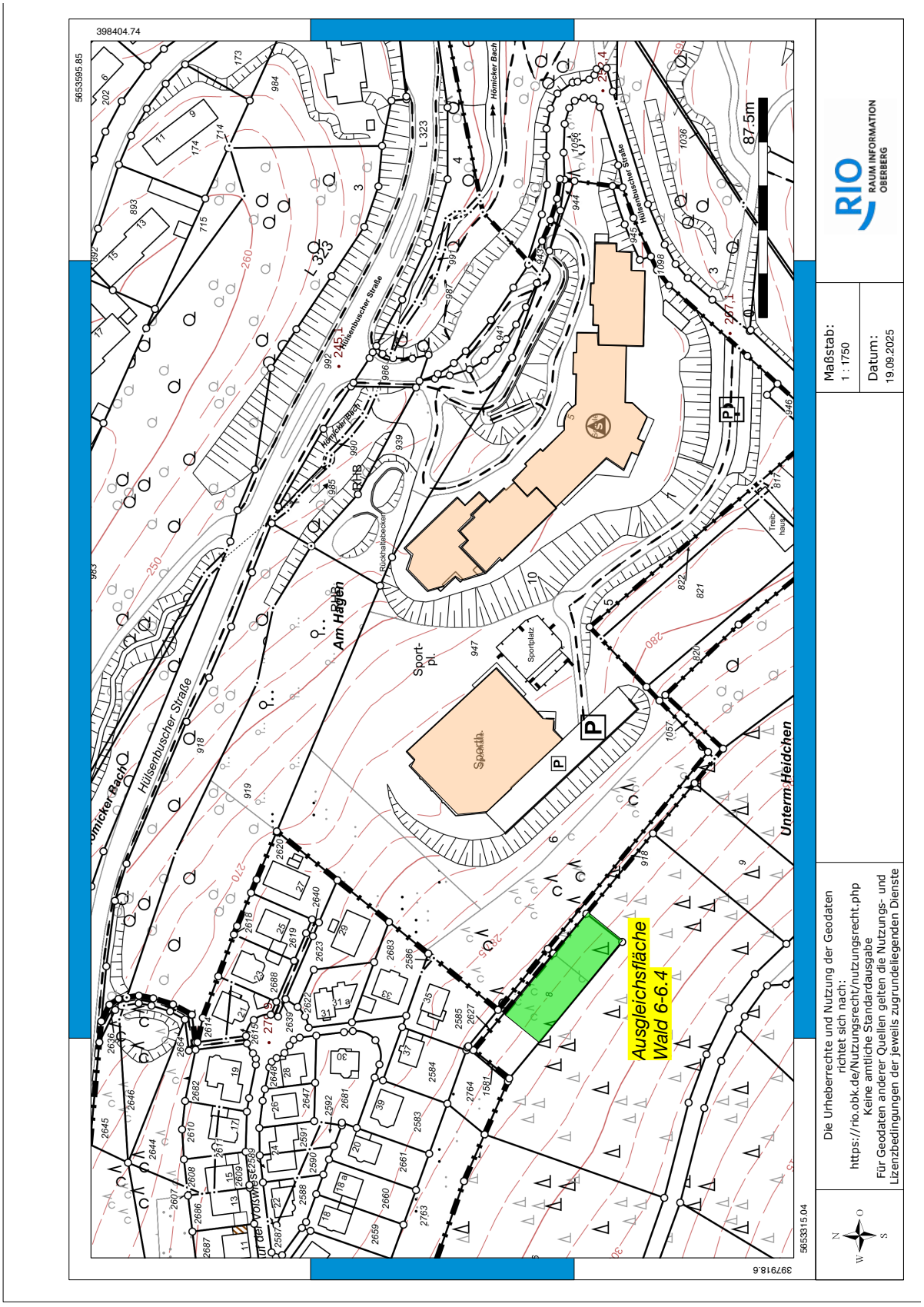
Kronenberg Landschaftsarchitektur - 51789 Lindlar
18/9/2025

* Nummerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (vom Landesamt für Natur, Umwelt-und Verbraucherschutz NRW) mit Stand: März 2008

Code	Biotoptyp	Grundwert A*	Grundwert P**	Bestand		Eingriff	
				Flächengröße	Flächenwert	Flächengröße	Flächenwert
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden						
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0	0	0 m²	0	0 m²	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers oder baumbestandene versiegelte Fläche und Gleisbereiche ohne Vegetation	0,5	0,5	0 m²	0	0 m²	0
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1	1	0 m²	0	0 m²	0
1.4	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	3	3	0 m²	0	0 m²	0
1.5	Trockenmauern, aufgelassene Steinbrüche und aufgelassene trockene Abgrabungsflächen	4	4	0 m²	0	0 m²	0
2	Begleitvegetation						
2.1	Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	1	1	0 m²	0	0 m²	0
2.2	Straßenbegleitgrün, Pflegeweg, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	2	2	0 m²	0	0 m²	0
2.3	Straßenbegleitgrün, Einzelbaum Parkplatz, Straßenböschungen mit Gehölzbestand	4	4	0 m²	0	0 m²	0
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	4	4	0 m²	0	0 m²	0
3	Landwirtschaftliche Flächen, Halbnatürliche Kulturbiotope und gartenbauliche Nutzfläche						
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	2	0 m²	0	0 m²	0
3.2	Acker, wildkrautreich auf nährstoffreichen Böden	4	4	0 m²	0	0 m²	0
3.3	Acker, wildkrautreich auf nährstoffarmen Sand- und flachgründigen Kalkböden	5	5	0 m²	0	0 m²	0
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	3	3	0 m²	0	0 m²	0
3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide,	5 - 7 (***)	5 - 7	0 m²	0	0 m²	0
3.6	Feucht - und Nasswiese/ -weide, Flutrasen	5 - 7 ***	5 - 7	0 m²	0	0 m²	0
3.7	Kalkhalbtrocken-, Borstgras-, Sandmager-, Silikattrocken-, Schwermetallrasen, trockene und feuchte Heide, Röhrichte, Seggenriede	6 - 8 ***	6 - 8	0 m²	0	0 m²	0
3.8	Obstwiese bis 30 Jahre	6	6	0 m²	0	0 m²	0
3.9	Obstwiese älter als 30 Jahre	7	6	0 m²	0	0 m²	0
3.10	Dauerkultur (Baumschulen, Weihnachtsbaumkulturen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen) ohne geschlossene Krautschicht	2	2	0 m²	0	0 m²	0
3.11	Dauerkultur (Baumschulen, Weihnachtsbaumkulturen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen) mit geschlossener Krautschicht	3	3	0 m²	0	0 m²	0
4	Grünflächen, Gärten						
4.1	Extensive Dachbegrünung	0,5	0,5	0 m²	0	0 m²	0
4.2	Intensive Dachbegrünung	1	1		0	0 m²	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2	2		0	0 m²	0
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen	3	3	0 m²	0	0 m²	0
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	2	2	0 m²	0	0 m²	0
4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	4	4	0 m²	0	0 m²	0
4.7	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumpflanzung	4	4	0 m²	0	0 m²	0
4.8	Park , Friedhof, strukturreich mit altem Baumbestand	6	4	0 m²	0	0 m²	0
5	Brachen (flächig bzw. streifig)						
5.1	Acker- , Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50% , Rodungsflächen Wald	4	4	934 m²	3.736	0 m²	0
6	Wald, Waldrand, Feldgehölz						
6.1	mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 0 < 50%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	4	3	0 m²	0	0 m²	0
6.2	mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 50 < 70%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	5 (***)	4	0 m²	0	0 m²	0
6.3	mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70 < 90%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	6 (***)	5	0 m²	0	0 m²	0
6.4	mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 - 100%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	7 (***)	6 (7***)	0 m²	0	934 m²	5.604
6.5	Niederwald, bewirtschaftet	8 (***)	6 - 8	0 m²	0	0 m²	0
7	Gehölze						
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	3	3	0 m²	0	0 m²	0
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	5 (***)	5	0 m²	0	0 m²	0
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch	3	3	0 m²	0	0 m²	0
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	5	5	0 m²	0	0 m²	0
8	Quelle, Bach, Fluss, Altarm, Altwasser, (Heide-)Weiher						
8.1	Naturfern	2	2	0 m²	0	0 m²	0
8.2	Bedingt naturfern	5	5	0 m²	0	0 m²	0
8.3	Bedingt naturnah	8	8	0 m²	0	0 m²	0
8.4	Naturnah, natürlich	10 ***	10	0 m²	0	0 m²	0
9	Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer						
9.1	Naturfern	2	2	0 m²	0	0 m²	0
9.2	Bedingt naturfern	4	4	0 m²	0	0 m²	0
9.3	Bedingt naturnah	6	5 , 6	0 m²	0	0 m²	0
9.4	Naturnah, natürlich	7	7	0 m²	0	0 m²	0
10	Natürliche Biotoptypen						
10.1	Felsen, Blockschutthalden und ihre Vegetation, Binnensalzstellen	8 - 10 ***	8 - 10	0 m²	0	0 m²	0
10.2	Moore, Röhrichte, Seggenriede	8 - 10	8 - 10	0 m²	0	0 m²	0

Summe:	934 m²	3.736	934 m²	5.604
			Defizit / Überschuss:	1.868
			Externer Ausgleich:	0
			Summe:	1.868

Anlage 1 Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung *(Für die Grundwerte P ist beim Wald die Wuchsklassengruppe “Jungwuchs bis Stangenholz” zugrunde gelegt, da diese den Zeitraum bis zu 30Jahren umfasst.)*



Anlage 3 Ausgleichsmaßnahmen Aufforstung Flur 8

Aufgestellt September 2025:

Rainer Kronenberg Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt



Ö 5

OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT

AMT FÜR PLANUNG, ENTWICKLUNG UND MOBILITÄT

OBERBERGISCHER KREIS | **DER LANDRAT** | 51641 Gummersbach

Stadt Gummersbach

Karlstraße 14-16
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Severin
Zimmer-Nr.: OG03-318
Mein Zeichen: 61/2
Tel.: 02261 88-6187
Fax: 02261 88-9726187

bauleitplanung@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 19.01.2026

Bauleitplanung der Stadt Gummersbach

Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück – Süd" 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Oberbergische Kreis nimmt wie folgt Stellung:

Bauleitplanung
In der Begründung wird im Kapitel 4.1 „Regionalplan Köln" eine veraltete Sachlage dargestellt. Der aktuelle Regionalplan Köln ist am 29.10.2025 bekanntgemacht worden und somit rechtswirksam. Es wird angeregt, das Kapitel 4.1 (inkl. der Abbildungen) entsprechend zu überarbeiten.
Des Weiteren wird angeregt, im Kapitel 4.3 „Bebauungspläne" einen Auszug aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 209 abzubilden, um so die aktuelle bauplanungsrechtliche Situation zu verdeutlichen.

Landschaftspflege, Artenschutz

Landschaftspflege
Gegen die von der Stadt Gummersbach mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Steinenbrück - Süd" dargestellten Planungsmaßnahmen bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 209 und somit nicht im Geltungsbereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet Gummersbach – Marienheide" vom 24.10.2016. Ein nach BNatSchG festgesetztes Schutzgebiet ist nicht betroffen.
Bezugnehmend auf die gesetzlichen Vorgaben zur Eingriffsregelung ist der durchzuführende Ausgleich, wie in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung von Rainer Kronenberg ermittelt, vor Inkrafttreten der Satzung bzw. spätestens vor Realisierung des Vorhabens auf vertraglicher Basis zwischen Vorhabenträgern / Grundstückseigentümern

und der Stadt zu sichern. In diesem Zusammenhang weise ich auf das Erfordernis des dauerhaften Ausgleichs hin. Im Hinblick auf das, nach den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes NRW, beim Oberbergischen Kreis zu führende Kompensationsflächenverzeichnis (§ 34 Absatz 1 LNatSchG NRW), bitte ich um Mitteilung der Umsetzung der aufgeführten Ausgleichsmaßnahme an das Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität (61/2) des Oberbergischen Kreises. Für die Eintragung in das hier zu führende Kataster ist die durchgeführte Ausgleichsmaßnahme konkret zu benennen und zu beschreiben (Lage mit Kartenausschnitt, Flächengröße, Art der Maßnahme sowie Anzahl der generierten ökologischen Wertpunkte).

Artenschutz
Gegen das Planvorhaben bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die notwendigen Gehölzentfernungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten europäischer Vogelarten, also in der Zeit 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.

Umweltamt

67/1 – Gewässerschutz – Herr Küster (Tel. -6773)

Gegen die oben genannte 1. Änderung des BP Nr.209 bestehen aus wasserwirtschaftlicher und vorfluttechnischer Sicht keine Bedenken, da ein ausreichender Abstand zum Gewässer (Hömicker Bach) eingehalten wird.

67/1 – Kommunale Abwasserbeseitigung – Frau Müller (Tel. -6753)

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.

(Versickerung – zentral)
Sollte das anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden ist ein aussagekräftiges hydrogeologisches Gutachten vorzulegen, welches die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweist.
Erläuterungen zum Anlagentyp (Rigole, Versickerungsbecken etc.) sind den Unterlagen beizufügen.
Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist zu benennen.
Zusätzlich ist bei zentraler Versickerung die Fläche für die Versickerungsanlage auszuweisen.
Ein entsprechender Antrag nach §§ 8, 9, 10 und 57 WHG für die Einleitung in ein Gewässer/den Untergrund sowie ein Antrag nach § 57.2 LWG NRW für die Abwasserbehandlungsanlage (RKBoD) ist bei der Unteren Wasserbehörde frühzeitig zu stellen.

(Versickerung – dezentral)
Sollte eine dezentrale Versickerung vorgesehen sein ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde gem. § 49 (4) Landeswassergesetz NRW nachzuweisen, dass das

Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah 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.

67/23 – Bodenschutz und Altlasten – Frau Fabritius (Tel. -6731)

Gegen das Planverfahren bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

67/21 – Immissionsschutz – Herr Rumpel (Tel. -6720)

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu dem o.g. Vorhaben keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Weitere Belange des Umweltamtes werden nicht tangiert.

Bei Rückfragen stehen die Sachbearbeiter unter den entsprechenden Nebenstellennummern zu weiteren Auskünften gerne zur Verfügung.

Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz

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):	min. 800l/min
Fläche für den Gemeinbedarf:	min. 800l/min
dto. mit großen Sonderbauten (Schule, Sporthalle)	min. 1600l/min
Flächen für Verkehrs, Wald- und Grünflächen:	ohne Anforderungen

Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten sollte 75 m Luftlinie nicht überschreiten.

Des Weiteren wird auf den § 5 der Bau O NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach der aktuell gültigen Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB), Anlage A 2.2.1.1/1 gegeben sind.

Polizei NRW, Oberbergischer Kreis, Direktion Verkehr

Gegen die beantragte Bauleitplanung der Stadt Gummersbach, Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück – Süd" 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren), bestehen unter Bezugnahme auf die eingereichten Unterlagen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Severin

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

Per Mail

xx.xx.xxxx

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

Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück - Süd“ 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)
Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Severin,

mit dem Schreiben vom 19.01.2026 haben Sie zum Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück - Süd“ 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren) Hinweise und Anregungen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx beraten.

Aus Sicht der Bauleitplanung teilen Sie folgendes mit. 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.

Diesen Hinweisen wurde 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.

Aus Sicht der Landschaftspflege und des Artenschutzes geben Sie folgende Hinweise. Es bestehen keine grundsätzlichen landschaftspflegerischen oder artenschutzrechtlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Gummersbach-Marienheide“.

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.

Diese Hinweise wurden berücksichtigt. 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.

Aus Sicht der kommunalen Abwasserbeseitigung teilen Sie mit, dass aus wasserwirtschaftlicher und vorfluttechnischer Sicht bestehen keine Bedenken bestehen. 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 Niederschlagwassers 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 ortsnah 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.

Diese Hinweise werden 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.

Das Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz teilt mit, dass keine Bedenken bestehen, 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 gegeben sein.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Änderungsbereichs kann über die bestehenden Anlagen erfolgen. Der Nachweis wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geführt.

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 wie beschrieben zu berücksichtigten, bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Kretschmer
FB 9.1 Stadtplanung

AGGERVERBAND

Aggerverband · Sonnenstraße 40 · 51645 Gummersbach

STADT GUMMERSBACH
Fachbereich Stadtplanung, Verkehr und Bauordnung
Ressort Stadtplanung
Rathausplatz 1
51643 Gummersbach

Auskunft erteilt Claudia Kemp
Durchwahl: 02261/36-1725
Fax: 02261/368-1725
E-Mail: ck@aggerverband.de

Bei Antwort bitte angeben:
Mein Zeichen: 26-30-gor-fu-ck
Datum: 13. Januar 2026

Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück – Süd“ 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Ihre E-Mail vom 19.12.2025

Sehr geehrte Herr Kretschmer,

aus Sicht der Abteilung Abwasser teile ich Ihnen mit, dass das angezeigte Plangebiet im Einzugsbereich der Kläranlage Rospe liegt, im derzeit gültigen Netzplan enthalten ist und entwässert im Trennverfahren. Daher bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht der Abteilung Gewässerunterhaltung und -entwicklung teile ich Ihnen mit, das innerhalb des Änderungsbereiches sich kein Gewässer befindet, eine Betroffenheit des Bereiches Fließgewässer des Aggerverbands ist somit eventuell nur indirekt im Zusammenhang mit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung gegeben.

Allgemeiner Hinweis zur zukünftigen Niederschlagsentwässerung:

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 Verhältnisse 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.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann wenden Sie sich bitte an Herr Marc Gorres Abteilung Abwasser unter der Telefon-Nr. 02261/361160 oder Frau Funk Abteilung Gewässer unter der Telefon-Nr. 02261/361142

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand
Gez
Dr. Uwe Moshage

Aggerverband – Körperschaft des öffentlichen Rechts – Sonnenstraße 40 – 51645 Gummersbach
Tel.: 02261/36-0 · Fax: 02261/36-8000 · Internetadresse: www.aggerverband.de · E-Mail: info@aggerverband.de
Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt, IBAN DE85 3845 0000 0000 2713 12 · BIC WELADED1GMB
Kreissparkasse Köln, IBAN DE06 3705 0299 0341 0008 95 · BIC COKSDE33XXX

Ö 5

Stadt Gummersbach | Postfach 10 08 52 | 51608 Gummersbach

Aggerverband
Sonnenstraße 40
51645 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

Per Mail

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. 209 „Steinenbrück - Süd“ 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)
Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kemp,

mit dem Schreiben vom 13.01.2026 haben Sie zum Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück - Süd“ 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren) Hinweise und Anregungen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx beraten.

Sie teilen mit, dass sich durch die geplante bauliche Verdichtung und weitere Versiegelung von Flächen ggf. Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung ergeben. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse 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 gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer ist unbedingt Vorrang einzuräumen.

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die der Bauleitplanung nachgelagerte Genehmigungsplanung.

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.

Kretschmer
FB 9.1 Stadtplanung

Ö 5

Kerstin Kreutzberg <kerstin.kreutzberg@lvr.de> 28.1.2026 12:01

Bebauungsplan Nr. 209 "Steinenbrück-Süd", 1. Änderung

An bauleitplanung@gummersbach.de <bauleitplanung@gummersbach.de> Kopie
Marc Zühlsdorf <marc.zuehlsdorf@lvr.de>

Ihre E-Mail vom 19.12.2025
Mein Zeichen 43.1/26-001

Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“, 1. Änderung
Beteiligung gem. § 4 II iVm § 13a BauGB
Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe / Belange der Bodendenkmalpflege

Guten Tag Moritz Kretschmer,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der o. g. TÖB-Beteiligung.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und dem Schutzgut kulturelles Erbe / den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. 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, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.overath@lvr.de, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Evtl. Rückfragen beantworte ich gerne.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kerstin Kreutzberg
Verwaltungsfachwirtin

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege

Endenicher Str. 133, 53115 Bonn
Tel: 0228 9834-139
Kerstin.kreutzberg@lvr.de

bodendenkmalpflege.lvr.de

lvr-abr-linktree.de

Wer wir sind:

Erfahren Sie hier mehr über den Landschaftsverband Rheinland (LVR): www.lvr.de/wer-wir-sind

Folgen Sie uns auf:
Instagram | Facebook | WhatsApp | Xing | LinkedIn

Ihre Meinung ist uns wichtig.
E-Mail: beschwerden@lvr.de | Tel: 0221 809-2255

Ö 5

Stadt Gummersbach | Postfach 10 08 52 | 51608 Gummersbach

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Str. 133
53155 Bonn

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

Per Mail

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. 209 „Steinenbrück - Süd“ 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)
Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kreutzberg

mit dem Schreiben vom 28.01.2026 haben Sie zum Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück - Süd“ 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren) Hinweise und Anregungen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx beraten.

In Ihrer Stellungnahme führen Sie auf, dass keine Konflikte zwischen der Planung und dem Schutzgut kulturelles Erbe / den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. 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.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Es wurde ein Hinweis zum Vorgehen beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 wie beschrieben zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Kretschmer
FB 9.1 Stadtplanung

Ö 6

B E S C H L U S S V O R L A G E

TOP:
öffentlich

Straßenbaumaßnahme "Hermann-Löns-Straße" und "Auf dem Höchsten", hier: Ausbaubeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung beschließt den Ausbau der „Hermann-Löns-Straße" sowie eines Teilstücks der Straße „Auf dem Höchsten" und nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Straßenausbau zustimmend zur Kenntnis.

Begründung:

Die Stadt Gummersbach beabsichtigt, gemeinsam mit den Stadtwerken eine kombinierte Straßen- und Kanalbaumaßnahme in der „Hermann-Löns-Straße" und einem Teilstück der Straße „Auf dem Höchsten" (oberer Bereich von der Einmündung in die Straße „Grenzweg" bis in den Einmündungsbereich „Hermann-Löns-Straße) in Gummersbach-Hunstig durchzuführen.

Die „Hermann-Löns-Straße" und das Teilstück der Straße „Auf dem Höchsten" sollen weitestgehend einen Ausbau ähnlich dem Bestand erfahren. Ausgebaut bzw. grundhaft erneuert werden sollen die vorhandenen Teileinrichtungen Fahrbahn, Oberflächenentwässerung und Beleuchtung. Gehwege sind keine vorhanden.

Die Straßen sind aufgrund des Alters in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Der Bereich, auf den sich der Ausbau der Straßen erstreckt, ist im angefügten Lageplan dargestellt.

Der bestehende Mischwasserkanal in der „Hermann-Löns-Straße" und dem Teilstück der Straße „Auf dem Höchsten" soll aus baulichen und hydraulischen Gründen in offener Bauweise saniert werden.

Zu Beginn der „Hermann-Löns-Straße" ist die Anfangshaltung des bestehenden Mischwasserkanals über eine Länge von ca. 46 m in DN 200 dimensioniert und geht dann in DN 300 über. Das bisherige Teilstück DN 200 wird aus hydraulischen Gründen im Rahmen der Baumaßnahme auf DN 300 vergrößert.

Der Mischwasserkanal, der durch den Fußverbindungsweg von der Straße „Auf dem Höchsten" zur „Hammertaler Straße" verläuft, wird im Rahmen der Baumaßnahme ab dem Knotenpunkt (Zusammenfluss der Abwässer der „Hermann-Löns-Straße" und der Straße „Auf dem Höchsten") von DN 300 auf DN 400 vergrößert, um die bisherigen hydraulischen Defizite zu beseitigen. Dieser Kanal leitet unter anderem auch das Oberflächenwasser beider Straßen ab.

Die übrigen Haltungen werden dimensionsgleich durch ein Stahlbetonrohr ausgetauscht.

Der Bereich, auf den sich der Ausbau des Kanals erstreckt, ist im angefügten Lageplan dargestellt.

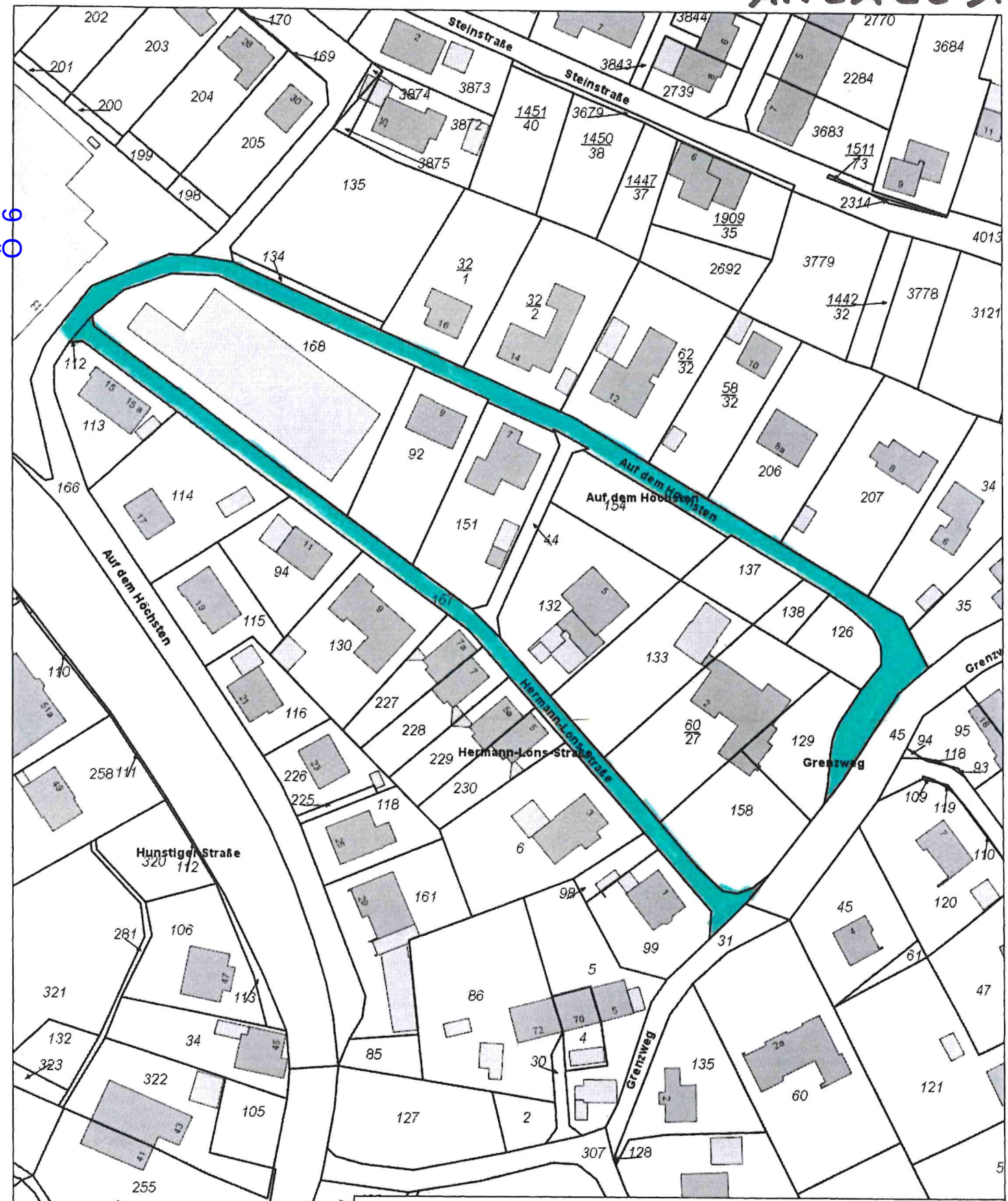
In dem betroffenen Fußverbindungsweg wird kein Straßenausbau erfolgen.

Nach Beendigung der Maßnahme wird ein entsprechender Erstattungsantrag gemäß der Verordnung zur Erstattung von Beitragsausfällen für kommunale Straßenausbaumaßnahmen im Land Nordrhein-Westfalen (Straßenausbaubeitrag-Erstattungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 27. Juni 2024) beim Land Nordrhein-Westfalen gestellt werden.
Voraussetzung hierfür ist ein entsprechender Ausbaubeschluss, der zwingend vor Ausschreibung der Baumaßnahme zu fassen ist.

Anlage/n:

- Lageplan Bereich Straßenbau (Anlage 1)
- Lageplan Bereich Kanalbau (Anlage 2)

ANLAGE 1



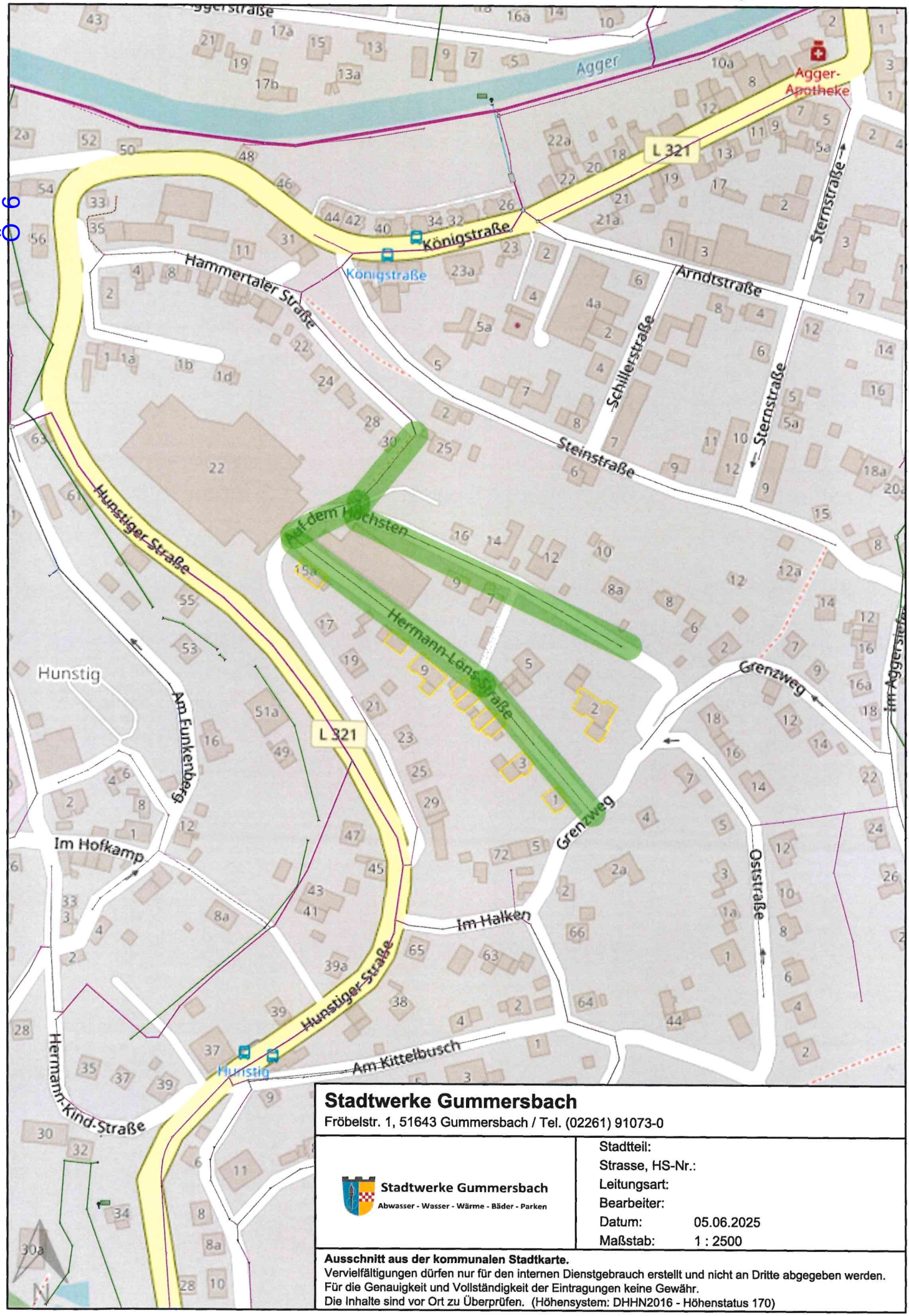
Stadt Gummersbach
Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach / Tel. (02261) 87-0

Straßenvollausbau Hermann-Löns-Straße & Teilabschnitt Auf dem Höchsten

Bearbeiter:	Bakr / 9.2
Datum:	10.10.25
Maßstab:	1:1250

Ausschnitt aus der kommunalen Stadtkarte.
Vervielfältigungen dürfen nur für den internen Dienstgebrauch erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch oder Kataster übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

ANLAGE 2



Stadtwerke Gummersbach
Fröbelstr. 1, 51643 Gummersbach / Tel. (02261) 91073-0

Stadtwerke Gummersbach
Abwasser - Wasser - Wärme - Bäder - Parken

Stadtteil:	
Strasse, HS-Nr.:	
Leitungsart:	
Bearbeiter:	
Datum:	05.06.2025
Maßstab:	1 : 2500

Ausschnitt aus der kommunalen Stadtkarte.
Vervielfältigungen dürfen nur für den internen Dienstgebrauch erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden.
Für die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen keine Gewähr.
Die Inhalte sind vor Ort zu Überprüfen. (Höhensystem: DHHN2016 - Höhenstatus 170)

Ö 7

B E S C H L U S S V O R L A G E

TOP:
öffentlich

Straßenbaumaßnahme "An der Schneppenhardt"/Teilstück "An der Höhe", hier: Ausbaubeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung beschließt den Ausbau der Straßen „An der Schneppenhardt" und des Teilstücks „An der Höhe" von der Einmündung in die „Reininghauser Straße" bis etwa auf Höhe des Verbindungsweges zwischen den Grundstücken „An der Höhe 23 und 25" und nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Straßenausbau zustimmend zur Kenntnis.

Begründung:

Die Stadt Gummersbach beabsichtigt gemeinsam mit den Stadtwerken Gummersbach eine kombinierte Kanal- und Straßenbaumaßnahme in den Straßen „An der Schneppenhardt" und im Teilstück „An der Höhe" (von der Einmündung in die „Reininghauser Straße" bis etwa auf Höhe des Verbindungsweges zwischen den Grundstücken „An der Höhe 23 und 25") durchzuführen.

Die beiden Straßen wurden in den 1960-iger Jahren erstmalig endgültig hergestellt und sind aufgrund ihres Alters in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Oberfläche lässt darauf schließen, dass der Straßenoberbau stark beschädigt ist. Daher kommt hier nur ein Straßenvollausbau in Frage. Geplant ist ein Ausbau entsprechend dem Bestand, d.h. es werden alle vorhandenen Teileinrichtungen wie Fahrbahn, Oberflächenentwässerung und Beleuchtung grundhaft erneuert und gegebenenfalls teilweise verbessert. Gehwege sind keine vorhanden.

Der Bereich, auf den sich der Ausbau der Straße erstreckt, ist im angefügten Lageplan dargestellt.

Der bestehende Mischwasserkanal in der Straße „An der Schneppenhardt" und im Teilstück der Straße „An der Höhe" soll aus baulichen und hydraulischen Gründen in offener Bauweise saniert werden.

In der Straße „An der Schneppenhardt" befindet sich ein altes Steinzeugrohr in DN 300, welches sowohl Rissbildungen als auch Oberflächenschäden aufweist.
Aus hydraulischen Gründen muss eine Haltung zwischen Haus-Nr. 5 und Haus-Nr. 3 von DN 300 auf DN 400 vergrößert werden.
Die übrigen Haltungen werden dimensionsgleich durch ein Stahlbetonrohr in DN 300 ausgetauscht.

In der Straße „An der Höhe" befindet sich ein altes Steinzeugrohr in DN 200, welches stark sanierungsbedürftig ist. Hier liegen Rissbildungen sowie in Teilbereichen auch

Rohrbrüche bzw. Einstürze vor.
Das komplette Teilstück DN 200 wird aus hydraulischen und betrieblichen Gründen im Rahmen der Baumaßnahme auf eine Dimensionierung von DN 300 vergrößert.
Außerdem werden die vorhandenen Straßenabläufe im Zuge der Maßnahme erneuert.

Der Bereich, auf den sich der Ausbau des Kanals erstreckt, ist im angefügten Lageplan dargestellt.

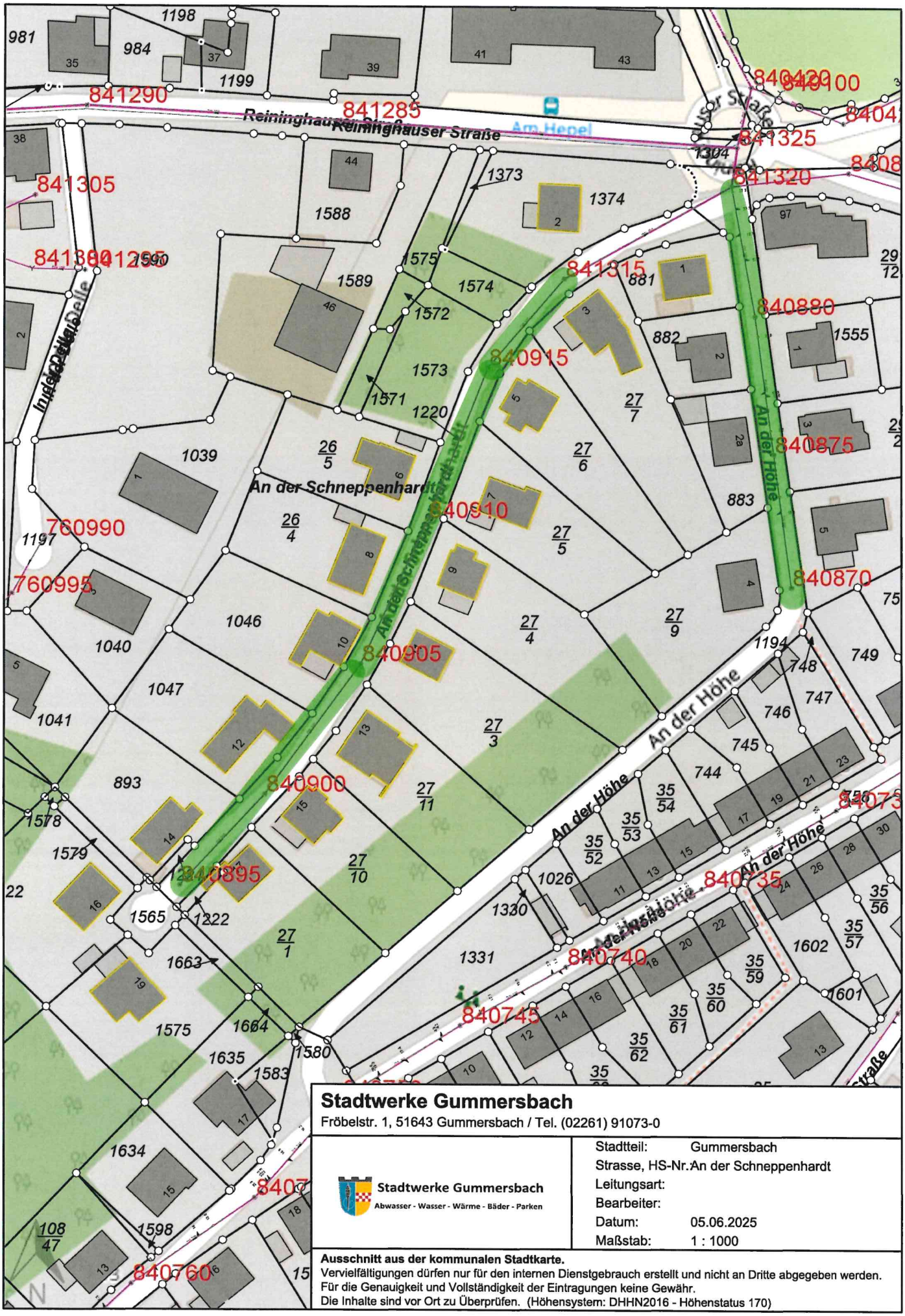
Nach Beendigung der Maßnahme wird ein entsprechender Erstattungsantrag gemäß der Verordnung zur Erstattung von Beitragsausfällen für kommunale Straßenausbaumaßnahmen im Land Nordrhein-Westfalen (Straßenausbaubeitrag-Erstattungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 27. Juni 2024) beim Land Nordrhein-Westfalen gestellt werden.
Voraussetzung hierfür ist ein entsprechender Ausbaubeschluss, der zwingend vor Ausschreibung der Baumaßnahme zu fassen ist. Die Ausschreibung der Maßnahme soll im Herbst 2026 erfolgen.

Anlage/n:

- Lageplan „An der Schneppenhardt/ Teilstück „An der Höhe" - Bereich Straßen-ausbau (Anlage 1)
- Lageplan „An der Schneppenhardt/ Teilstück „An der Höhe" - Bereich Kanalbau (Anlage 2)

ANLAGE 2

Ö 7



Stadtwerke Gummersbach
Fröbelstr. 1, 51643 Gummersbach / Tel. (02261) 91073-0

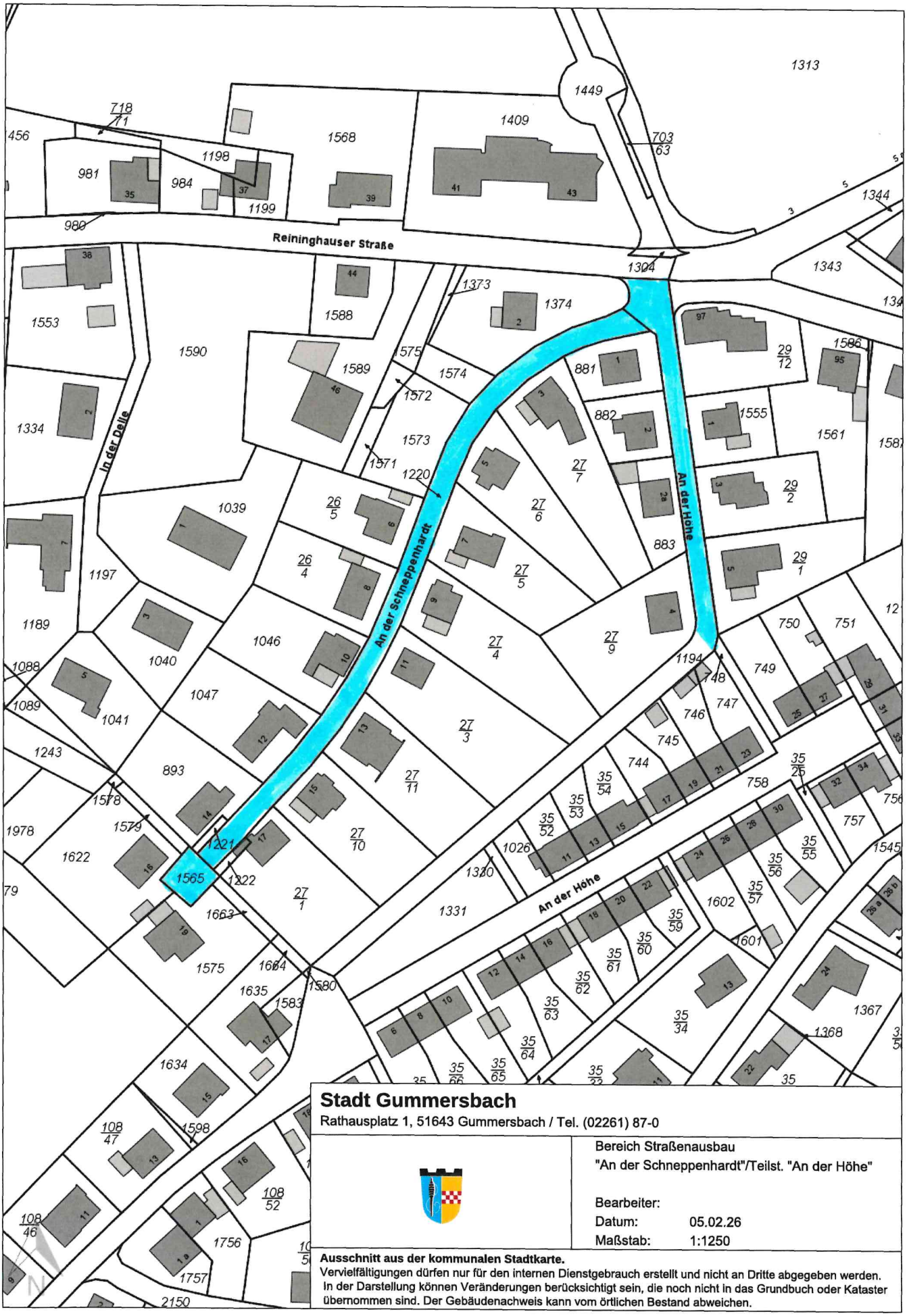
Stadtwerke Gummersbach
Abwasser - Wasser - Wärme - Bäder - Parken

Stadtteil:	Gummersbach
Strasse, HS-Nr.:	An der Schneppenhardt
Leitungsart:	
Bearbeiter:	
Datum:	05.06.2025
Maßstab:	1 : 1000

Ausschnitt aus der kommunalen Stadtkarte.
Vervielfältigungen dürfen nur für den internen Dienstgebrauch erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden.
Für die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen keine Gewähr.
Die Inhalte sind vor Ort zu Überprüfen. (Höhensystem: DHHN2016 - Höhenstatus 170)

ANLAGE 1

Ö 7



Stadt Gummersbach
Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach / Tel. (02261) 87-0

Bereich Straßenausbau
"An der Schneppenhardt"/Teilst. "An der Höhe"

Bearbeiter:
Datum: 05.02.26
Maßstab: 1:1250

Ausschnitt aus der kommunalen Stadtkarte.
Vervielfältigungen dürfen nur für den internen Dienstgebrauch erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch oder Kataster übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Ö 8

B E S C H L U S S V O R L A G E

TOP:
öffentlich

Baumaßnahme "Hardtstraße"/Teilstück "Mühle", hier: Ausbaubeschluss Teileinrichtung Oberflächenentwässerung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung beschließt den Ausbau der Teileinrichtung Straßenoberflächenentwässerung in der Maßnahme „Hardtstraße/Teilstück Mühle" im Bereich von Grundstück „Hardtstraße 9/9a" bis Beginn der Verbindung der Straße „Mühle" zur Westtangente.

Begründung:

Die Stadtwerke Gummersbach planen in Teilbereichen der Straße „Hardtstraße" sowie im weiteren Verlauf in einem Teilstück der Straße „Mühle" einen neuen Mischwasserkanal zu verlegen. Dieser dient gleichzeitig auch der Straßenoberflächenentwässerung.

Bisher entwässern die Häuser in der „Hardtstraße"/Teilstück „Mühle" über ein stark verzweigtes privates Kanalleitungsnetz. Ein Großteil dieser vorhandenen Steinzeugrohre befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zukünftig soll jedes Haus einen eigenen Hausanschluss bekommen.

Daher soll ein Mischwasserkanal aus Stahlbeton in der Dimension DN 300 in offener Bauweise neu verlegt werden. Die Kanalplanung sieht drei Teilabschnitte vor:

<u>Nördlicher Teil (etwa auf Höhe des Grundstücks „Hardtstraße 9,9a"):</u>
Hier ist eine Haltung vorgesehen. Es erfolgt der Anschluss der Gebäude „Hardtstraße Nr. 9 und 9a". Außerdem werden zwei vorhandene Straßenabläufe erneuert und angeschlossen.

<u>Mittlerer Teil (etwa im Bereich des Grundstücks „Hardtstraße 7b" bis ca. Ende des Grundstücks „Hardtstraße 1"):</u>
Hier sind fünf Haltungen in DN 300 vorgesehen. Um einen etwas außerhalb liegenden Straßenablauf mit einzubinden, wird eine zusätzliche Haltung in der Dimension DN 250 aus PVC-U geplant. Es erfolgt der Anschluss der Gebäude „Hardtstraße 7b, 7a, 7, 5, 3, 1a und 1" sowie die Erneuerung und der Anschluss von drei vorhandenen Straßenabläufen.

<u>Südlicher Teil (etwa im Bereich des Grundstücks „Mühle 4" bis Beginn der Verbindung der Straße „Mühle" zur Westtangente):</u>
Hier sind zwei Haltungen vorgesehen. Die Gebäude „Mühle 4 und 8" sowie ein vorhandener Straßenablauf sollen erneuert und angeschlossen werden.

Die angegebene Zahl der Straßenabläufe kann im Laufe der Planungsphase noch angepasst werden.

Eine grundhafte Erneuerung der Straße ist nicht vorgesehen. Als reine Kanalbaumaßnahme werden außer der Grabenwiederherstellung keine Eingriffe an der Fahrbahnoberfläche durchgeführt.

Nach Beendigung dieser Maßnahme ist aufgrund des Beitragserhebungsverbots geplant, einen Antrag auf Erstattung von Beitragsausfällen für kommunale Straßenausbaumaßnahmen durch das Land Nordrhein-Westfalen zu stellen. Die Verordnung zur Erstattung von Beitragsausfällen für kommunale Straßenausbaumaßnahmen im Land Nordrhein-Westfalen (Straßenausbaubeitrag-Erstattungsverordnung Nordrhein-Westfalen) sieht unter § 2 Abs. 3 Nr. 4d) eine Erstattung des Aufwands für die Herstellung, Erneuerung, Erweiterung und Verbesserung von Entwässerungseinrichtungen vor. Der zu berücksichtigende Aufwand für Entwässerungseinrichtungen innerhalb der öffentlichen Straße ist gemäß der Anlage dieser Verordnung in sämtlichen Straßenkategorien mit 80 % erstattungsfähig.

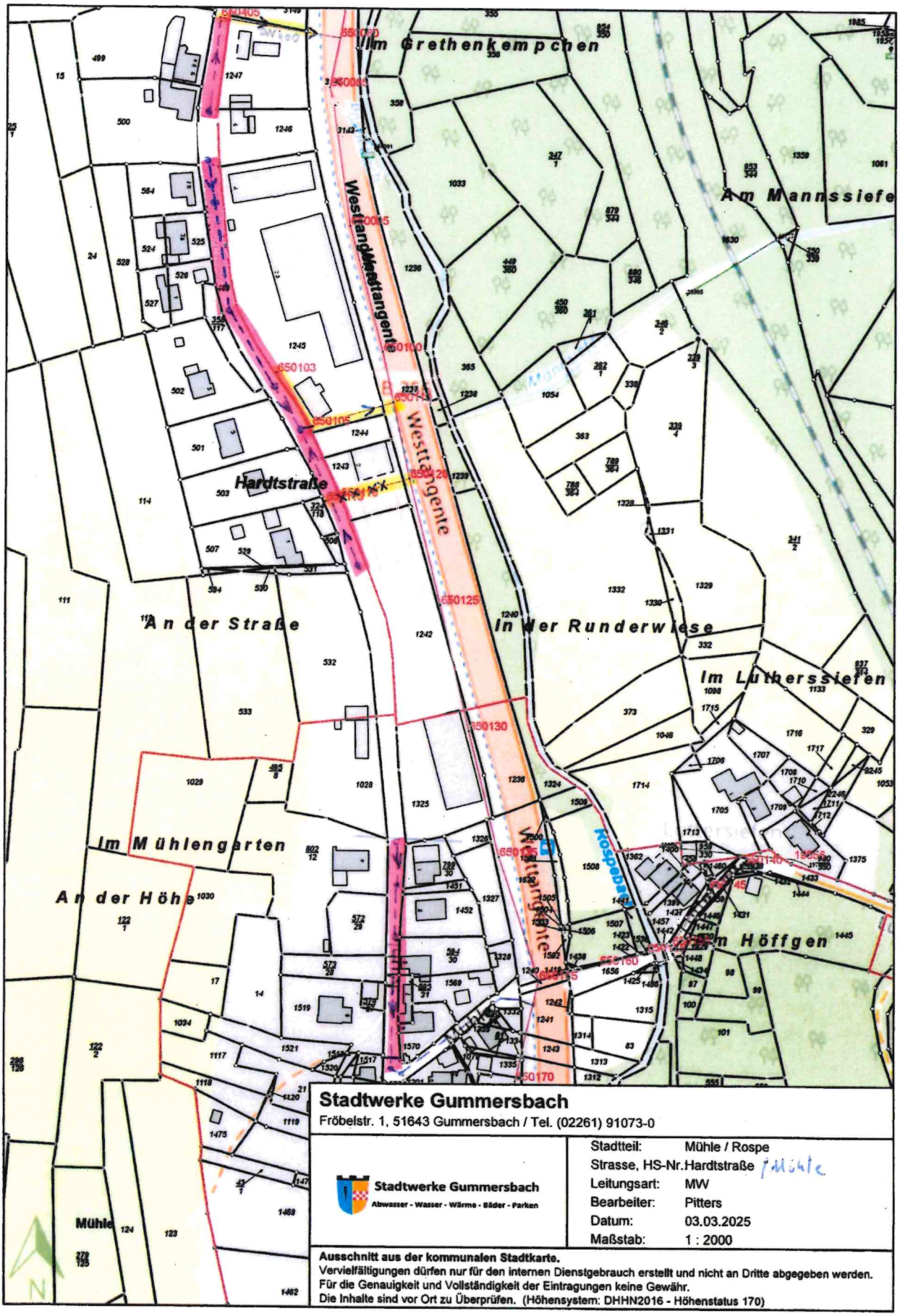
Voraussetzung für eine Antragstellung ist ein entsprechender Ausbaubeschluss, der zwingend vor Ausschreibung der Baumaßnahme zu fassen ist. Die Ausschreibung der Maßnahme soll im Frühjahr 2026 durch die Stadtwerke Gummersbach erfolgen.

Anlage/n:

Lageplan „Hardtstraße"/Teilstück „Mühle"

ANLAGE

Ö 8



Stadtwerke Gummersbach
Fröbelstr. 1, 51643 Gummersbach / Tel. (02261) 91073-0

Stadtwerke Gummersbach
Abwasser - Wasser - Wärme - Bäder - Parken

Stadtteil:	Mühle / Rospe
Strasse, HS-Nr.	Hardtstraße / Mühle
Leitungsart:	MW
Bearbeiter:	Pitters
Datum:	03.03.2025
Maßstab:	1 : 2000

Ausschnitt aus der kommunalen Stadtkarte.
Vervielfältigungen dürfen nur für den internen Dienstgebrauch erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden.
Für die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen keine Gewähr.
Die Inhalte sind vor Ort zu Überprüfen. (Höhensystem: DHHN2016 - Höhenstatus 170)

B E S C H L U S S V O R L A G E **TOP:**
öffentlich

Baumaßnahme "Mühle", hier: Beschluss über das abschließend geänderte Bauprogramm "Teileinrichtung Oberflächenentwässerung"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung beschließt die Änderungen am Bauprogramm für die Maßnahme „„Mühle", Teileinrichtung Oberflächenentwässerung", die bis zur Fertigstellung entstanden sind.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 18.06.2024 den Beschluss über das Bauprogramm für die Baumaßnahme „Mühle" für die Teileinrichtung Oberflächenentwässerung gefasst.

Mit dem Bau wurde im August 2024 begonnen, die Abnahme fand im Mai 2025 statt.

Im Zeitraum bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme mussten aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. aus bautechnischen Gründen geringfügige Änderungen an der Ausführungsplanung vorgenommen werden. In der nun anstehenden Sitzung soll der abschließende Beschluss über die tatsächlich ausgeführte Ausbauplanung gefasst werden. Die Beschlussfassung über diese Änderungen ist für die Abrechnung der Fördermaßnahme notwendig.

Es handelt sich hierbei um folgende Änderungen:

1. Im Ausbaubereich der Verbindungsstraße „Mühle" zur „Westtangente":
Infolge der vorliegenden Versorgungsleitungen (Gas- und Wasserleitung) wurde die geplante Lage des Drainagekanals (PVC-U DN 200) in Fließrichtung rechts statt links des Mischwasserkanals verlegt. Hierdurch ergab sich eine Lageverschiebung der Mischwasserkanalhaltungen (SB DN 500) Schacht 651255/651250 und Schacht 651235/651230.

2. Im Ausbaubereich des Wendehammers in Richtung „Westtangente":
Infolge eines vorliegenden Fernmeldekabels (Telekom) in Höhe Schacht 651290 musste das Schachtbauwerk um ca. 2,50 m verschoben werden. Hierdurch ergab sich für Schacht 651285 ebenfalls eine Lageverschiebung.

Nicht die Teileinrichtung Oberflächenentwässerung betreffende Änderungen:

3. Außerhalb der Straße „Mühle" im Hinterland zum Grundstück „Mühle 29/27":
Für das sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten im Umbau befindliche Doppelhaus Hs.Nr. 29/27 wurde anstelle von zwei Kanalhausanschlussleitungen nur ein Kanalanschlussstutzen hergestellt.

4. Außerhalb der Straße „Mühle“ im Hinterland zu den Grundstücken „Mühle 21/17“:
Für die Gebäude „Mühle 21 und Mühle 17“ wurden anstelle eines gemeinsamen Kanalhausanschlusses zwei separate Kanalanschlüsse hergestellt.

Sämtliche Änderungen bis zur Fertigstellung beinhaltet die beigefügte Ausführungsplanung vom 16.01.2026 „Kanalsanierung Mühle in Gummersbach, Planänderungen zur Ausführungsplanung“. Diese Planänderungen in Verbindung mit der ursprünglich beschlossene Ausführungsplanung vom November 2023 „Kanalsanierung Mühle in Gummersbach“ bilden die Grundlage für den Beschluss über das tatsächlich ausgeführte Bauprogramm.

Anlage/n:

- Ausführungsplanung Kanalsanierung Mühle in Gummersbach, „Planänderungen zur Ausführungsplanung“ vom 16.01.2026, Lageplan Kanal – Plan Nr. TK 1458-66/3/1/1 **(nur online verfügbar)**

- Ausführungsplanung Kanalsanierung Mühle in Gummersbach von 11/2023, Lageplan Kanal – mit Höhen, Plan Nr. TK 1458-66/3/1/2 **(nur online verfügbar)**

Auswertung Lisy - Untersuchung Mühle von Schacht 210 nach Schacht 197

Stand: 17.06.2023

Lfd. Nr.	Bericht Nr.	Straße	Haltung	Station	Lage	Anschluss	untersuchte Leitungslänge	Mat./DN	Zustand im öffentlichen Raum	Maßnahme	Zustand im privaten Raum	Maßnahme	Bemerkungen
1	4	Mühle	197	0.0	Schacht	HA 10 + SA	8.30	PVC 150	ohne Schaden	Neuanschluss SA mit Anschlusleitung in offener Bauweise an Kanalhaltung	ohne Schaden		Kostenübernahme Stadt GM, Bauunterhaltung
2	5	Mühle	197	0.0	Schacht	HA 14	4.13	Stzg 150	St. 1,60 Lagerversatz	Anschluss in offener Bauweise erneuern	Kontrollschacht verschüttet		Kostenübernahme Eigentümer
3	6	Mühle	198	0.0	Schacht	HA 14	15.59	PVC 150	ringförmige Verformungen		ringförmige Verformungen		
4	7	Mühle	198-200	46.2	Scheitel	SA	1.00	Stzg 150	St. 0,14 Rohrverbindung undicht, eindringendes Wasser, St. 0,46 Asalversschiebung	Anschluss mit Liner überfahren, auffräsen und Hutprofil setzen, SA und Anschlussleitung in offener Bauweise erneuern			Kostenübernahme Stadt GM, Bauunterhaltung
5	8	Mühle	198-200	30.6	rechter Kämpfer	HA 16	4.43	Stzg 150/ PVC 100	ohne Schaden	Anschluss mit Liner überfahren, auffräsen und Hutprofil setzen	Rohrsanierung undicht, Hutprofil setzen	Schadstelle St. 4,40 in offener Bauweise sanieren	Kostenübernahme Eigentümer
6	9	Mühle	200	0.0		HA 28	4.90	Stzg 150/ B 150	Axialverschiebung Querriss	Anschluss in offener Bauweise erneuern	Axialversschiebungen, Längsriss, Boden sichtbar, Ablagerungen vertikale Versätze	Anschluss in offener Bauweise erneuern	Kostenübernahme Eigentümer
7	13	Mühle	215-205	0.3	Scheitel	SA	0.10	Stzg 150	Einsturz im gesamten Umfang	Anschluss entfällt, Straßenablauf => Neuanschluss an Kanalhaltung in offener Bauweise			Kostenübernahme Stadt GM, Bauunterhaltung
8	14	Mühle	215-205	17.3	Scheitel	?	0.15	Stzg 150	verschlossener Abzweig	Anschluss entfällt ersatzlos, mit Liner überfahren			Kostenübernahme Stdw
9	15	Mühle	205	0.0	Schacht	HA 32	8.80	PVC 150	ohne Schaden		St. 8,80 fehlendes Wandungsteil Boden sichtbar	Schadstelle St. 8,80 in offener Bauweise sanieren	Kostenübernahme Eigentümer
10	16	Mühle	200-205	35.4	rechter Kämpfer	HA 30/32 ?	0.95	Stzg 150	St. 0,16 Scherbenbildung, St. 0,67 Einsturz, St. 0,95 Abflusshindernis Versorgungsgütig, Querschnittsreduzierung	Anschluss einsch. Kanalsanbindung in offener Bauweise erneuern, Zuvor Zustandigkeit und Funktion prüfen			Kostenübernahme Eigentümer, sofern Anschluss noch in Betrieb

Auswertung Lisy - Untersuchung Mühle von Schacht 210 nach Schacht 197

Stand: 17.06.2023

Lfd. Nr.	Bericht Nr.	Straße	Haltung	Station	Lage	Anschluss	untersuchte Leitungslänge	Mat./DN	Zustand im öffentlichen Raum	Maßnahme	Zustand im privaten Raum	Maßnahme	Bemerkungen
11	17	Mühle	200-205	25.8	Scheitel	HA 30	0.69	Stzg 150	St. 0,35 vertikaler Versatz	Anschluss mit Liner überfahren, auffräsen und Hutprofil setzen, Anschlussleitung in offener Bauweise erneuern			Neuanbindung => Kostenübernahme Stdw / Eigentümer Kostenübernahme Anschlussleitung in offener Bauweise
12	18	Mühle	200-205	19.1	Scheitel	HA 28 / 30 ?	6.00	Stzg 150	St. 0,08 Querriss, St. 0,90 Axialversschiebung	Anschluss mit Liner überfahren, auffräsen und Hutprofil setzen, vor Durchführung => Rückspracne mit Eigentümer ? Anschluss entfernen	St. 6,00 Querschnittsreduzierung Ablagerungen		Neuanbindung => Kostenübernahme Stdw
13	19	Mühle	200-205	18.6	Scheitel	SA	0.70	Stzg 150	ohne Schaden	Anschluss mit Liner überfahren, auffräsen und Hutprofil setzen			Neuanbindung => Kostenübernahme Stdw
14	20	Mühle	200-205	11.9	Scheitel	HA 28	4.95	Stzg 150	St. 0,10 Axialversschiebung, Boden sichtbar	Anschluss mit Liner überfahren, auffräsen und Hutprofil setzen	ohne Schaden		Neuanbindung => Kostenübernahme Stdw
15	21	Mühle	210-215	29.0	Scheitel	HA 34	9.57	Stzg 150	Lagerversätze	Anschluss in offener Bauweise an Kanal übernehmen	Lagerversätze, St. 5,75 Wurzeleinwuchs, Querschnittsreduzierung	Anschluss in offener Bauweise erneuern	Umklemmung => Kostenübernahme Stdw, öffentlicher Bereich / Eigentümer Kostenübernahme privater Raum
16	22	Mühle	210-215	19.5	Scheitel	?	0.20	Stzg 150	nicht wasserdicht verschlossen Fremdwasserzulauf	Anschluss entfällt ersatzlos, Haltung wird verdämmt			
17	23	Mühle	215	0.0	Schacht	SA	0.50	Stzg 150	St. 0,20 Längsriss fehlendes Wandungsteil	SA und Anschluss in offener Bauweise an Kanal übernehmen			Kostenübernahme Stadt GM, Bauunterhaltung
18	24	Mühle	210	0.0	Schacht	HA 38	15.80	Stzg 200	ohne Schaden bis St. 15,65 ab St. 15,65 Anschlussnindernis Versorgungsgütig, Gas, Boden sichtbar	Anschluss in offener Bauweise an Kanal übernehmen, Abflusshindernis in offener Bauweise sanieren			Umklemmung => Kostenübernahme Stdw, öffentlicher Bereich,/Sanierung Abflusshinderns Kostenübernahme Eigentümer
19	25	Mühle	210	0.0	Schacht	HA 36	5.23	PVC 150	ohne Schaden	Anschluss in offener Bauweise an Kanal übernehmen	ohne Schaden		Umklemmung => Kostenübernahme Stdw
20	26	Mühle	210	0.0	Schacht	SA	0.60	Stzg 125	ohne Schaden	SA und Anschluss in offener Bauweise an Kanal übernehmen			Umklemmung => Kostenübernahme Stdw

Auswertung Lisy - Untersuchung Mühle von Schacht 225 nach Schacht 180

Stand: 17.05.2023

Lfd. Nr.	Bericht Nr.	Straße	Haltung	Station	Lage	Anschluss	untersuchte Leitungslänge	Mat./DN	Zustand im öffentlichen Raum	Maßnahme	Zustand im privaten Raum	Maßnahme	Bemerkungen
		Mühle	195-190	0.5	li. Kämpfer	unbekannt		Stzg 150					Untersuchung liegt nicht vor
21	13	Mühle	195-190	33.5	li. Kämpfer	HA 29 ?	12.33	Stzg 150			vertikale Lageabweichungen bis zu 25 mm		
22	12	Mühle	195-190	44.0	li. Kämpfer	HA 29 ?	5.86	Stzg 150			vertikale Lageabweichungen bis zu 20 mm , Ablagerungen vertikale Lageabweichungen		
23	11	Mühle	190-185	0.4	li. Kämpfer	HA 27	9.01	Stzg 150			bis zu 18 mm, Anschlussstutzen DN 150 nicht fachgerecht eingebunden		
24	10	Mühle	190-185	7.5	li. Kämpfer	HA 27		Stzg 100					keine Untersuchung möglich
25	9	Mühle	190-185	21.4	li. Kämpfer	HA 25	3.49	B 150			Längs- Radialrisse Scheitel, Verformung, Hindernis Rohrsohle Betonschieben		Eigentümer Hr. Bergrother 01774971804 tel. über Zustand informiert, Hr. Barth 09.07.2021
26	8	Mühle	190-185	31.5	li. Kämpfer	HA 21 ?	0.40	Stzg 150			keine fachgerechte Rohrverbindung, DN 150/100, Lageabweichung		keine Untersuchung möglich Rücksprache Hr. Berhofer, 09.07.2021, Anschluss von Hs. 27
27	1	Mühle	185-180	2.2	li. Kämpfer	HA -21	0.67	B 150			Längsriss im Scheitel, Verformung		keine Untersuchung möglich aufgrund starker Ablagerungen

Auswertung Lisy - Untersuchung Mühle von Schacht 225 nach Schacht 180

Stand: 17.05.2023

Lfd. Nr.	Bericht Nr.	Straße	Haltung	Station	Lage	Anschluss	untersuchte Leitungslänge	Mat./DN	Zustand im öffentlichen Raum	Maßnahme	Zustand im privaten Raum	Maßnahme	Bemerkungen
28	2	Mühle	185-180	9.8	li. Kämpfer	HA 21	7.98	Stzg / B 150			St. 0,2 offener Abzweig, Betonrohrsohle starke Korrosion, Ablagerungen Schotter, Beton, evtl. Schadensbild nicht erkennbar		
29	3	Mühle	185-180	19.7	li. Kämpfer	HA 19	0.99	Stzg 150			keine Schäden		
30	4	Mühle	185-180	21.4	re. Kämpfer	HA 19	0.10	Stzg 100					keine Untersuchung möglich
31	5	Mühle	185-180	23.3	Scheitel	HA 19	1.49	Stzg 100			keine fachgerechte Rohrverbindung, DN 100/100, Lageabweichung		
32	6	Mühle	185-180	24.7	li. Kämpfer	HA 19	0.10	Stzg 100					keine Untersuchung möglich
33	7	Mühle	185-180	28.1	Scheitel	HA 19	0.10	Stzg 150					keine Untersuchung möglich, Anschluss unterhalb Gebäude Hs 19, Anschluss von Fallrohr und Bodenablauf
		Mühle	185-180	30.8	Scheitel	HA 19		Anbohrung DN 100					Untersuchung liegt nicht vor, ACO-Rinne Eingang Hs. 19/ gem. Fertprotke
		Mühle	185-180	38.0	Scheitel	HA 19		Stzg / B 150					Untersuchung liegt nicht vor
		Mühle	185-180	42.5	Scheitel	HA 19		Stzg 100					Untersuchung liegt nicht vor

Plan wurde am ..... im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung vorgestellt.

Hinweis:
Die Ausführung der Planung kann - sofern erforderlich - vor Ort geringfügig von der Planung abweichen.

LEGENDE

Bestand

- vorh. Asphaltbeton
- vorh. Pflasterflächen
- vorh. Pflaffen
- vorh. Natursteipflaster
- vorh. Rasengittersteine
- vorh. Schotter-/Splittfläche
- vorh. Bord
- vorh. Natursteinreine
- vorh. 3-zeiliger Betonsteinreine
- vorh. Beton
- vorh. Beet
- vorh. Hecke
- vorh. Mauer
- vorh. Zaun
- vorh. MW-Kanal
- vorh. Straßenablauf
- vorh. Hausanschlussleitung vermutliche Lage

Versorgungsleitungen

- Wasserleitung (Stadtwerke Gummersbach)
- Fernmeldekabel (Telekom)
- Stromkabel (Aggenergie)
- Gasleitung (Aggenergie)

Die Leitungen der unterirdischen Versorgungsträger wurden anhand der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen des jeweiligen Betreibers in den Lageplan übernommen.
Mögliche Lageungenauigkeiten sind, auf Grund der zum Teil nicht ausreichenden Benaßung in diesen Bestandsunterlagen, nicht ausschließen.

Planung

- neue Abdeckung, Schachtwände beschichten
- Schachtbauwerk Neubau, Betonfertigteil und Kanal
- gepl. MW-Kanal
- gepl. Tellsickerrohr DN 200
- gepl. Drainagerohr DN 200
- gepl. Anschlussleitung PVC-U DN 150
- gepl. Straßenablauf
- alte Kanäle in Straßenraum verdämmern

Planung Schlauchliner

- vorh. Mischwasserkanal

Kanalzustandsbewertung

Bericht Nr. Lisy-Untersuchung

- Kanalanschluss Stutzen Bestand
- Sanierung Anschlussleitung in offener Bauweise
- Sanierung Anschlussleitung in geschlossener Bauweise, Hutprofil
- keine Maßnahme erforderlich
- Anschluss schadenfrei

BEMERKUNG

Alle genessenen Höhen beziehen sich auf NHN (DHHN92). Die Zeichnung liegt in im UTM-Koordinaten-System ETRS89, gekürzt) vor. Anschlusspunkte withais GPS und Glonaß gemessen. Die Abstimmung erfolgte auf das amtliche Netz mithilfe WSt-Nivo von Trimble. Die Katasterdaten basieren auf der ALK des Katasteramtes Gummersbach. Die gesondert kenntlich gemachten Grenzpunkte wurden nach Fortführungsrissen koordinatenmäßig berechnet.
Alle Daten des dargestellten Kanalbestandes wurden örtlich ermittelt.

Katasterstand: März 2021
Topografiebestand: August 2012 mit Ergänzungen aus Dezember 2020 und aus Juni 2021
Kanalbestand: Juni 2021

Planung:
ib barth Ingenieurbüro für Bauwesen
Im Rehbockswinkel 7 · 51647 Gummersbach
Telefon: 02261/907458 · Telefax: 02261/907459
Internet: www.ib-barth.de · E-Mail: barth.w@t-online.de

Vermessung:
Ingenieurbüro Knopp
Dipl.-Ing (FH) Martin Knopp
Vermessungsbüro
Am Park 95 · 53757 Sankt Augustin
Tel.: 02241 / 90 50 720 Fax.: 03212 / 16 54 836
Mobil.: 0177 / 24 32 586

Stadtwerke Gummersbach
Abwasser - Wasser - Wärme - Bäder - Parken

Ausführungsplanung

Maßnahme:

Kanalsanierung Mühle in Gummersbach

Darstellung:	Lageplan Kanal (mit Höhen)	Nr.:	3.2	Plan Nr.:	TK 14 58-66/3/1/2

bearb.:	Nov. 2023	Cantin	gepr.:	Sachgeb. Leiter	Priebe 06.12.2023
gezeichn.:	Juli 2021	Cantin	Techn.Leit.	Techn. Leiter	Seyfold 06.12.2023

	Datum	Art	Name
gränd.:			
gränd.:			
gränd.:			

Genehmigt und für die Bauausführung freigegeben

Gummersbach, den 06.12.2023
gezeichnet Kawczyk

Der Betriebsleiter
Kawczyk

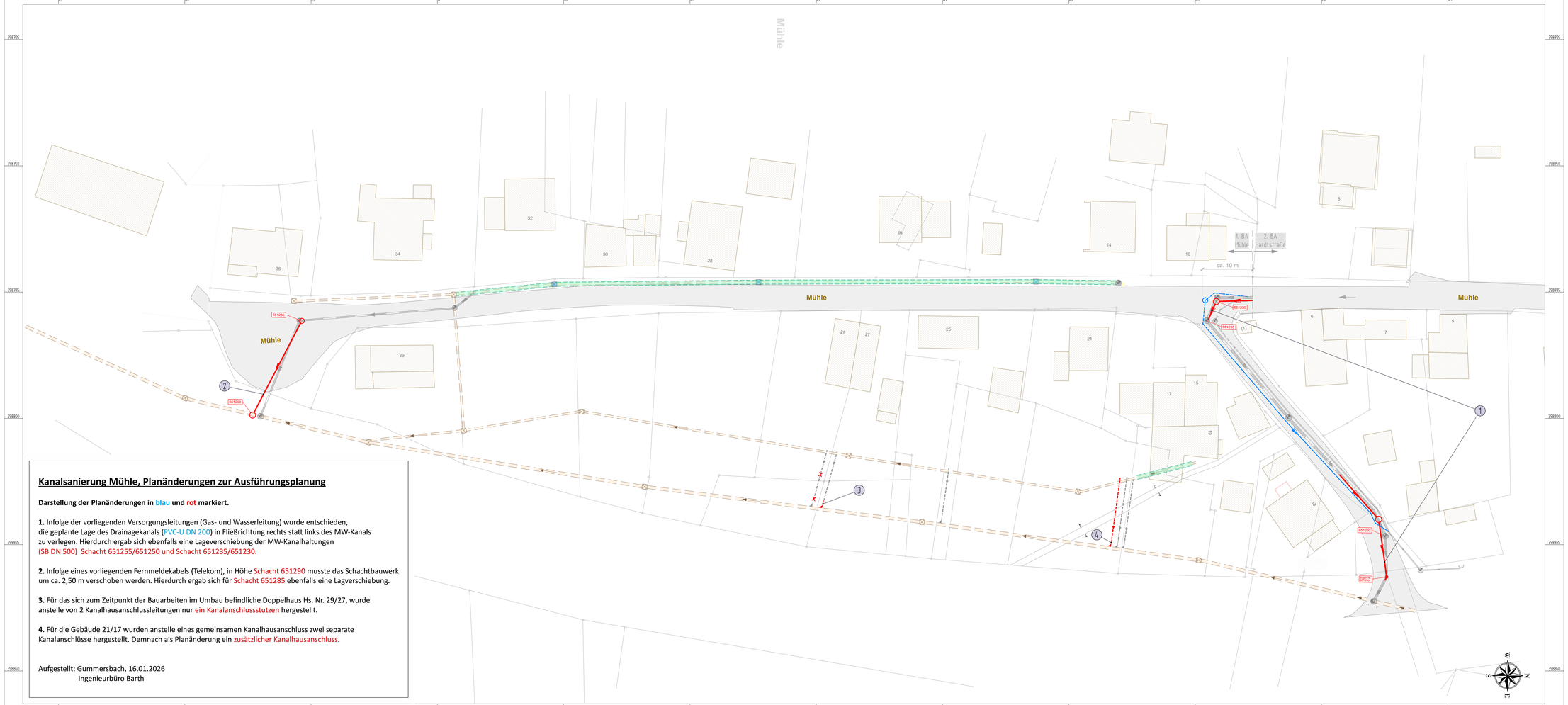
Maßstab: 1 : 250

Stand: 20.11.2023

G-042_Mühle_Ausführungsplanung.dwg

Y=398854.508
X=5603417.721

VESTRA



Kanalsanierung Mühle, Planänderungen zur Ausführungsplanung

Darstellung der Planänderungen in blau und rot markiert.

1. Infolge der vorliegenden Versorgungsleitungen (Gas- und Wasserleitung) wurde entschieden, die geplante Lage des Drainagekanals (PVC-U DN 200) in Fließrichtung rechts statt links des MW-Kanals zu verlegen. Hierdurch ergab sich ebenfalls eine Lageverschiebung der MW-Kanalhaltungen (SB DN 500) Schacht 651255/651250 und Schacht 651235/651230.

2. Infolge eines vorliegenden Fernmeldekabels (Telekom), in Höhe Schacht 651290 musste das Schachtbauwerk um ca. 2,50 m verschoben werden. Hierdurch ergab sich für Schacht 651285 ebenfalls eine Lagverschiebung.

3. Für das sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten im Umbau befindliche Doppelhaus Hs. Nr. 29/27, wurde anstelle von 2 Kanalhausanschlussleitungen nur ein Kanalanschlussstutzen hergestellt.

4. Für die Gebäude 21/17 wurden anstelle eines gemeinsamen Kanalhausanschluss zwei separate Kanalanschlüsse hergestellt. Demnach als Planänderung ein zusätzlicher Kanalhausanschluss.

Aufgestellt: Gummersbach, 16.01.2026
Ingenieurbüro Barth

LEGENDE

Bestand

- vorh. Asphaltbeton
- vorh. Betonpflasterflächen
- vorh. Pflasterflächen
- vorh. Pflasterfläche
- vorh. Pflasten
- vorh. Hecke
- vorh. Natursteinpflaster
- vorh. Mauer
- vorh. Rasengittersteine
- vorh. Zaun
- vorh. Schotter-/Splittfläche
- vorh. MW-Kanal
- vorh. Bord
- vorh. Straßenablauf
- vorh. Natursteinrinne
- vorh. Hausanschlussleitung vermutliche Lage
- vorh. 3-zeiliger Betonsteinrinne

Versorgungsleitungen

- Wasserleitung (Stadtwerke Gummersbach)
- Fernmeldekabel (Telekom)
- Stromkabel (Aggerenergie)
- Gasleitung (Aggerenergie)

Die Lagungen der unterirdischen Versorgungsträger wurden anhand der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen des jeweiligen Betreibers in den Lageplan übernommen.
Mögliche Lagenungenauigkeiten sind, auf Grund der zum Teil nicht ausreichenden Benaßung in diesen Bestandsunterlagen, nicht auszuschließen.

Planung

- neue Abdeckung, Schacht-wände beschichten
- Schachtbauwerk Neubau, Betonerhrigkeit und Kanal
- gepl. MW-Kanal
- gepl. Teilsickerrohr DN 200
- gepl. Drainagerohr DN 200
- gepl. Anschlussleitung PVC-U DN 150
- gepl. Straßenablauf
- alte Kanäle in Straßenraum verdämmern

Planung Schlauchliner

- vorh. Mischwasserkanal

Kanalzustandsbewertung

- Kanalanschluss Stutzen Bestand

Bericht Nr. 1.by.ottenschlag

- Sanierung Anschlussleitung in offener Bauweise
- Sanierung Anschlussleitung in geschlossener Bauweise, Hutprofil
- keine Maßnahme erforderlich
- Anschluss schadenfrei

BEMERKUNG

Alle gemessenen Höhen beziehen sich auf NHN (DHHN92). Die Zeichnung liegt im im UTM-Koordinaten-System (ETRS89), gekürzt vor. Anschlusspunkte mittels GPS und Stonaß gemessen. Die Abstimmung erfolgte auf das amtliche Netz mittels VRS-Now von Trimble. Die Katasterdaten basieren auf der ALK des Katasteramtes Gummersbach. Die gesondert kenntlich gemachten Grenzpunkte wurden nach Fortführungsrissen koordinatenmäßig berechnet.
Alle Daten des dargestellten Kanalbestandes wurden örtlich ermittelt.

Katasterstand: März 2021

Topografiebestand: August 2012 mit Ergänzungen aus Dezember 2020 und aus Juni 2021

Kanalbestand: Juni 2021

Planung:
ib barth Ingenieurbüro für Bauwesen
Im Rehbockswinkel 7 51647 Gummersbach
Telefon (02261) 807459 - Telefax (02261) 807469
Internet: www.ib-barth.de - E-Mail: barth.w@t-online.de

Vermessung:
Dipl.-Ing (FH) Martin Knopp
Vermessungsbüro
Am Park 96 53757 Sankt Augustin
Tel.: 02241 / 90 50 720 Fax.: 03212 / 16 54 836
Mobil.: 0177 24 32 586

Stadtwerke Gummersbach
Abwasser - Wasser - Wärme - Bäder - Parken

Ausführungsplanung

Maßnahme:

Kanalsanierung Mühle in Gummersbach

Darstellung: Lageplan Kanal | Nr.: 3.1 | Plan Nr.: TK 14 58-66/3/1/1

bearb.:	Nov. 2023	Camlin	gepr.:			Sachgeb. Leiter	Priebe 17.11.2023
gezeichn.:	Juli 2023	Camlin	Techn.Leit.:			Techn. Leiter	Seyfried 17.11.2023
	Datum	Art		Name			
geänd.:	16.01.2026	Einbindung z. Plan.-Änderung		Camlin			
geänd.:							
geänd.:							

Plan wurde am ..... im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung vorgestellt.
Hinweis:
Die Ausführung der Planung kann - sofern erforderlich - vor Ort geringfügig von der Planung abweichen.

Genehmigt und für die Bauausführung freigegeben

Gummersbach, den .....

Der Betriebsleiter
Kawczyk

Maßstab: 1 : 250

Stand: 16.01.2026 G-042_Mühle Lageplan Planungsänderung_250.dwg

Y=398856.508
X=565724.721

B E S C H L U S S V O R L A G E

TOP:
öffentlich

Baumaßnahme "Tilsiter Straße", hier: Beschluss über das abschließend geänderte Bauprogramm "Teileinrichtung Oberflächenentwässerung"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung beschließt die Änderungen am Bauprogramm für die Maßnahme „„Tilsiter Straße" Teileinrichtung Oberflächenentwässerung", die bis zur Fertigstellung entstanden sind.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 07.09.2023 den Beschluss über das Bauprogramm für die Baumaßnahme „Tilsiter Straße" für die Teileinrichtung Oberflächenentwässerung gefasst.
Mit dem Bau wurde im August 2023 begonnen, die Abnahme fand im April 2024 statt.

Im Zeitraum bis zur Fertigstellung der Maßnahme haben sich aus bautechnischen Gründen geringfügige Änderungen an der Ausführungsplanung ergeben. In der nun anstehenden Sitzung soll der abschließende Beschluss über die tatsächlich ausgeführte Ausbauplanung gefasst werden. Die Beschlussfassung über diese Änderungen ist für die Abrechnung der Fördermaßnahme notwendig.

Es handelt sich hierbei um folgende Änderungen:

1. 3-zeilige Entwässerungsrinne im Bereich vor dem Grundstück „Tilsiter Str. 14":
Aufgrund der unzureichenden Entwässerungssituation im Bereich der Grundstücke „Tilsiter Straße 10-16" wurde zusätzlich zu der neuen Bordsteinrandanlage eine 3-zeilige Entwässerungsrinne von dieser Bordsteinrandanlage in Richtung des Grundstücks „Tilsiter Straße 14" mit Anschluss an den neuen Straßeneinlauf 2 (SE 2) eingebaut. Dieser Straßeneinlauf SE 2 wurde entgegen der ursprünglichen Planung nicht am Ende (Tiefpunkt) der neuen Bordanlage gesetzt, sondern aufgrund des vorhandenen Straßenquergefälles auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dadurch ist in Kombination mit der 3-zeiligen Rinne eine vollständige Oberflächenentwässerung des Straßenabschnitts zwischen Haus Nr. 14-16 gewährleistet.

2. Vorhandener Straßeneinlauf SE 4:

An dem vorhandenen Straßeneinlauf SE 4 waren ursprünglich keine Maßnahmen geplant. Hier wurde jedoch im Zuge der Ausführungsarbeiten festgestellt, dass der ursprünglich vorhandene Rostauflagerahmen des SE 4 starke bauliche Mängel aufwies, sodass in Abstimmung mit dem Baubetriebshof eine Erneuerung inkl. neuem Einlaufrost erfolgte.

Sämtliche Änderungen bis zur Fertigstellung beinhaltet die beigefügte

Ausführungsplanung des Ingenieurbüros Osterhammel GmbH vom 12/22, Lageplan „Kanalsanierung Tilsiter Straße in Gummersbach – Karlskamp", Plan Nr. TK 1458-70/3/1/1.

Anlage/n:

Ausführungsplanung „Kanalsanierung Tilsiter Straße in Gummersbach – Karlskamp" von 12/22 ergänzt um die Änderungen bis zur Fertigstellung, (Lageplan, Plan Nr. TK 1458-70/3/1/1) **(nur online verfügbar)**

Legende

Sanierung/Neubau		Bestand	
	Schlauchliner		MW-Kanal vorh.
	Teilaustausch Haltung		Regeneinlauf vorh.
	Schacht / Straßeneinlauf Neubau		Schacht vorh.
	Anschluss Neubau	581845	Schachtbezeichnung vorh.
7	Anschlussleitung Neubau	D304.33	Deckelhöhe
1	Anschlussleitung Übernahme	S301.28	Sohlhöhe
2	Anschlussleitung verschließen/entfällt	DN 300 PP	Material / Dimension
		19.20m - 11.0‰	Länge / Gefälle
			Anschluss vorh.

Versorgungsleitungen

Gasleitung vorh.	Stromleitung vorh.
Fernmeldeleitung vorh.	Wasserleitung vorh.

Hinweise

Die Lage der Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Fernmeldeleitung etc.) ist nachrichtlich eingetragen und vor Baubeginn bei den Versorgungsträgern abzufragen!
Leitungskreuzungen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Ausführungsplanung "Kanalsanierung Tilsiter Straße Gummersbach - Karlskamp" von 12/22 des Ingenieurbüros Osterhammel GmbH, Lageplan, Plan Nr TK 1458-70/3/1/1 wurde ergänzt um die bis zur Fertigstellung erfolgten Änderungen, 30.01.2026, 12/ Jaspert.

Plan wurde am _____
im Ausschuss für Stadtentwicklung,
Infrastruktur und Digitalisierung vorgestellt.
Hinweis:
Die Ausführung der Planung kann - sofern erforderlich - vor Ort geringfügig von der Planung abweichen.

INGENIEURBÜRO OSTERHAMMEL GMBH
Ein Unternehmen der itp Ingenieur GmbH

Nümbrechter Straße 5
51588 Nümbrecht
Tel.: 02293 / 9117 - 0
E-Mail: info@itp-gruppe.de
Web: www.osterhammel.de

Stadtwerke Gummersbach
Abwasser - Wasser - Wärme - Bäder - Parken

Ausführungsplanung

Maßnahme:

Kanalsanierung Tilsiter Straße
Gummersbach-Karlskamp

Darstellung:	Lageplan			Nr.: 1	Plan Nr.:	TK 14 58-70/3/1/1	
bearb.:	12/22	M. Scholemann	gepr.:		Sachgeb. Leiter		
gezeichn.:	12/22	J. Kresin	Techn.Leit.		Techn. Leiter		

	Datum	Art	Name
geänd.:			
geänd.:			
geänd.:			

Genehmigt und für die Bauausführung freigegeben

Gummersbach, den .....

.....
Der Betriebsleiter
Kawczyk

Maßstab: 1 : 250

Papierformat: B41 = 515mm
Plotdatum: 6. Dezember 2022
Dateipfad: P:\K_21\B.\10000_Projektdaten\101000_Abgabe\2022\2206_Abgabe Änderung AP\AP_LP250_JaKr_N_2178.dwg

Land NRW (2019)
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

B E S C H L U S S V O R L A G E

TOP:
öffentlich

Einziehung eines Teilstückes der Straße "Am Markt" in Gummersbach-Lantenbach; hier: Einleitungsverfahren

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung beauftragt die Verwaltung, das Einleitungsverfahren zur Einziehung des im beigefügten Lageplan durch Schraffur gekennzeichneten Teilstückes der Straße „Am Markt" in Gummersbach-Lantenbach, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Lieberhausen, Flur 14, Nr. 1771, 1772 und ein Teil aus 1773, in die Wege zu leiten.

Begründung:

Die Straße „Am Markt" in Gummersbach-Lantenbach wurde am 06.07.1985 parzellengenau wie folgt für den öffentlichen Verkehr gewidmet: „Gemarkung Lieberhausen, Flur 14, Nr. 279/2, 1253 und 1412". Das Flurstück 1253 ist heute in die Flurstücke Gemarkung Lieberhausen, Flur 14, Nr. 1771, 1772 und 1773 aufgeteilt.

Die vorgenannten Flurstücke wurden an Private veräußert. Größtenteils handelt es sich hierbei um Grünland, das seine Verkehrsbedeutung verloren hat. Allerdings befindet sich auf dem Flurstück 1773 ein asphaltiertes Teilstück, das für den uneingeschränkten öffentlichen Verkehr gewidmet bleiben muss.

Es ist daher beabsichtigt, den auf dem beigefügten Lageplan schraffierten Bereich der Flurstücke Gemarkung Lieberhausen, Flur 14, Nr. 1771, 1772 und ein Teilstück aus 1773 gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 StrWG NRW einzuziehen.

Hierzu muss jedoch zunächst das Einleitungsverfahren zur Einziehung dieses Bereiches eröffnet werden.

Die Absicht der Einziehung ist gemäß § 7 Abs. 4 StrWG NRW mindestens drei Monate vorher ortsüblich bekanntzumachen, um Gelegenheit für evtl. Einwendungen zu geben. Nach Abschluss des 3-monatigen Einleitungsverfahrens wird der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach erneut über die Einziehung und gegebenenfalls über die eingegangenen Einwendungen beraten und beschließen.

Anlage/n:

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Lageplan

Anlage 3 – Luftbild

Ö 11

Einziehung eines Teilstückes der Straße „Am Markt“

Maßstab: 1:5000

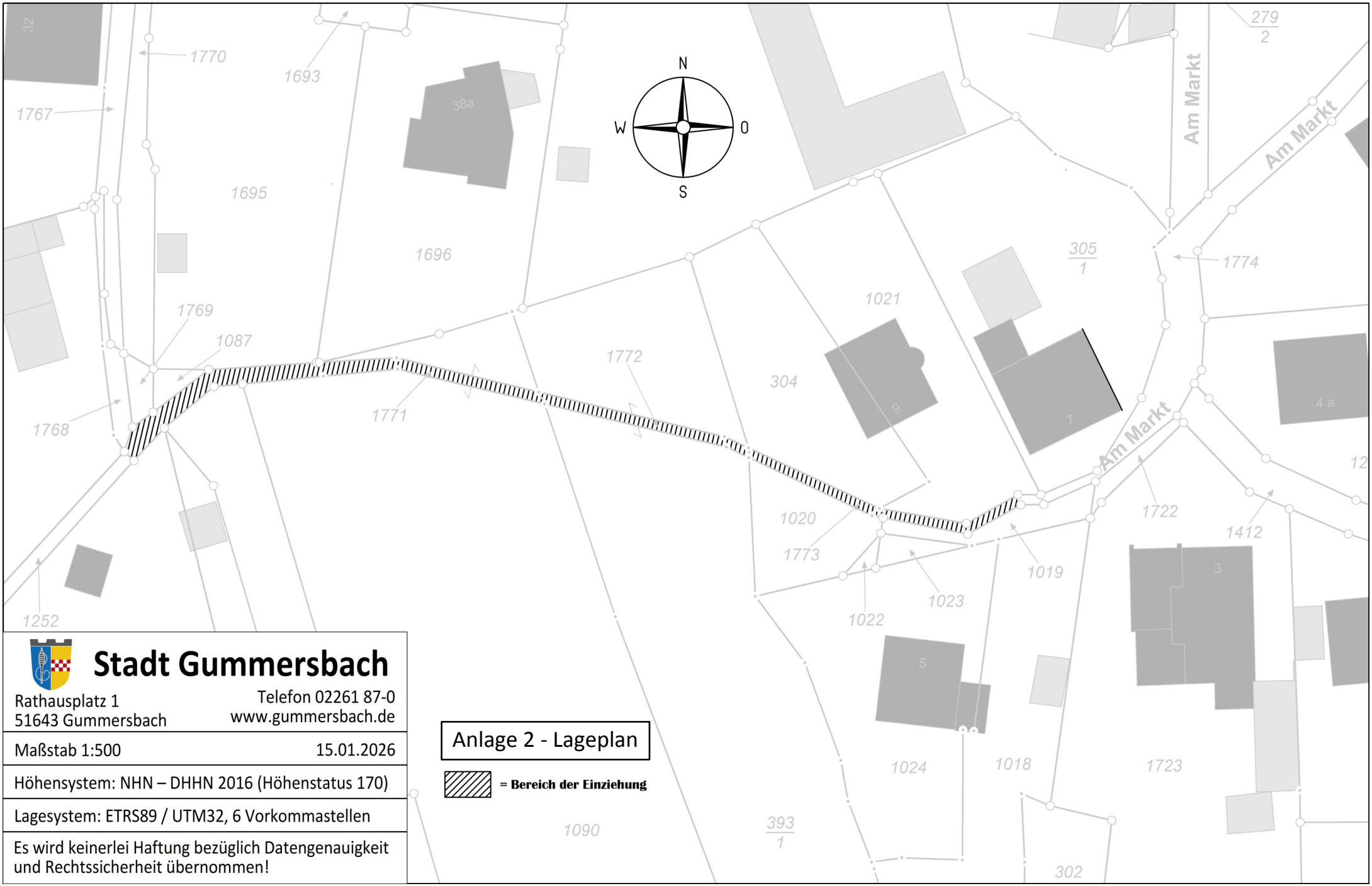
Erstellt: 28.01.2026 um 11:03:08 Uhr (DAVID-WebAuskunft)

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2025) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises (2025) Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils



Bemerkung:

Anlage 1 - Übersichtsplan



Stadt Gummersbach

Rathausplatz 1
51643 Gummersbach

Telefon 02261 87-0
www.gummersbach.de

Maßstab 1:500 — 15.01.2026

Höhensystem: NHN – DHHN 2016 (Höhenstatus 170)

Lagesystem: ETRS89 / UTM32, 6 Vorkommastellen

Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!

Anlage 2 - Lageplan

= **Bereich der Einziehung**

Einziehung eines Teilstückes der Straße „Am Markt“

Ö 11

Maßstab: 1:500

Erstellt: 15.01.2026 um 12:44:18 Uhr (DAVID-WebAuskunft)

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2025) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises (2025) Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils



Bemerkung:

Anlage 3 - Luftbild

B E S C H L U S S V O R L A G E

TOP:
öffentlich

Einziehung eines Teilstückes der "Virchowstraße" in Gummersbach-Strombach, hier: Abschluss des Verfahrens

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach beschließt folgende

Einziehungsverfügung

1. Das Teilstück der Straße „Virchowstraße", bestehend aus dem Flurstück Gemarkung Strombach, Flur 9, Teil aus 2770, in Gummersbach-Strombach wird gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV. NRW S. 1028/SGV. NRW. 91. ber. in GV. NRW. 1996, S. 81, S. 141, S. 216, S. 355) in der zurzeit geltenden Fassung eingezogen. Der Bereich der Einziehung ist in dem beigefügten Lageplan durch Schraffur gekennzeichnet.

2. Mit der Einziehung des vorbezeichneten Straßenteilstückes entfällt gemäß § 7 Abs. 7 StrWG NRW der Gemeingebrauch im Sinne des § 14 StrWG NRW und widerrufliche Sondernutzungen im Sinne der §§ 18 ff StrWG NRW.

3. Die Einziehung des vorgenannten Teilstückes der Straße „Virchowstraße" in Gummersbach-Strombach tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Einziehungsverfügung kann innerhalb eines Monats nach der öffentlichen Bekanntmachung Klage beim Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln erhoben werden.

Hinweise:

1. Der Lageplan im Original, in dem das eingezogene Teilstück der Straße „Virchowstraße" in Gummersbach-Strombach gekennzeichnet ist, kann im Rathaus der Stadt Gummersbach, Rathausplatz 1, Zimmer 322, eingesehen werden.

2. Durch die Bürokratieabbaugesetze I und II ist das allgemein bekannte – bisher einer Klage vorgeschaltete – Widerspruchsverfahren abgeschafft worden. Zur Vermeidung unnötiger Prozesskosten kann es vor Erhebung einer Klage sinnvoll

sein, sich zunächst mit dem zuständigen Sachbearbeiter in Verbindung zu setzen. In vielen Fällen können so Unstimmigkeiten oder Unklarheiten bereits im Vorfeld einer Klage sicher behoben werden. Die Klagefrist wird durch ein derartiges Vorgehen allerdings nicht verlängert.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 15.09.2025 die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Einziehung eines Teilstückes der Straße „Virchowstraße" in Gummersbach-Strombach einzuleiten.

Die Absicht der Einziehung eines Teilstückes der Straße „Virchowstraße", bestehend aus einem Teil aus Flurstück Gemarkung Strombach, Flur 9, Nr. 2770 ist gemäß § 7 Abs. 4 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV. NRW S. 1028/SGV. NRW. 91, ber. in GV. NRW. 1996, S. 81, S. 141, S. 216, S. 355) in der zurzeit geltenden Fassung am 27.09.2025 in den Verkündungsorganen „Oberbergische Volkszeitung" und „Oberbergischer Anzeiger" öffentlich bekanntgemacht worden. Darüber hinaus hat die Bekanntmachung im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Stadt Gummersbach in der Zeit vom 24.09.2025 bis 13.10.2025 öffentlich ausgehangen.

Im Rahmen der 3-monatigen Einwendungsfrist (27.09.2025 bis einschl. 27.12.2025) sind keine Einwendungen eingegangen.

Anlage/n:

- Anlage 1 – Übersichtsplan

- Anlage 2 – Lageplan

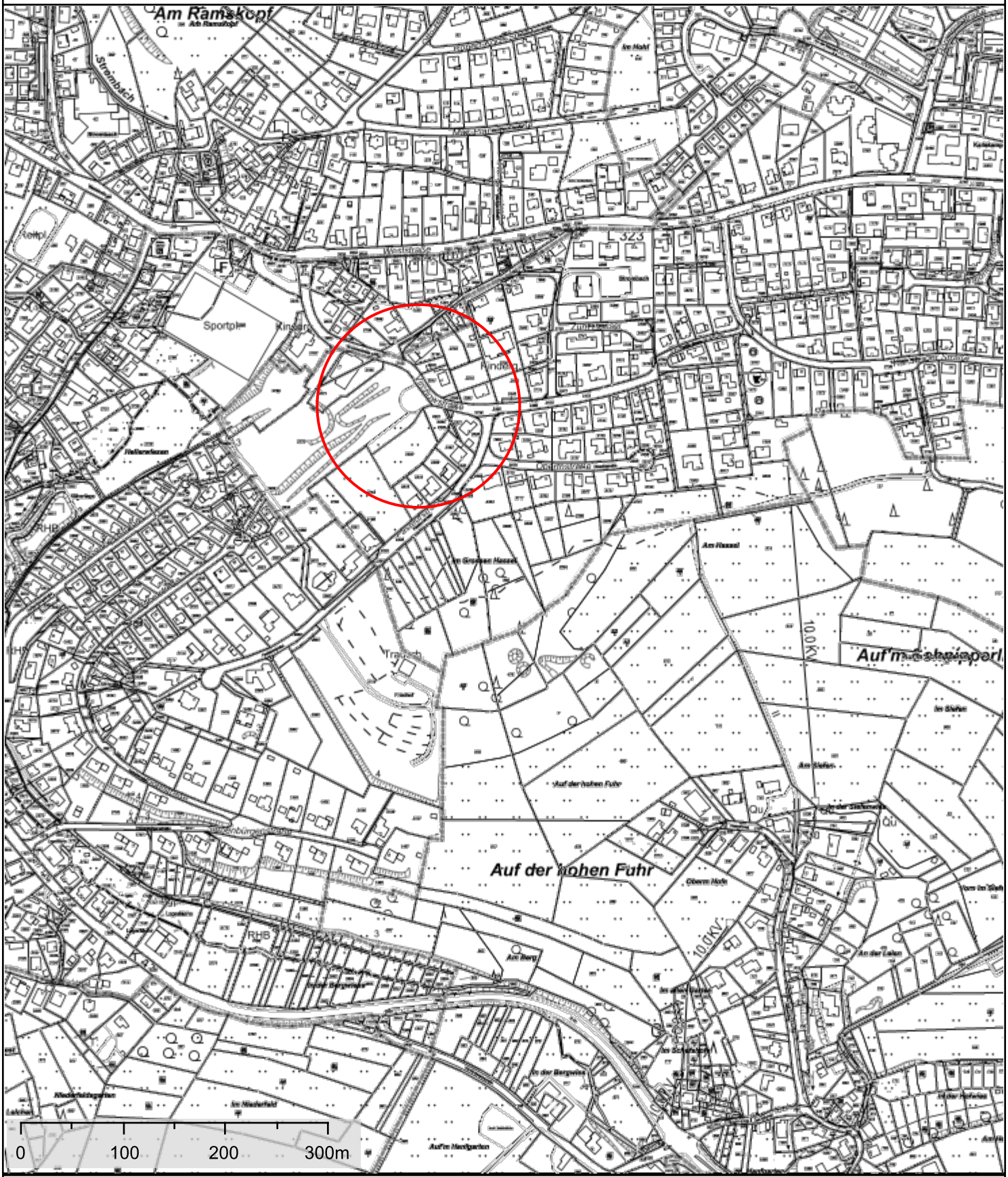
Einziehung eines Teilstückes der „Virchowstraße“

Ö 12

Maßstab: 1:5000

Erstellt: 11.08.2025 um 11:41:07 Uhr (DAVID-WebAuskunft)

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2025) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises (2025) Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste. Keine amtliche Standardausgabe.



Bemerkung:

Anlage 1 – Übersichtsplan

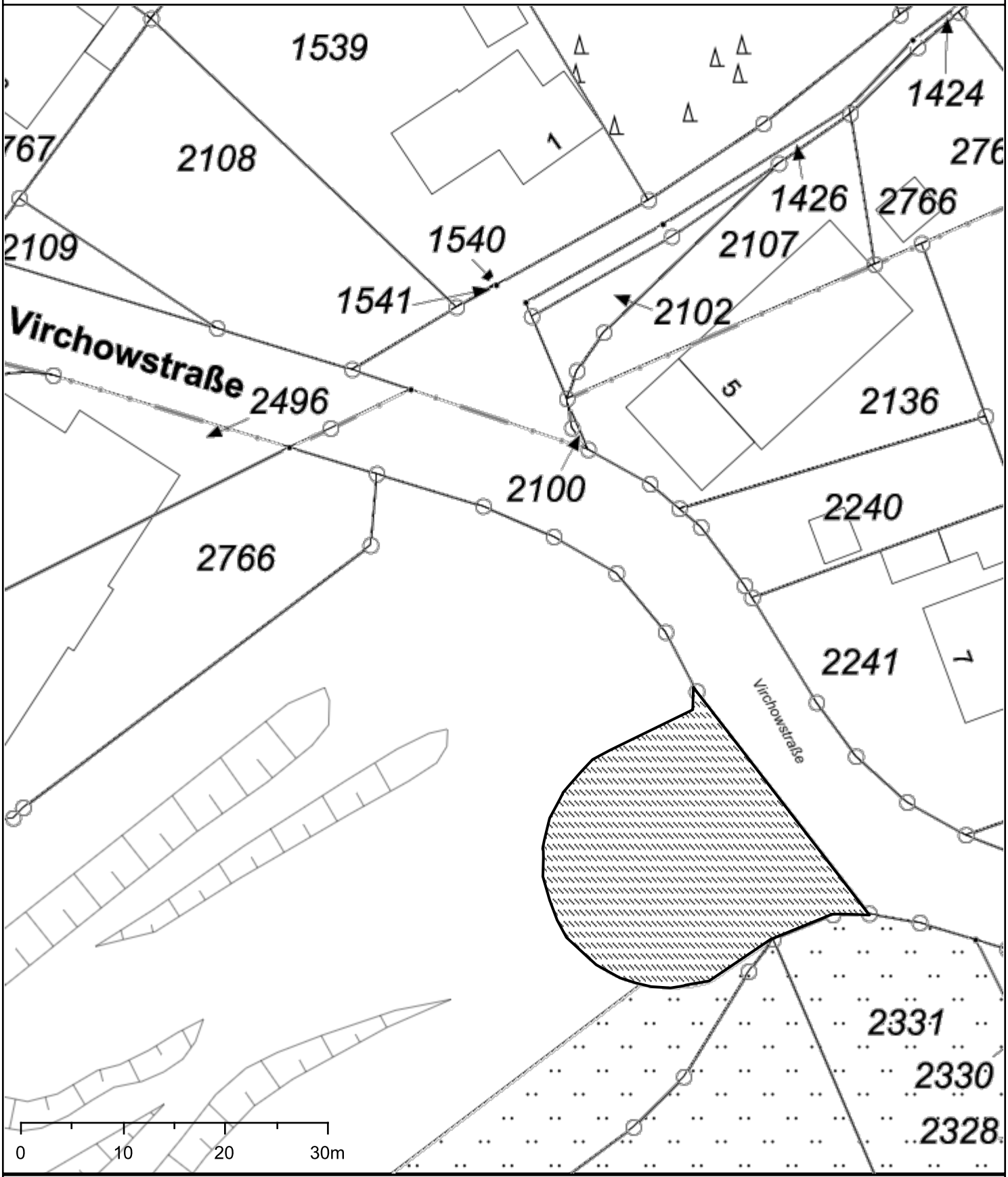
Einziehung eines Teilstückes der „Virchowstraße“

Ö 12

Maßstab: 1:500

Erstellt: 11.08.2025 um 11:40:12 Uhr (DAVID-WebAuskunft)

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2025) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises (2025) Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste. Keine amtliche Standardausgabe.



Bemerkung:

Anlage 2 - Lageplan

Bereich der Einziehung

B E S C H L U S S V O R L A G E

TOP:
öffentlich

Einziehung eines Teilstückes der Straße "Zur Gummershardt" in Gummersbach-Hülsenbusch; hier: Abschluss des Verfahrens

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschluss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach beschließt folgende

Einziehungsverfügung

1. Das Teilstück der Straße „Zur Gummershardt", bestehend aus dem Flurstück Gemarkung Gimborn, Flur 45, Teil aus Flurstück 7, in Gummersbach-Hülsenbusch wird gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV. NRW S. 1028/SGV. NRW. 91. ber. in GV. NRW. 1996, S. 81, S. 141, S. 216, S. 355) in der zurzeit geltenden Fassung eingezogen. Der Bereich der Einziehung ist in dem beigefügten Lageplan durch Schraffur gekennzeichnet.

2. Mit der Einziehung des vorbezeichneten Straßenteilstückes entfällt gemäß § 7 Abs. 7 StrWG NRW der Gemeingebrauch im Sinne des § 14 StrWG NRW und widerrufliche Sondernutzungen im Sinne der §§ 18 ff StrWG NRW.

3. Die Einziehung des vorgenannten Teilstückes der Straße „Zur Gummershardt" in Gummersbach-Hülsenbusch tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Einziehungsverfügung kann innerhalb eines Monats nach der öffentlichen Bekanntmachung Klage beim Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln erhoben werden.

Hinweise:

1. Der Lageplan im Original, in dem das eingezogene Teilstück der Straße „Zur Gummershardt" in Gummersbach-Hülsenbusch gekennzeichnet ist, kann im Rathaus der Stadt Gummersbach, Rathausplatz 1, Zimmer 328 in der Zeit von Montag bis Donnerstag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie donnerstags nachmittags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr eingesehen werden.

2. Durch die Bürokratieabbaugesetze I und II ist das allgemein bekannte – bisher einer Klage vorgeschaltete – Widerspruchsverfahren abgeschafft worden. Zur Vermeidung unnötiger Prozesskosten kann es vor Erhebung einer Klage sinnvoll sein, sich zunächst mit dem zuständigen Sachbearbeiter in Verbindung zu setzen. In vielen Fällen können so Unstimmigkeiten und Unklarheiten bereits im Vorfeld einer Klage sicher behoben werden. Die Klagefrist wird durch ein derartiges Vorgehen allerdings nicht verlängert.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 15.09.2025 die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Einziehung eines Teilstückes der Straße „Zur Gummershardt" in Gummersbach-Hülsenbusch einzuleiten.

Die Absicht der Einziehung des o. g. Teilstückes der Straße „Zur Gummershardt" ist gemäß § 7 Abs. 4 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV. NRW S. 1028/SGV. NRW. 91, ber. in GV. NRW. 1996, S. 81, S. 141, S. 216, S. 355) in der zurzeit geltenden Fassung am 27.09.2025 in den Verkündungsorganen „Oberbergische Volkszeitung" und „Oberbergischer Anzeiger" öffentlich bekanntgemacht worden. Darüber hinaus hat die Bekanntmachung im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Stadt Gummersbach in der Zeit vom 24.09.2025 bis 13.10.2025 öffentlich ausgehangen.

Im Rahmen der 3-monatigen Einwendungsfrist (27.09.2025 bis einschl. 27.12.2025) sind keine Einwendungen eingegangen.

Anlage/n:

- Anlage 1 – Übersichtsplan

- Anlage 2 – Lageplan

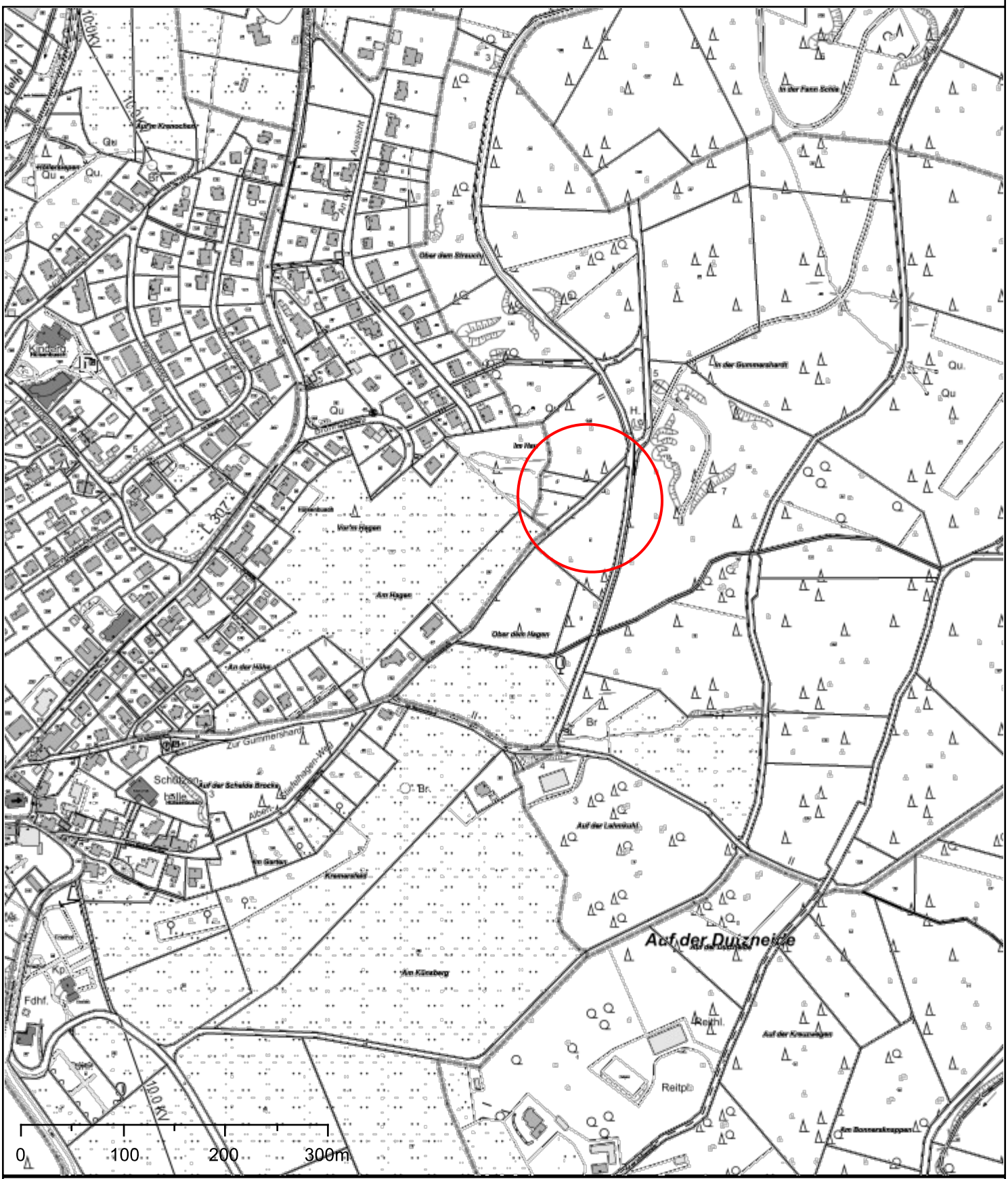
Einziehung eines Teilstückes der Straße „Zur Gummershardt“

Ö 13

Maßstab: 1:5000

Erstellt: 06.08.2025 um 12:08:05 Uhr (DAVID-WebAuskunft)

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2025) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises (2025) Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste. Keine amtliche Standardausgabe.



Bemerkung:

Anlage 1 – Übersichtsplan

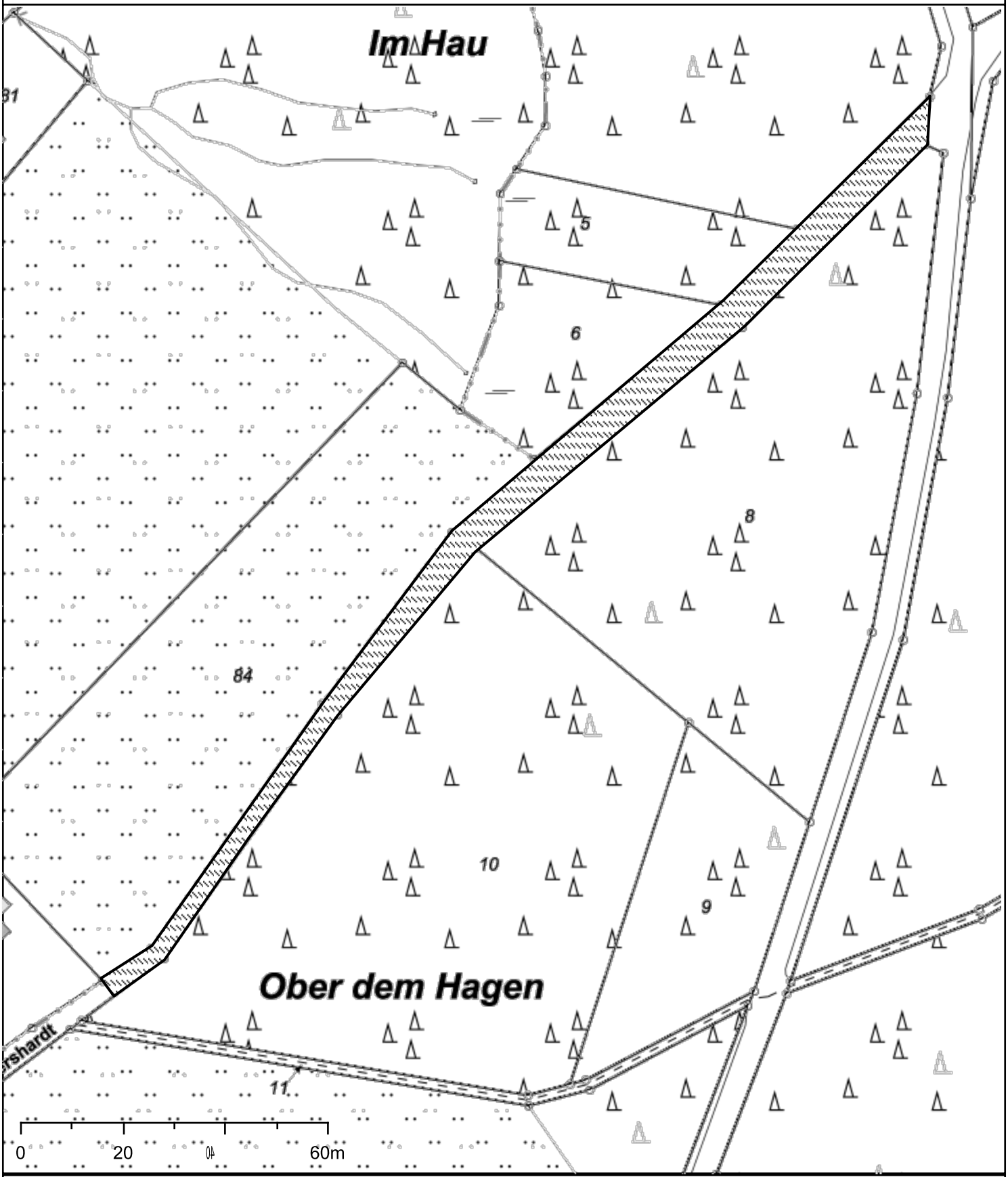
Einziehung eines Teilstückes der Straße „Zur Gummershardt“

Ö 13

Maßstab: 1:1000

Erstellt: 06.08.2025 um 11:39:36 Uhr (DAVID-WebAuskunft)

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2025) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises (2025) Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste. Keine amtliche Standardausgabe.



Bemerkung:

Anlage 2 - Lageplan

Bereich der Einziehung

Ö 14

B E S C H L U S S V O R L A G E

TOP:
öffentlich

Benennung eines Teilstückes der B 256 in "Windhagener Straße" in Gummersbach-Windhagen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung beschließt, das im beigefügten Lageplan durch Schraffur gekennzeichnete Teilstück der „B 256" in Gummersbach-Windhagen in „Windhagener Straße" zu benennen.

Begründung:

Bei einer Überprüfung wurde festgestellt, dass das Teilstück der „B 256" zwischen „Westtangente" und „Hückeswagener Straße" in Gummersbach-Windhagen keine Benennung hat.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das im beigefügten Lageplan durch Schraffur gekennzeichnete Teilstück der „B 256", von Flurstück Gemarkung Strombach, Flur 1, Nr. 101 bis Flurstück Gemarkung Gummersbach, Flur 2, Nr. 638 in „Windhagener Straße" zu benennen.

Anlage/n:

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Lageplan

Anlage 3 – Luftbild

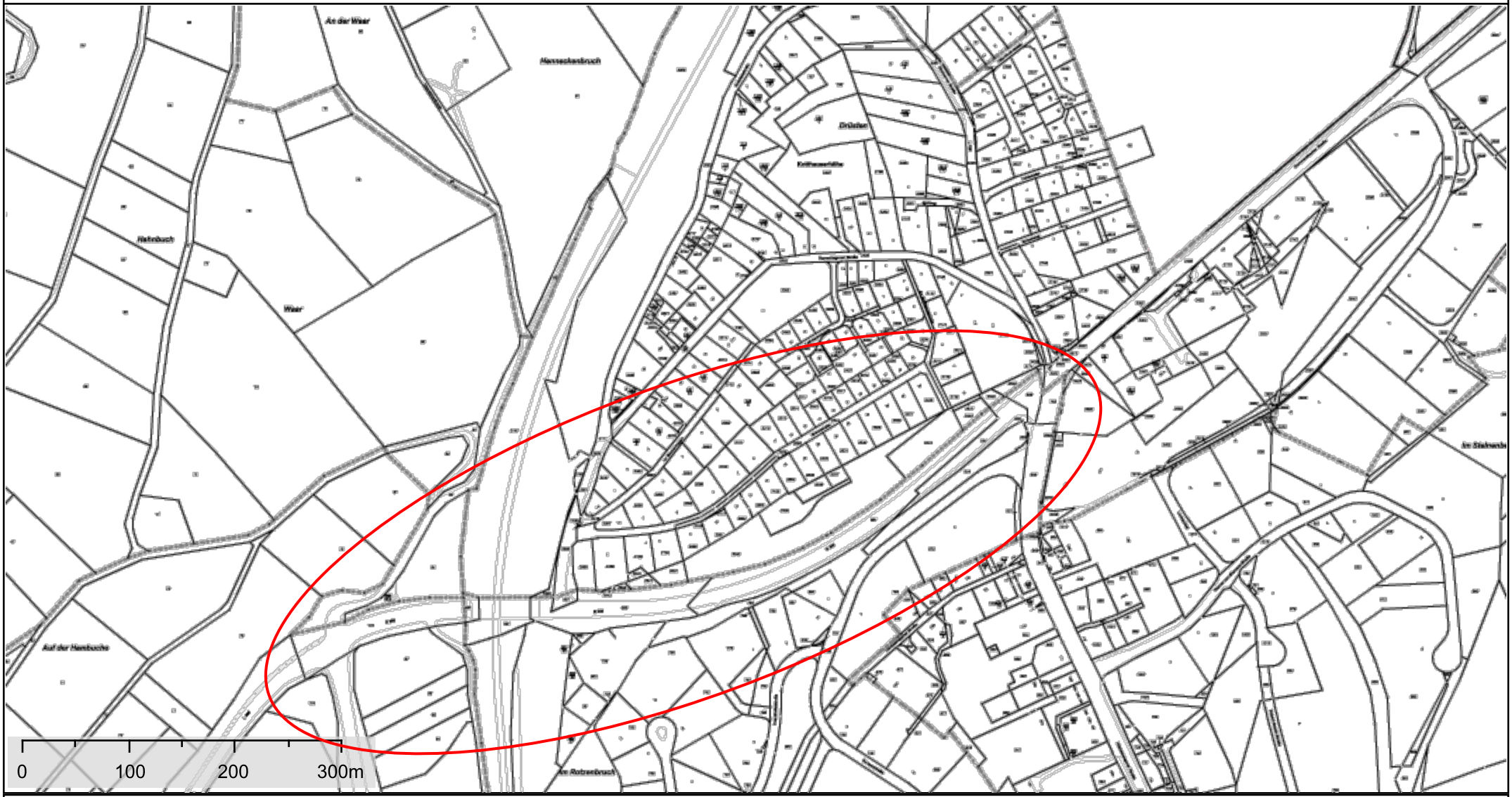
Benennung eines Teilstückes der B 256 in „Windhagener Straße“

Ö 14

Maßstab: 1:5000

Erstellt: 28.01.2026 um 09:52:42 Uhr (DAVID-WebAuskunft)

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2025) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises (2025) Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils



Bemerkung: Anlage 1 - Übersichtsplan

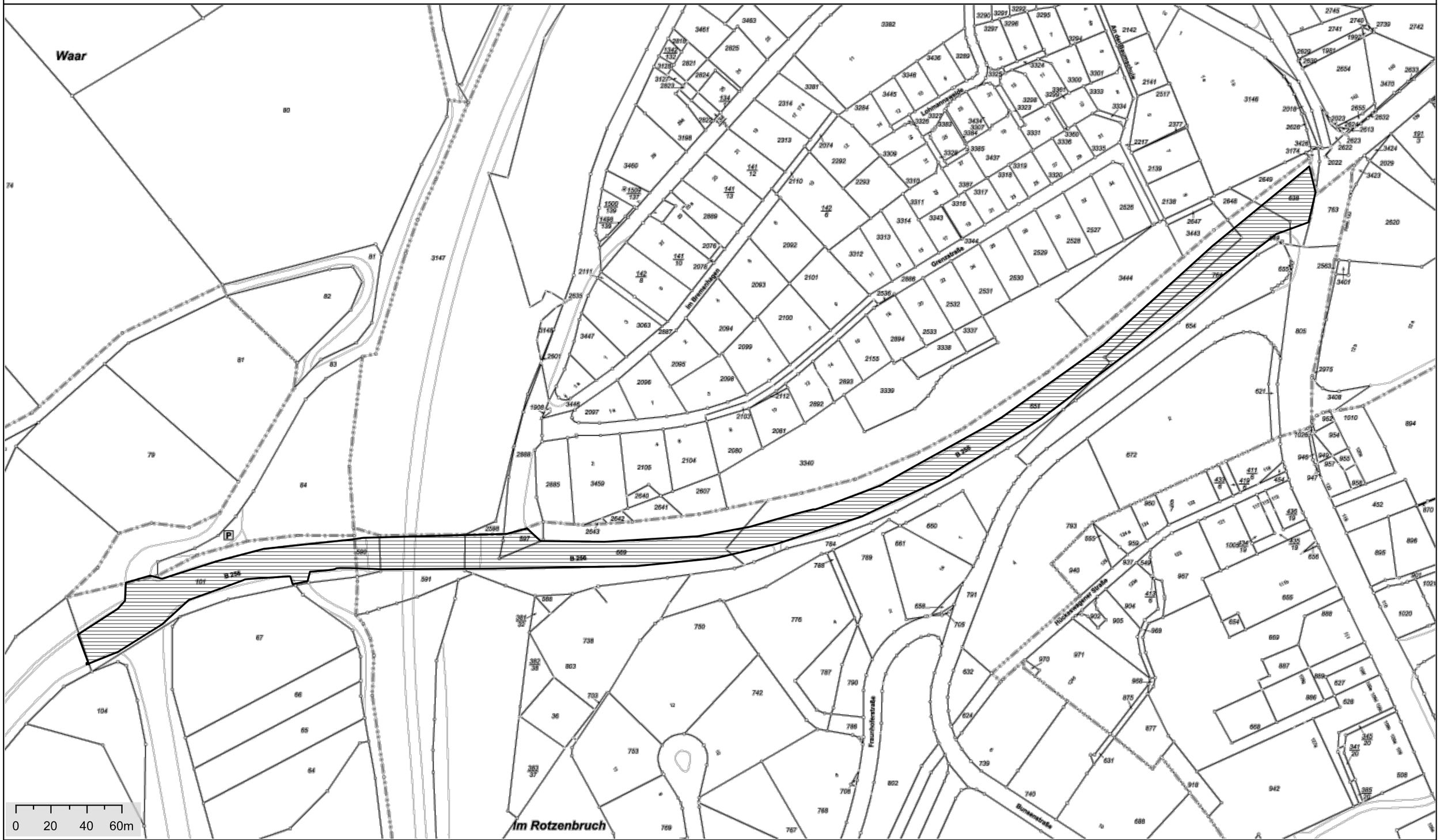
Benennung eines Teilstückes der B 256 in „Windhagener Straße“

Ö 14

Maßstab: 1:2000

Erstellt: 28.01.2026 um 09:26:53 Uhr (DAVID-WebAuskunft)

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2025) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises (2025) Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste. Keine amtliche Standardausgabe.



Bemerkung:

Anlage 2 - Lageplan

Bereich der Benennung

Benennung eines Teilstückes der B 256 in „Windhagener Straße“

Ö 14

Maßstab: 1:5000

Erstellt: 28.01.2026 um 09:10:10 Uhr (DAVID-WebAuskunft)

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2025) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises (2025) Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils



Bemerkung: Anlage 3 - Luftbild

M I T T E I L U N G S V O R L A G E

TOP:
öffentlich

Vorstellung des Leitfadens (Entwurf) zur Anwendung des "Bau-Turbos" in der Stadt Gummersbach

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Sachverhalt:

Am 30. Oktober 2025 trat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung" der sogenannte „Bau-Turbo" in Kraft. Durch das Gesetz werden den Gemeinden weitreichende planungsrechtliche Befugnisse zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums eingeräumt. Der Bau-Turbo ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen, von Vorgaben des Bauplanungsrechts, ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans, in mehreren vergleichbaren Fällen abzuweichen.

Der im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung am 16.12.2025 angekündigte Leitfaden, zur Anwendung des Bau-Turbos, wurde nun - vom Ressort 9.1 Stadtplanung in Abstimmung mit dem Technischen Beigeordneten Herrn Hefner und dem Fachbereich 14 Bauordnung – in seiner Entwurfsfassung erstellt.

Zeitplan:

Zeitliches Ziel ist es, den fertiggestellten Leitfaden in der Ausschusssitzung am 22.04.2026 dem Rat zu empfehlen und in der Ratssitzung am 20.05.2026 vom Rat beschließen zu lassen.

Kerninhalte des Leitfadens:

Mit dem Leitfaden soll die Vorgehensweise der Stadt Gummersbach in Bezug auf die gesetzlichen Änderungen definiert werden. Hierfür werden zunächst die rechtlichen Grundlagen erläutert. Darauf aufbauend werden übergeordnete Leitziele und vertiefenden Leitsätze der Stadt Gummersbach dargestellt, welche für eine künftige Beurteilung von Vorhaben herangezogen werden. Anschließend wird im Leitfaden erörtert, auf welchen Ebenen die Zustimmung der Gemeinde gem. §36a BauGB erteilt wird und wie sich die Zuständigkeiten definieren.

Bei der Erarbeitung der Leitziele und Leitsätze wurden viele Szenarien durchdacht, bei welchen man den Bau-Turbo gerne in der Vergangenheit schon als Werkzeug für eine Genehmigung gehabt hätte oder auch schon aktuelle Anfragen berücksichtigt. Es lässt sich trotzdem nicht auszuschließen, dass zukünftig Anfragen oder Anträge auftreten, welche nach den nun erarbeiteten Leitzielen und Leitsätzen verwehrt werden müssen, städtebaulich jedoch vorteilhaft wären. In solchen Fällen wird der Leitfaden evaluiert, bei Bedarf überarbeitet und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung und dem Rat der Stadt Gummersbach erneut vorgestellt.

Hinsichtlich der Zuständigkeit für die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde hat die

Verwaltung folgenden Vorschlag:

Die bei der Stadtplanung eingegangen Anträge werden auf Einhaltung der oben angeführten Leitziele und Leitsätze des Leitfadens geprüft, bewertet und mit dem Technischen Beigeordneten (Dez. II) beraten. Bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben ab 50 Wohneinheiten wird das Vorhaben an den Rat der Stadt Gummersbach zur Entscheidung weitergegeben. Bei Vorhaben ab 20 Wohneinheiten wird zur schnelleren Abwicklung die Entscheidung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitales (AfSID) delegiert. Bei Vorhaben mit geringer städtebaulicher Relevanz (unter 20 Wohneinheiten) kann die Verwaltung selbstständig über die Zustimmung oder Ablehnung entscheiden. Wenn Vorhaben mit weniger als 20 Wohneinheiten eine städtebauliche Bedeutsamkeit besitzen, kann die Verwaltung den AfSID zur Entscheidung beratend hinzuziehen. Das Ergebnis der Prüfung und die Abwägung über die Zustimmung werden schriftlich dokumentiert und dem Bauantrag beigefügt.

Die Abgrenzung der Vorhaben durch Wohneinheiten dient zum einen dem Schutz des Ausschusses bzw. Rates vor Überlastung und vermehrten Sitzungsterminen und zum anderen der Vermeidung des Eintritts von Genehmigungsfiktionen. Zudem soll der bürokratische Aufwand, im Sinne des Bau-Turbos soweit es möglich ist, minimiert werden. Die Erteilung der Zustimmung kann zwar von einem städtebaulichen Vertrag abhängig gemacht werden, jedoch sollten städtebauliche Verträge und zusätzliche Beteiligungsverfahren nur angewendet werden, wenn es absolut notwendig ist und nachbarliche Interessen und öffentliche Belange gefährdet sind.

Das resultierende Ergebnis über die Zustimmung der Gemeinde wird von der Stadtplanung an die Bauordnung übermittelt und das Baugenehmigungsverfahren kann je nach Ergebnis weitergeführt oder abgelehnt werden. Dabei ist wichtig zu beachten, dass die alleinige Zustimmung der Gemeinde ein Vorhaben nicht schon genehmigungsfähig werden lässt. Die Bauordnung muss zusätzlich prüfen, ob alle weiteren baurechtlichen Regelungen eingehalten werden.

Anlage/n:

Anlage 1: Leitfaden zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Gummersbach (Entwurf)

Stadt Gummersbach

Leitfaden
zur Anwendung des „Bau-Turbos“
in der Stadt Gummersbach

- Entwurf -

Stand: 17.02.2026

Inhalt

1. Vorwort 3
2. Rechtliche Grundlagen 3
   2.1 Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB 3
   2.2 Abweichungen und Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB 4
   2.3 Abweichungen u. Befreiungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3a u. 3b BauGB 5
   2.4 Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau § 246e BauGB 6
3. Leitziele 7
4. Leitsätze 8
5. Zuständigkeiten 11
   5.1 Status Quo 11
   5.2 Regelung der Stadt Gummersbach 11
   5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit 13
6. Zusammenfassung 13
7. Weiteres 14
   7.1. Links 14
   7.2. Kontakt 14

1. Vorwort

Am 30. Oktober 2025 trat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ der sogenannte „Bau-Turbo“ in Kraft. Durch das Gesetz werden den Gemeinden weitreichende planungsrechtliche Befugnisse zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums eingeräumt. Der Bau-Turbo ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen von Vorgaben des Bauplanungsrechts ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans abzuweichen.

Das Ziel des Bau-Turbos ist es mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Wichtig ist, dass durch den Bau-Turbo die Notwendigkeit eines bauaufsichtlichen Verfahrens und dessen Anforderungen nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalens (BauO NRW) nicht entfallen. Somit sind landesrechtliche Regelungen zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Standsicherheit weiterhin zu beachten. Zudem sind auch fachrechtliche Anforderungen, wie beispielsweise das Naturschutzrecht, immer noch relevant. Insbesondere muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar sein.

Mit diesem Leitfaden definiert die Stadt Gummersbach die Vorgehensweise in Bezug auf die gesetzlichen Änderungen. Hierfür werden zunächst die rechtlichen Grundlagen erläutert. Darauf aufbauend werden übergeordnete Leitziele und vertiefenden Leitsätze der Stadt Gummersbach dargestellt, welche für eine künftige Beurteilung von Vorhaben herangezogen werden. Anschließend wird erörtert, auf welchen Ebenen die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erteilt wird und wie sich die Zuständigkeiten definieren.

2. Rechtliche Grundlagen

Den rechtlichen Rahmen zum Bau-Turbo bilden die verschiedenen planungsrechtlichen Einordnungen von Vorhaben nach § 29 BauGB. Während in qualifizierten Bebauungsplänen ein genauer Zweck verfolgt wird, werden die Ziele in einfachen Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich, in Verbindung mit § 34 BauGB, deutlich schwächer formuliert. Zusätzlich dazu werden im Außenbereich gemäß § 35 BauGB bestimmte Vorhaben privilegiert und andere nur in besonderen Ausnahmetatbeständen zugelassen. Dort wo die Grenzen vom Innen- und Außenbereich nicht durch Bebauungspläne oder ähnliche Satzungen definiert werden, endet der Innenbereich am letzten Baukörper, wobei ein im Zusammenhang bebaute Ortsteil auch durch Geländehindernisse oder große Freiflächen unterbrochen sein kann.

2.1 Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Der § 36a BauGB ist für diese Änderung des Baugesetzbuches übergeordnet zu betrachten und für die Anwendung des Bau-Turbos essenziell. Durch den Bau-Turbo wird faktisch das Planmäßigkeitsprinzip des Baugesetzbuches umgangen, dass in § 1 Abs. 3 BauGB definiert ist und aussagt, dass die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem Zustimmungserfordernis des § 36a BauGB wird der verfassungsrechtlich geschützten, kommunalen Planungshoheit nun weiterhin Rechnung getragen. Damit wird sichergestellt, dass die Zustimmung gem. § 36a BauGB

den Zielen der Gemeinde (z.B. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung oder einer städtebaulichen Vertretbarkeit) entspricht. Die Zustimmung der Gemeinde ist jedoch klar von der bauaufsichtlichen Prüfung getrennt. Es handelt sich lediglich um eine planerische Zustimmung. Im weiteren Genehmigungsverfahren der Bauaufsichtsbehörde werden zusätzlich weitere notwendige bundes- und landesrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen geprüft.

In den Anwendungsfällen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie des § 246e BauGB ist die gemeindliche Zustimmung immer zwingend erforderlich um ein Vorhaben zuzulassen. Unter Kapitel 3. „Leitziele“ und Kapitel 4. „Leitsätze“ werden die für die Stadt Gummersbach herangezogenen Parameter für eine gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung aufgelistet. Unter Kapitel 5. „Zuständigkeiten“ wird erläutert, welche Ebenen (Verwaltung bzw. Politik) in welchem Szenario über die Zustimmung der Gemeinde entscheiden.

§ 36a Abs. 2. BauGB ermöglicht der Gemeinde eine betroffene Öffentlichkeit anzuhören bevor sie eine Entscheidung über die Zustimmung eines Vorhabens trifft. Die Anhörung soll dabei in einer angemessenen Frist innerhalb eines Monats durchgeführt werden. Hierdurch wird die Frist der Entscheidung um die Dauer der Frist der Stellungnahme verlängert.

2.2 Abweichungen und Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB

Mit dem § 31 Abs. 3 BauGB wird den Gemeinden ermöglicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Voraussetzungen hierfür sind die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen und die Zustimmung der Gemeinde (siehe Kapitel „Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB“). Die Grundvoraussetzung zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ist das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Festsetzungen, von denen befreit werden soll. Ebenfalls besteht durch den § 31 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit von so genannten faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) zu befreien. Die Anwendung für Bauleitpläne im laufenden Verfahren ist weiterhin ausgeschlossen. Eine Befreiung ist insbesondere dann nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Voraussetzungen: § 31 Abs. 3 BauGB

- Rechtskräftiger Bebauungsplan
- Alternativ „fiktives Baugebiet“ bei der Art der baulichen Nutzung
- Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
- Würdigung nachbarlicher Interessen
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen (z. B. keine erheblichen Umweltauswirkungen)
- Zustimmung der Gemeinde gem.§ 36a BauGB

Befreiungen sind im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen möglich. In der ständigen Rechtsprechung ist ein Einzelfall als atypischer Sonderfall definiert. Durch die Erweiterung des Gesetzgebers auf die „mehreren vergleichbaren Fällen“, kann ein Befreiungsgrund auch andere Grundstücke betreffen. Eine Erteilung von Befreiungen, welche aufgrund ihres Umfangs die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans herbeiführen würden, ist ausdrücklich nicht möglich und zu verhindern.

Es handelt sich bei dem § 31 BauGB um eine „Kann-Vorschrift“. Daher liegt dessen Anwendung voll und ganz im Ermessen der Gemeinde. Es besteht somit kein Anrecht auf die Erteilung einer Befreiung.

Wie bereits unter dem Kapitel 2.1 „Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB“ erläutert, wird die Stadt Gummersbach anhand der beschlossenen Leitziele und Leitsätze dieses Leitfadens Vorhaben bewerten. Es wird vorab geklärt, ob nicht bereits auf Grundlage der § 31 Abs. 1 oder 2 BauGB vom Bebauungsplan befreit werden kann. Die Anwendung wird im Kapitel 5 „Zuständigkeiten“ vertieft behandelt.

2.3 Abweichungen u. Befreiungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3a u. 3b BauGB

Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung werden, im Zusammenhang bebauter Ortsteile, durch die § 34 Abs. 3a und 3b für Wohngebäude ermöglicht.

Voraussetzungen: § 34 Abs. 3a u. 3b BauGB

- Unbeplanter Innenbereich
- Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
- Würdigung nachbarlicher Interessen
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Im Bestand wird weiterhin nach § 34 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 36 BauGB im Einvernehmen entschieden
- Bei Neuerrichtungen wird nach § 34 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 36a BauGB mit der Zustimmung der Gemeinde entschieden

Der Unterschied der beiden Absätze 3a und 3b liegt im Regelungstatbestand. Während der § 34 Abs. 3a BauGB Vorhaben im Bestand regelt, werden mit dem § 34 Abs. 3b BauGB Neuerrichtungen adressiert. Bereits vor dem Bau-Turbo hat der Gesetzgeber mit dem § 34 Abs. 3a BauGB Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht. Dieser Paragraph wurde zwar ebenfalls mit der Novelle des Bau-Turbos angepasst, jedoch ist der § 34 Abs. 3b BauGB in Bezug auf Wohnraumschaffung von größerer Bedeutung, da dort nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen Abweichungen zulässig sind, wenn die Gemeinde zustimmt. Ein entscheidender Unterschied des § 34 Abs. 3a BauGB im Vergleich zu den weiteren Änderungen des Bau-Turbos ist, dass nicht die Zustimmung der Gemeinde, sondern lediglich ein Einvernehmen erforderlich ist. Da sich dieser Leitfaden mit dem Umgang der Zustimmung der Gemeinde befasst und sich die Anwendung des § 34 Abs. 3a BauGB hierdurch nicht tangiert wird, wird dieser Paragraph in den weiteren Ausführungen nicht weiter behandelt.

Die Eingangsvoraussetzung zur Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB ist, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB liegt. Bei Abweichungen in faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) sind § 31 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Weitere Voraussetzung ist die Errichtung eines Wohngebäudes. Dabei ist die planungsrechtliche Definition, dass das Gebäude im Ganzen oder im überwiegenden Teil dem Wohnen dient. Vom Einfügen in die nähere Umgebung kann nun im Einzelfall aber auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden. Neben der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB muss das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich auch mit den öffentlichen Interessen und nachbarlichen Belangen vereinbar sein.

2.4 Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau § 246e BauGB

Mit dem neuen § 246e BauGB kann bis zum 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder von Vorschriften die aufgrund des Baugesetzbuches erlassen worden sind, abgewichen werden. Auch hier ist die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB notwendig. Bei der Abweichung müssen nachbarliche Interessen gewürdigt und das Vorhaben muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Voraussetzungen: § 246e BauGB

- Errichtung zu Wohnzwecken
  - Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zu Wohnzwecken
  - Nutzungsänderung zu Wohnzwecken
- Bei Vorhaben im Außenbereich mit räumlichem Zusammenhang zu Flächen im Innenbereich – ggf. Umweltverträglichkeitsprüfung
- Würdigung nachbarschaftlicher Interessen
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Zustimmung der Gemeinde gem.§ 36a BauGB

Im § 246e BauGB werden folgend noch weitere Anforderungen gestellt, die das Vorhaben erfüllen muss. Es muss entweder zur Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken dienen – der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude dienen, wenn neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird – oder der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken dienen, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Besonders ist, dass der § 246e BauGB nun auch Vorhaben zum Wohnungsbau im planungsrechtlichen „Außenbereich“ (nach § 35 BauGB definiert) ermöglicht, wo Wohngebäude nur in absoluten Ausnahmen möglich waren. § 246e Abs. 3 BauGB begrenzt Vorhaben im Außenbereich jedoch dahingehend, dass diese in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen müsse, welche nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Somit sind Vorhaben in weiterer Entfernung zu „Innenbereichen“ (nach § 34 BauGB definiert), in Splittersiedlungen oder im Geltungsbereich von Außenbereichssatzungen im Regelfall nach § 246e BauGB nicht zulässig. Wenn bei Vorhaben im Außenbereich voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46, des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, durchzuführen. Sollten durch die Zulassung von Wohnbauvorhaben gem. § 246e Abs. 1 BauGB Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke oder Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner notwendig werden, können diese nach § 246e Abs. 5 BauGB zugelassen werden.

3. Leitziele

Wenn in der Stadt Gummersbach neues Planungsrecht geschaffen wird, beispielsweise durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Bauleitplanverfahren, gilt es seit jeher, eine solche Planung mit den aktuellen Zielen der städtebaulichen Entwicklung zu vereinen. Da mit dem Bau-Turbo Vorhaben genehmigt werden können, welche früher nur durch ein Bauleitplanverfahren zulässig geworden wären, ist es wichtig, dass diese den aktuellen, städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen. Aus diesem Grund, werden nachfolgend die Leitziele der Stadt Gummersbach dargestellt. Diese bilden anschließend die Grundlage für die konkreteren Leitsätze.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

➔ Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich (nach § 34 BauGB definiert) werden in Abwägungsprozessen eher befürwortet, als Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich (nach § 35 BauGB definiert). Dieses Ziel dient mitunter dem Schutz von Natur und Landschaft.

Schutz vor städtebaulich unerwünschter Entwicklung

➔ Schutz vor Vorhaben, die unverhältnismäßig über das Maß der näheren Umgebung hinausgehen oder in Bauleitplänen ausdrücklich nicht so vorgesehen sind. Verhältnismäßige und städtebaulich sinnvolle Erweiterungen über das bestehende Maß hinaus sind denkbar.

Ortsspezifische und nachhaltige Weiterentwicklung

➔ Mögliche Füllung von Baulücken und Entwicklung durch Bebauung in „zweiter Reihe“ oder „Abrundung“ von Ortschaften, wenn dies unter städtebaulichen Aspekten und nachbarlichen Interessen zu rechtfertigen ist.

Vermeidung vor negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe

➔ Wohnungsbau in Gewerbe- oder Industriegebieten kann bestehende Betriebe in Ihrer Ausübung oder auch hinsichtlich deren Erweiterungsmöglichkeiten immissionsschutzrechtlich einschränken. Aus diesem Grund sind Genehmigungen von Wohnungsbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten über den Bau-Turbo seitens der Stadt Gummersbach in der Regel nicht vorgesehen. Auch zum Schutz von Betrieben in Misch- und Kerngebieten muss darauf geachtet werden, dass die Gebietstypik durch die Zulassung weiterer Wohnnutzungen nicht kippt.

Wahrung der Grundsätze der Planung

➔ Das Baugesetzbuch formuliert in § 1 Abs. 6 BauGB die Ziele und Grundsätze der Planung. Diese werden in den Bauleitplänen in der Regel dargestellt. Auch wenn die Möglichkeit durch den Bau-Turbo bestände, soll eine Abweichung dieser Ziele und Grundsätze möglichst vermieden bzw. sie müssen sachgerecht abgewogen werden.

Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen berücksichtigen

➔ In Anlehnung an § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Bürokratischen Aufwand minimieren

➔ Bürokratische Mittel, wie den Abschluss städtebaulicher Verträge oder Entscheidungen im Stadtrat bzw. im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung, sollen nur in kritischen Fällen eingesetzt werden. Unter dem Kapitel 5. „Zuständigkeiten“ wird Weiteres erläutert.

4. Leitsätze

Um beim Entscheidungsprozess der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB die Leitziele zu wahren und die Entscheidung gegenüber Bauantragsstellenden, der Politik und der Verwaltung transparent zu gestalten, werden nachfolgend Leitsätze formuliert, welche bei der Entscheidungsfindung helfen und die städtebaulichen Ziele der Stadt Gummersbach wahren sollen.

Dem Antragsteller wird ausdrücklich empfohlen, sich bereits vor der Antragsstellung mit dem Ressort 9.1 Stadtplanung (Stadtplanung) in Verbindung zu setzen und die Vorplanung zu besprechen.

➔ Durch Vorabsprachen kann die Anzahl an Versagungen reduziert und der Prüf- bzw. Abstimmungszeitraum erweitert werden. Vorhaben können somit bereits von Beginn der Zustimmungsfrist eingeschätzt und vorgeprüft werden. Die Kontaktpersonen für Vorabsprachen sind unter Kapitel 7.2 „Kontakt“ aufgeführt.

Der Antragsteller weist die Verfügungsgewalt über das beabsichtigte Baugrundstück nach.

➔ So wird eine spekulative und möglicherweise unrealisierbare Antragsbearbeitung verhindert.

Das Grundstück des Vorhabens ist bereits erschlossen und benötigt in der Regel keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung.

➔ Die Bestandssituation wird bestmöglich genutzt und das Vorhaben verursacht keine investiven Kosten für die Stadt Gummersbach. Dies gilt auch für die zentrale Abwasserbeseitigung. Geringfügige Erweiterungen der Erschließung sind denkbar, jedoch nur unter einer Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme der Erschließungskosten.

Durch das Vorhaben müssen neue Wohneinheiten geschaffen oder Wohnraum wieder nutzbar gemacht werden. Ferienwohnungen, Erweiterungen mit Nicht-Wohnräumen oder Vorhaben, die nur Nebenanlagen, Garagen, Carports o.ä. umfassen, erfahren keine Zustimmung.

➔ Eine reine Vergrößerung der Wohnfläche begründet keine Anwendung des Bau-Turbos. Das Ziel ist es, mehr Wohneinheiten zu schaffen. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn ein größerer Wohnraumbedarf, beispielsweise durch eine Vergrößerung der Familie oder Zuzug von Verwandten, begründet ist.

Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen (Vorhabenbezogene Bebauungspläne gem. § 12 BauGB) findet der Bau-Turbo keine Anwendung.

➔ Die Investoreninteressen sind bereits im Planverfahren weitestmöglich berücksichtigt und mit dem Stadtrat abgestimmt. Somit besteht für Vorhaben in deren Geltungsbereichen keine Erforderlichkeit für Abweichungen, die eine gemeindliche Zustimmung nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung bedürfen.

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bauleitplanverfahren durchgeführt.

➔ Um eine sachgerechte Abwägung über eine Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Politik zu gewährleisten, werden bei städtebaulich komplexen Vorhaben weiterhin Bauleitplanverfahren durchgeführt. In Einzelfällen kann abgewogen werden, ob eine Zulässigkeit über den Bau-Turbo, nach einer Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 36a Abs. 2 BauGB, zielführender ist.

Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO, in der jeweils aktuell geltenden Fassung, werden bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und ähnlichen Satzungen als Orientierungswerte angenommen.

➔ Dies ermöglicht überbaubare Grundfläche nach aktuellen Richtwerten.

Zum Schutz der Gebietserhaltung ist in der Regel keine Abweichung oder Befreiung von der Art der baulichen Nutzung in Gebieten mit Bebauungsplänen oder faktischen Baugebieten vorgesehen.

➔ Vermeidung von Nutzungskonflikten, Befürwortung der Gebietserhaltung und Immissionsschutz.

Es kann eine Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur gefordert werden.

➔ Es können Forderung einer Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur bei größeren Vorhaben mit vielen Wohneinheiten gestellt werden, wenn dadurch zusätzliche Plätze in öffentlichen Einrichtungen notwendig werden. Die Beurteilung hängt im Einzelfall vom Umfang und der Lage des Vorhabens ab.

Pro Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze nachgewiesen.

➔ Sicherstellung ausreichender Stellplätze. Abweichungen sind im Rahmen der Stellplatzablösesatzung oder bei gefördertem Wohnungsbau möglich.

Soweit inhaltlich innerhalb der Fristen nach § 36 a BauGB eine Zustimmung nicht rechtzeitig erteilt werden kann, ist die Verwaltung stets zu einer Versagung ermächtigt.

➔ Der Eintritt der Genehmigungsfiktion ist zu vermeiden.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Minimierung der zusätzlichen Bodenversiegelung, wird die Zustimmung auf Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich begrenzt. Ausgenommen sind geringfügige Arrondierungen des Ortsrandes.

➔ Passend zum Ziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Der Abstand der Neuplanung zu Bestandsbauten darf einen Abstand von < 25 m zwischen bestehenden Hauptgebäuden und Neubauten nicht überschreiten. Ortslagen können durch natürliche Strukturen in Form von Begrünung, Wasserläufen, Geländefalten o.ä. begrenzt sein.

Keine Inanspruchnahme von Flächen, die in einem Landschaftsschutzgebiet oder Landschaftsplan liegen.

➔ Der Schutz von Landschaftsschutzgebieten und die Erhaltung von Natur im Außenbereich steht im Vordergrund.

Eine Inanspruchnahme von Waldflächen im Rechtssinne des Landesforstgesetzes NRW wird ausgeschlossen.

➔ Es geht um den Erhalt von Vegetation, statt Flächenkonkurrenz durch Ersatzaufforstung.

Vorhaben auf Flächen, welche der Regionalplan als Ziele der Raumordnung als gesicherte Freiräume (Waldbereiche, Regionale Grünzüge, Bereiche zum Schutz der Natur, Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung) festlegt, werden ausgeschlossen.

➔ So wird dem Entwicklungsgebots Sorge getragen.

Die Vorgaben zur Begrünung von Grundstücken in Bebauungsplänen werden eingehalten. Bei einer Befreiung ist ein Nachweis einer ökologisch gleichwertigen Alternative auf dem Baugrundstück notwendig.

➔ Erhaltung der ökologischen Wertigkeit und Freiraumfunktion. Verpflichtung eines ökologischen Ausgleichs bei Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags.

Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen werden von der Stadt Gummersbach befürwortet.

➔ Klimaangepasste Bauweisen und Grundstücksgestaltungen des Vorhabens (bspw. Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Oberflächenbeläge, usw.) können sich positiv auf die Bewertung des Vorhabens auswirken. Wenn die Maßnahmen nur unter erkennbaren Mehrkosten umsetzbar sind, kann im Sinne des kostengünstigen Bauens darauf verzichtet werden.

5. Zuständigkeiten

5.1 Status Quo

Laut § 36a BauGB bedürfen Entscheidungen nach dem Bau-Turbo der Zustimmung der Gemeinde. Die Allzuständigkeit des Rates gem. § 41 GO NRW gilt auch für die Erteilung der Zustimmung gem. § 36a BauGB. Der Rat hat gem. § 41 Abs. 2 GO NRW allerdings die Möglichkeit, gewisse Entscheidungen auf Ausschüsse oder die Verwaltung zu delegieren. Verständlicher Weise bleiben Bauleitpläne weiterhin in der Zuständigkeit des Rates bzw. des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung. Zudem sollten daher Vorhaben von großer städtebaulicher Bedeutung weiterhin durch ein politisches Gremium entschieden werden. Um jedoch Verfahren zügig abwickeln zu können, sollten städtebaulich weniger bedeutsame Vorhaben im Rahmen des Bau-Turbos durch die Verwaltung entschieden werden.

Bereits vor der Novelle des Baugesetzbuches durch den Bau-Turbo musste beim Ressort 9.1 Stadtplanung (Stadtplanung) im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren fachlich eingeordnet werden, ob gem. § 31 BauGB Ausnahmen oder Befreiungen von einem Bebauungsplan erteilt werden können oder ob sich ein Vorhaben gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Hierdurch wird deutlich, dass die Verwaltung bereits weitreichende Erfahrung in der Beurteilung von Vorhaben hat und Vorhaben, die über den Bau-Turbo genehmigt werden sollen, adäquat einschätzen kann.

5.2 Regelung der Stadt Gummersbach

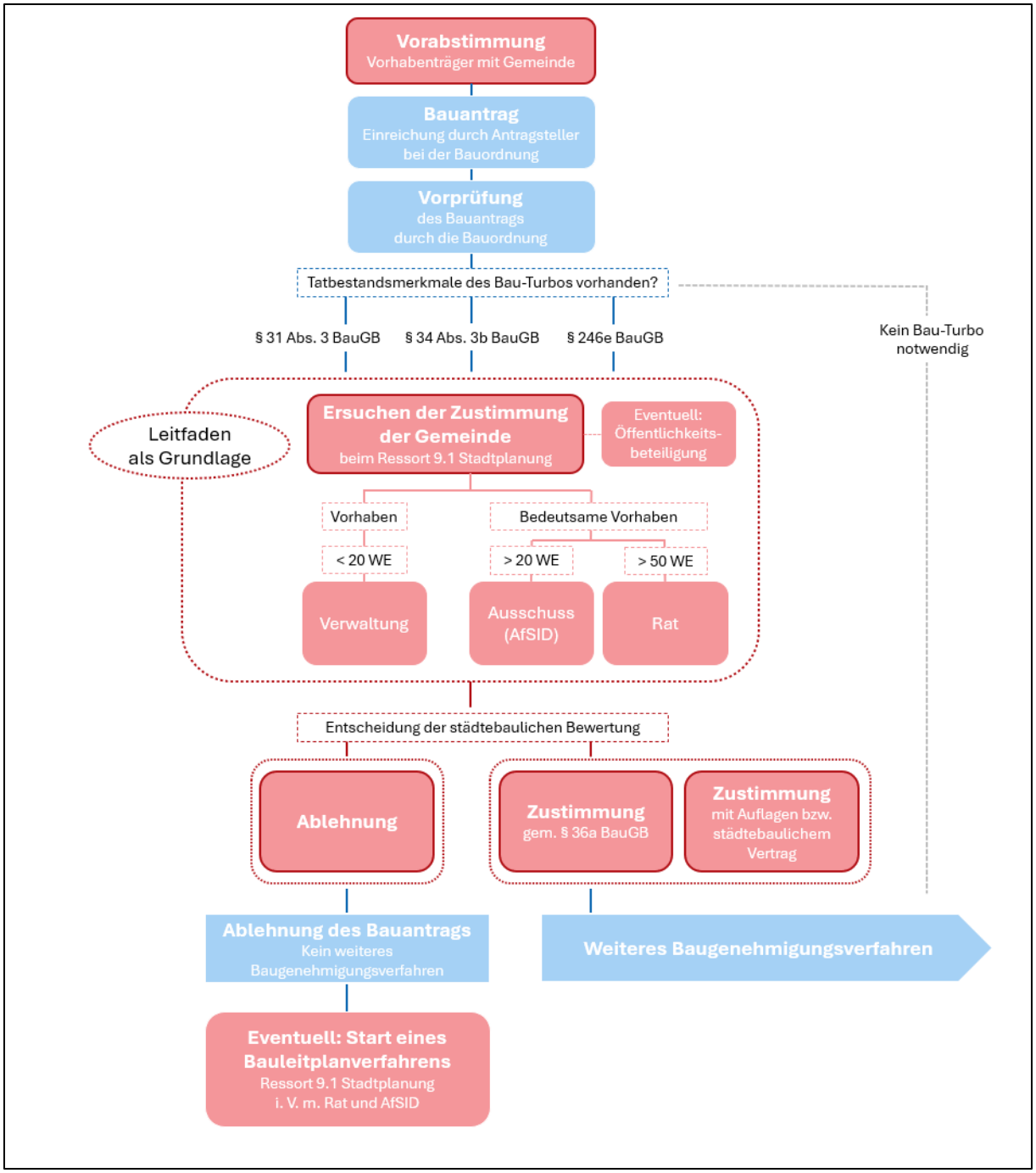
Bauanträge, die eine Zulässigkeit im Rahmen des Bau-Turbos ersuchen, werden wie andere Bauanträge auch, bei dem Fachbereich 14 Bauordnung (Bauordnung) der Stadt Gummersbach eingereicht. Dort wird zunächst geprüft, ob alle notwendigen Unterlagen vorliegen und ob die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Anwendung des Bau-Turbos gegeben sind oder der Bauantrag auch ohne Anwendung des Bau-Turbos planungsrechtlich genehmigungsfähig ist. Wenn alle Unterlagen zur Prüfung vorliegen, ersucht die Bauordnung die Zustimmung der Gemeinde bei der Stadtplanung. Ab diesem Zeitpunkt läuft die Zustimmungsfrist von drei bzw. vier Monaten der Gemeinde gem. § 36a Abs. 1 BauGB.

Die bei der Stadtplanung eingegangen Anträge werden auf Einhaltung der oben angeführten Leitziele und Leitsätze des Leitfadens geprüft, bewertet und mit dem Technischen Beigeordneten (Dez. II) beraten. Bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben ab 50 Wohneinheiten wird das Vorhaben an den Rat der Stadt Gummersbach zur Entscheidung weitergegeben. Bei Vorhaben ab 20 Wohneinheiten wird zur schnelleren Abwicklung die Entscheidung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitales (AfSID) delegiert. Bei Vorhaben mit geringer städtebaulicher Relevanz (unter 20 Wohneinheiten) kann die Verwaltung selbstständig über die Zustimmung oder Ablehnung entscheiden. Wenn Vorhaben mit weniger als 20 Wohneinheiten eine städtebauliche Bedeutsamkeit besitzen, kann die Verwaltung den AfSID zur Entscheidung beratend hinzuziehen. Das Ergebnis der Prüfung und die Abwägung über die Zustimmung werden schriftlich dokumentiert und dem Bauantrag beigefügt.

Die Abgrenzung der Vorhaben durch Wohneinheiten dient zum einen dem Schutz des Ausschusses bzw. Rates vor Überlastung und vermehrten Sitzungsterminen und zum anderen der Vermeidung des Eintritts von Genehmigungsfiktionen. Zudem soll der bürokratische Aufwand, im Sinne des Bau-Turbos soweit es möglich ist, minimiert werden. Die Erteilung der Zustimmung

kann zwar von einem städtebaulichen Vertrag abhängig gemacht werden, jedoch sollten städtebauliche Verträge und zusätzliche Beteiligungsverfahren nur angewendet werden, wenn es absolut notwendig ist und nachbarliche Interessen und öffentliche Belange gefährdet sind.

Das resultierende Ergebnis über die Zustimmung der Gemeinde wird von der Stadtplanung an die Bauordnung übermittelt und das Baugenehmigungsverfahren kann je nach Ergebnis weitergeführt oder abgelehnt werden. Dabei ist wichtig zu beachten, dass die alleinige Zustimmung der Gemeinde ein Vorhaben nicht schon genehmigungsfähig werden lässt. Die Bauordnung muss zusätzlich prüfen, ob alle weiteren baurechtlichen Regelungen eingehalten werden.



Ablaufdiagramm zur Prüfung eines Bauantrags in Bezug auf den Bau-Turbo (WE = Wohneinheiten)

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag in angemessener Frist (höchstens innerhalb eines Monats) geben. In diesem Fall verlängert sich die nach § 36a Abs. 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist. Gemäß dem Leitziel „Bürokratischen Aufwand minimieren“ soll eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Regelfall nicht angewandt werden. Es wird sich jedoch vorbehalten, bei der Prüfung des Technischen Beigeordneten (Dez II) in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung auf Einhaltung des Leitfadens abzuwägen, ob das Vorhaben von derart städtebaulicher Bedeutung ist, dass eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit notwendig und zielführend ist. Dabei wird erörtert, welche Anlieger und welche Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Bei Vorhaben mit einer außerordentlichen städtebaulichen Bedeutung werden weiterhin Bauleitplanverfahren durchgeführt, welche eine Öffentlichkeitsbeteiligung zwingend beinhalten.

6. Zusammenfassung

Der Leitfaden zeigt auf, welche rechtlichen Rahmenbedingungen durch den Bau-Turbo geschaffen wurden und wie die Stadt Gummersbach damit umgehen wird. Gestützt von Leitzielen und Leitsätzen wird mit dem Leitfaden ein Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Gummersbach vorbereitet, um eine geordnete Bearbeitung der Anträge zu gewährleisten und Entscheidungen transparent begründen zu können.

In den Leitzielen werden übergeordnet die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Gummersbach zusammengefasst, welche auch bei Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Zusätzlich spiegeln einige Leitziele auch die spezifische Grundidee des Bauturbos wider. Eines der wichtigsten Ziele ist beispielsweise die Priorisierung einer Flächeninanspruchnahme im Innenbereich zum Schutz vom Flächen im Außenbereich.

Neben den Leitzielen sind auch die Leitsätze für antragstellende Personen und für die Zustimmung der Gemeinde essentiell, denn neben den übergeordneten Leitzielen sind die Leitsätze eine Zusammenstellung spezifischer Prüfkriterien. Auf deren Basis kann entschieden werden, ob eine Zustimmung der Gemeinde erfolgen kann. Es handelt sich beispielsweise um konkrete Anforderungen und Vorgaben an die antragstellende Person sowie Ausschlusskriterien und Leitsätze, welche im Zustimmungsverfahren von der Verwaltung abgewogen werden müssen.

Der Leitfaden wird kontinuierlich evaluiert und die Ergebnisse dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung und dem Rat der Stadt Gummersbach vorgestellt.

Der Bau-Turbo bietet somit viele Chancen, Wohnungsbauvorhaben zu ermöglichen, welche bauplanungsrechtlich aktuell nicht zulässig, allerdings städtebaulich sinnvoll wären. Herausfordernd ist dabei ein gleichberechtigter Umgang mit Anträgen unter Wahrung planerischer Ziele und nachbarlicher Interessen, weshalb dieser Leitfaden eine gute Grundlage für diese Beurteilung darstellt.

7. Weiteres

7.1. Links

Die FAQ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat viele Fragen und Antworten zum Thema Bau-Turbo auf der folgenden Internetseite gesammelt:

https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html?nn=42910#doc128400bodyText4

Hier finden Sie aus verschiedenen Blickwinkeln und von unterschiedlichsten Akteuren aktuelle Fragen, die vom Bauministeriums beantwortet werden.

Aufgrund der stetigen Aktualisierung der FAQ des Bauministeriums hat sich die Stadt Gummersbach darauf geeinigt, kein eigenes Forum für weitere FAQ zu entwickeln, sondern auf die FAQs des Ministeriums zu verweisen.

Zusätzlich ist im Februar noch eine neue Seite mit Praxiswissen zum Bauturbo eingerichtet worden:

https://praxiswissen.umsetzungslabor-bauturbo.de/

7.2. Kontakt

Zur Kontaktaufnahme hinsichtlich einer Vorabstimmung eines beabsichtigten Vorhabens über den Bau-Turbo oder bei Rückfragen zum Leitfaden helfen Ihnen die Mitarbeitenden des Ressorts 9.1 Stadtplanung der Stadt Gummersbach gerne weiter.

Frau Sarah Engel
Ressortleitung Ressort 9.1 Stadtplanung
Tel.: 02261 – 871302
Mail: sarah.engel@gummersbach.de

Herr Moritz Kretschmer
Sachbearbeiter Ressort 9.1 Stadtplanung
Tel.: 02261 – 872317
Mail: moritz.kretschmer@gummersbach.de

Herr Leon Schulten
Sachbearbeiter Ressort 9.1 Stadtplanung
Tel.: 02261 – 871317
Mail: leon.schulten@gummersbach.de