

22. Änderung des Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ gem. § 13 a BauGB

Ergebnis der Beteiligungsverfahren gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB

lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
T 1	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	26.09.2019	Luftbilder weisen auf einen Laufgraben am Rande des Plangebietes hin. Es wird eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) empfohlen.	Im Zuge der Umsetzung der Planung ist eine Überprüfung der Militäreinrichtung durchzuführen. Der Bauherr wird informiert und ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wird informiert. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden
T 2	Oberbergischer Kreis	07.10.2019	Es ist ein hydrogeologisches Gutachten vorzulegen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß des Gutachtes herzustellen. Es ist eine Löschwassermenge von mind. 1600l/min sicher zu stellen.	Es liegt ein hydrogeologisches Gutachten vor. Das Ergebnis ist unter Ziffer 5.5.3 der Begründung dargelegt. Die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Verhältnisse lassen eine dezentrale Versickerung zu. Die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer kann über mehrere Rigolen erfolgen. Die Löschwassermenge wird vorgehalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden
		08.10.2019	Der Erhalt der Bäume sollte als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt werden.	Der Erhalt der Bäume war bereits Bestandteil der Planung (s. LFB). Aufgrund eines technischen Übertragungsfehlers wurden dies in der Planzeichnung nicht gedruckt. In der aktualisierten Fassung der Planzeichnung wird die Baumgruppe als erhaltenswert festgesetzt.	Der Anregung wird stattgegeben und die Planzeichnung aktualisiert.

T 3	Geologischer Dienst NRW	09.10.2019	Im Plangebiet stehen Schluff- und Tonstein des Devons an. Es wird eine objektbezogene Untersuchung der Baugrundeigenschaften empfohlen.	Im Zuge der Umsetzung der Planung wird der Baugrund untersucht.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein zusätzlicher Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.
T 4	Straßen NRW	10.10.2019	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Folgende Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen: 1. Notwendige Schutzmaßnahmen sind durchzuführen bzw. im Plan festzusetzen. 2. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen festzusetzen. 3. Da die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen dem Vorhabenträger obliegen, können diesbezüglich auch zukünftig keine Forderungen an den Straßenbaulastträger gestellt werden.	Durch die Änderung des Bebauungsplans ist mit keiner gebietsunverträglichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind daher auf der Ebene des Bebauungsplans nicht notwendig. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Maßnahmen der Konfliktlösung außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt oder zu erwarten ist. Daher sollte im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen werden, dass aufgrund des Verkehrslärms im Baugenehmigungsverfahren bei der Errichtung von baulichen Anlagen passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmemissionen vorzunehmen sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planung integriert.
B 1	Bürger 1	08.09.2019	Es wird der Mangel an Parkplätzen dargestellt. Das Pflegeheimgebäude passt nicht in die Umgebung.	Die konkrete Anzahl der notwendigen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Nach der Baunutzungsverordnung ist die Errichtung eines Pflegeheimgebäudes in einem Mischgebiet als Nutzungsart nach § 6 (2) Nr. 1 „Wohngebäude“, (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und Nr. 5 BauNVO „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, allgemein zulässig.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden

			<p>Die Kapazität des Kanals reicht nicht aus.</p> <p>Die Bebauung wird zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen.</p>	<p>Die Kapazität des Kanals ist als ausreichend bemessen.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans ist nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Planung ist mit den umgebenden Nutzungen von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe als gebietsverträglich anzusehen.</p>	
B 2	Bürger 2/ Anwaltsbüro	04.10.2019	<p><u>I. Massivität und Höhe der Bebauung</u></p> <p>1. Durch die Änderung der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Grundflächenzahl (GRZ) wird eine massive und hohe Bebauung ermöglicht, die in der Nachbarschaft keine Vorbilder hat.</p>	<p>Auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ lässt sich die Errichtung eines größeren Gebäudes für ein Pflegeheim nicht realisieren. Für diese Realisierung streitet ein gemeindliches Bedürfnis, da Pflegeplätze benötigt werden. Die Erhöhung der GRZ und GFZ auf die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sollen ermöglichen, dass ein zusammenhängender, größerer Baukörper errichtet werden kann.</p> <p>Auf diese Weise wird eine städtebauliche verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, da die Nutzungskennziffer mit einer GRZ von 0,6 sowie GFZ von 1,2 einer üblichen Ausnutzung in einem Mischgebiet unter Beachtung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Insofern wird ein auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung verträgliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen</p> <p>Zur Begrenzung der Höhe wird eine Gebäudeoberkante von maximal 405,0 m über NHN festgesetzt. Diese Höhe stellt sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung als verträglich dar. Aus der Skizze zur Höhenfestsetzung in der Begründung zur 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36</p>	<p>1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wird informiert. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden</p>

			<p>2. Durch die Hängigkeit könnte eine viergeschossige Bebauung entstehen, obwohl in der unmittelbaren Nachbarschaft eine zweigeschossige Bebauung gegeben ist.</p> <p>3. Der Baukörper wirkt im Verhältnis zu der vorhandenen Wohnbebauung aufgrund seines Volumens erdrückend, was ein Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot darstellt.</p>	<p>auf Seite 8 ist ersichtlich, dass zu dem benachbarten Grundstück mit der Hausnummer 21 die dortige Höhensituation übernommen bzw. geringfügig unterschritten wird. Angesichts einer Traufhöhe des Nachbargebäudes mit 405,10 m sowie einer Firsthöhe von 409,60 m stellt sich die festgesetzte Höhe von 405,0 m für ein Staffelgeschoss mit 409,0 m als verträglich dar. Aus rechtlichen Gründen ist es nicht erforderlich, dass eine Geschossigkeit festgesetzt wird. Die Höhenbegrenzung für Gebäude ist ausreichend. Auf die Festsetzung von Geschossen wurde auch deshalb verzichtet, weil unterschiedliche Nutzungen in einem Mischgebiet (MI) unterschiedliche Geschosshöhen bedingen. Daher soll im Rahmen einer notwendigen Flexibilität die Möglichkeit bestehen, unterschiedliche Geschosshöhen und damit auch unterschiedliche Geschossigkeiten auszuwählen.</p> <p>Durch die gewählte Festsetzung zur Höhe ist die Einbindung in das vorhandene städtebauliche Umfeld sichergestellt.</p> <p>3. Auch wenn der Baukörper im Verhältnis zu der ihn umgebenden Wohnbebauung ein zusammenhängendes Volumen aufweisen kann, ist eine Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme nicht zu erkennen. Zum einen muss gesehen werden, dass die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften in jedem Fall einzuhalten sind. Die ständige Rechtsprechung des OVG Münster geht dann davon aus, dass regelmäßig bei Einhaltung von Abstandsflächen der Abstand so ausreichend ist,</p>	<p>2 Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden</p> <p>3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden</p>
--	--	--	---	---	--

			<p>II. <u>Störung der Wohnruhe</u></p> <p>1. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die Errichtung von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich, der zur Anlieferung des Pflegeheims dienen soll, was Lärm und störende Abgase in diesen ruhigen Außenwohnbereich hineintragen wird. Dies stellt ein Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot dar.</p>	<p>dass Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand in ausreichender Weise gewährleistet sind. Unter diesen Voraussetzungen kann sodann von einem Erdrücktsein oder Eingemauertsein nicht geredet werden. So verhält es sich auch bei der vorliegenden Planung.</p> <p>Weiterhin werden für die baulichen Anlagen überbaubare Grundstücksflächen durch eine Baugrenze festgesetzt, so dass der Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze über dem bauordnungsrechtlich erfordernden Mindestabstand von 3 m liegt. Teilweise sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein Abstand von zumindest 4 m gegeben ist, teilweise auch Abstände bis zu 7 m. Trotz einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m aufgrund der abweichenden Bauweise wird hierdurch eine nachbarliche Rücksichtnahme gewährleistet.</p> <p>1. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen – mit den oben beschriebenen v. g. Abständen – zulässig sowie in den separat festgesetzten Flächen im nordöstlichen und östlichen Teil des überplanten Bereiches. Somit sind nach Westen und Süden größere Abstände von Stellplätzen zu benachbarten Grundstücken sichergestellt. Im Rahmen planerischer Zurückhaltung wird auf der zweiten Stufe des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet, dass die durch Zu- und Abfahrtsverkehre hervorgerufenen Schallimmissionen die Maßgaben der</p>	<p>1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden</p>
--	--	--	--	--	---

			<p>schallschutzrechtlichen Anforderungen einhalten.</p> <p>Wird im Mischgebiet ein gewerbliches Gebäude wie z. B. ein Seniorenpflegeheim errichtet, sind die Maßgaben der TA Lärm zu den nächstgelegenen Immissionsorten einzuhalten. Dies ist schallgutachterlich nachzuweisen. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Maßnahmen der Konfliktlösung außerhalb des Planungsverfahrens auf der ersten Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt oder zu erwarten ist. Im Rahmen der bereits oben angesprochenen planerischen Zurückhaltung ist daher bei der im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisierenden Lage von Stellplätzen sicherzustellen, dass für die benachbarte Bebauung keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen auftreten. Insofern wird auch auf die Vorschrift des § 15 Abs. 1 BauNVO verwiesen. Danach wird im Einzelfall geprüft, ob Stellplätze gemäß § 12 BauNVO verträglich sind.</p>	
		<p><u>III. Kanaltechnische Erschließung</u></p> <p>1. Die von der Wagner Umwelt Geologie GmbH erstellte Stellungnahme zur Ermittlung der Durchlässigkeit des Untergrundes für das geplante Bauvorhaben ist unrichtig.</p>	<p>1. Die Stellungnahme von der Wagner Umwelt Geologie GmbH ist aktuell.</p> <p>Es wurden im Vergleich zu dem Gutachten für das Grundstück an der Eichendorffstr. 15 tiefere Bohrungen durchgeführt, bei denen kein Schichtaufbau erkannt worden ist.</p>	<p>1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden</p>

			<p>Für das Vorhaben auf der Eichendorfstr. 15 wurde ein hydrogeologisches Gutachten für die Versicherung von Niederschlagabflüssen erstellt. Aufgrund des festgestellten Schichtaufbaus im Bereich des Nachbargrundstücks, das auf dem Vorhabengrundstück auch zu finden sein wird, ist zu bezweifeln, dass es zu der erforderlichen Versickerung von Oberflächenwasser in den Maßen kommen wird.</p> <p>2. Es wird ein neues und neutrales Gutachten verlangt.</p>	<p>Das methodische Vorgehen ist fachlich ordnungsgemäß erfolgt. Eine Entwässerung kann grundsätzlich erfolgen. Auch hier gilt, dass auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sodann im Einzelnen nachzuweisen ist, dass die konkrete Entwässerung erfolgen kann. Eine Plansperre jedenfalls ist nicht zu erkennen.</p> <p>2. Es werden keine fundierten Tatsachen vorgebracht, die einen begründeten Zweifel an die Richtigkeit der Stellungnahme zulassen.</p>	<p>2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden</p>
B 3	Öffentlicher Erörterungstermin	11.09.2019	<p>Im Erörterungstermin am 11.09.2019, 18.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses wurden folgende Punkte angeregt:</p> <p>1. Der Neubau wird als massiv empfunden. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern wäre wesentlich lichtdurchlässiger gewesen.</p> <p>2. Die Anzahl der Parkplätze wird von den benachbarten Grundstückseigentümern als nicht ausreichend empfunden. Es wird befürchtet, dass Besucher und Angestellte in den angrenzenden</p>	<p>1. Das Bauvolumen überschreitet die Größe einer Bebauung mit Einfamilienhäusern. Dies ist der geplanten Nutzung des Altenpflegeheims geschuldet. Abgesehen davon fügt sich der geplante Baukörper bzgl. der Höhengestaltung und dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.</p> <p>2. Im Baugenehmigungsverfahren wird konkret bezogen auf das Bauvorhaben der Nachweis für eine ausreichende Anzahl an Stellplätze erbracht. Eine Tiefgarage ist zwar von Vorteil,</p>	<p>1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p> <p>2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung</p>

			<p>Straßen und auf privaten Flächen parken.</p> <p>3. Aufgrund der oftmals überhöhten Geschwindigkeit der Fahrzeuge, wird angeregt eine Tempo 30-Zone an der Müllenbacher Straße vor dem Altenpflegeheim einzurichten.</p> <p>4. Seitens der Anwohner wird befürchtet, dass der Kanal das zusätzlich anfallende Schmutzwasser nicht aufnehmen kann und die unterliegenden Grundstückseigentümer Wasserschäden erleiden.</p>	<p>planungsrechtlich aber nicht bauverpflichtend im Angebotsbebauungsplan festzusetzen. Durch die direkte Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV lässt sich auch ein zunehmendes Fahrzeugaufkommen minimieren.</p> <p>3. Eine diesbzgl. rechtzeitige Anfrage beim Straßenverkehrsamt wird seitens der Verwaltung zugesagt. Im Bebauungsplan kann dieses aber nicht festgesetzt werden, ebenso wie eine Übergangshilfe oder eine Abbiegespur, die eventuell seitens Straßen NRW gefordert werden kann.</p> <p>4. Der Kanal ist ausreichend bemessen. Die Grundstückseigentümer sind aufgrund der Entwässerungssatzung der Gemeinde verpflichtet, ggf. selbst Rückstauklappen einzubauen. Ein hydrogeologisches Gutachten, welches Bestandteil der Planunterlagen ist, hat bestätigt, dass eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ohne schädliche Beeinträchtigungen möglich ist. Die Versickerung wird über entsprechend berechnete, ausreichend dimensionierte Rigolen erfolgen. Der Verlauf und der Anschluss des Schmutzwasserkanals wird im Rahmen der erforderlichen Abwasseranschlussgenehmigung festgelegt.</p>	<p>als Satzung beschlossen werden</p> <p>3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden</p> <p>4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden</p>
--	--	--	---	---	---

Folgende beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben **keine Bedenken**, Anregungen oder Hinweise:

1	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW
2	Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände
3	Deutscher Wetterdienst
4	Pledoc
5	Deutsche Luftsicherung
6	Industrie- und Handelskammer
7	Aggerverband
8	Bundeswehr
9	Amprion

Folgende beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben **keine Stellungnahme** abgegeben:

1	AggerEnergie
2	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
3	Bezirksregierung Köln Dez. 33
4	Bezirksregierung Köln Dez. 35
5	Bezirksregierung Köln Dez. 51
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
7	CORPUS SIREOAsset Management Commercial GmbH
8	DB Services Immobilien GmbH
9	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
10	Eisenbahn Bundesamt
11	Erzbistum Köln
12	Ev. Kirche im Rheinland
13	Ev. Kirchengemeinde
14	Ev. Kirchengemeinde
15	Finanzamt Gummersbach
16	Gemeinde Lindlar
17	Handwerksverband Rheinland
18	Handwerkskammer
19	Kath. Pfarrgemeinde

20	Kreishandwerkerschaft
21	Landesbetrieb Wald & Holz NRW
22	Landschaftsverband Rheinland Liegen
23	Landschaftsverband Rheinland Denkmal
24	Landschaftsverband Rheinland BodenD
25	Landwirtschaftskammer Rheinland
26	Nahverkehr Rheinland GmbH
27	OVAG
28	Stadt Gummersbach
29	Stadt Kierspe
30	Stadt Meinerzhagen
31	Stadt Wipperfürth
32	Unitymedia NRW GmbH
33	Verkehrsverbund Rhein Sieg
34	Westnetz GmbH Regionalservice
35	Wupperverband
36	Gemeinde Marienheide-Abwasser
37	Gemeinde Marienheide III-60
38	Gemeinde Marienheide III-66
39	Gemeinde Marienheide II-32