

**Bebauungsplan Nr. 61**  
**der Stadt Bergneustadt**  
**„Gizeh Nord“**

Abwägungsvorschläge  
(Ifd. Nrn. 1-4)

zu den eingegangenen Anregungen  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und  
gem. § 4 Abs. 2  
aus der öffentlichen Auslegung

**Von:** Frieg, Katharina <Katharina.Frieg@nvr.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 6. Juni 2019 11:04  
**An:** Schmidke, Elmira  
**Betreff:** 37. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 – Gizeh Nord/Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 – Gizeh Nord nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Belange des SPNV sind nicht berührt.

Der NVR begrüßt die Planung eines entsprechend breiten Gehweges im Plan. Unter Kapitel 6 „Verkehrliche Erschließung“ wird in der Begründung jedoch keine Aussage über Fahrradweg sowie die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln getroffen. Um die Mobilität von Menschen ohne PKW-Verfügbarkeit (insbesondere Auszubildende) sicherzustellen, ist eine ausreichende Versorgung abseits des MIV vorzusehen. Eine auf die Schicht- und Arbeitszeiten der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer abgestimmte ÖPNV - Anbindung wäre daher wünschenswert, ebenso wie genügend breite Radwege. Neben den Parkflächen für Autos sollten auch Fahrradabstellflächen mit in die Planung einbezogen werden.

Im Vorfeld ist zu empfehlen, dass das Unternehmen Gizeh ein Betriebliches Mobilitätsmanagement für die Mitarbeiter mit in die Planung nimmt und Mobilitätslösungen (wie zum Beispiel ein Job-Ticket) erarbeitet werden. Der NVR und das Zukunftsnetz Mobilität beraten hierzu gerne. Erste Informationen zum Betrieblichen Mobilitätsmanagement finden Sie unter: [https://zukunftsnetz-mobilitaet.nrw.de/sites/default/files/downloads/znm\\_flyer-bmm\\_2018\\_webansicht.pdf](https://zukunftsnetz-mobilitaet.nrw.de/sites/default/files/downloads/znm_flyer-bmm_2018_webansicht.pdf)

Mit freundlichen Grüßen  
i. A. M. Sc. **Katharina Frieg**  
Regionale Mobilitätsentwicklung  
Nahverkehr Rheinland GmbH

Tel: +49 221 20808-6676  
Fax: +49 221 20808-86676  
[katharina.frieg@nvr.de](mailto:katharina.frieg@nvr.de)

Nahverkehr Rheinland GmbH, Glockengasse 37-39, 50667 Köln,  
<http://www.nvr.de>

**Schon registriert für unsere Infomail rund um den S-Bahn-Ausbau in Köln und der Region?  
Melden Sie sich gleich HIER an und verpassen Sie keine Neuigkeiten.**

Geschäftsführer: Dr. Norbert Reinkober – Heiko Sedlaczek – Michael Vogel  
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung: Stephan Santelmann  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dierk Timm

**1. Nahverkehr Rheinland GmbH mit Schreiben vom 06.06.2019**

- 1.1 Es werden Aussagen zu einer ÖPNV-Anbindung sowie zu genügend breiten Radwegen gewünscht. Es sollten auch Fahrradabstellanlagen in die Planung einbezogen werden.

Planerische Stellungnahme

Da der Erweiterungsbereich der Firma Gizeh im Plangebiet über eine untergeordnete kommunale Straße (Friedrich-Ebert-Straße / Sackgasse) mit geringem Verkehrsaufkommen erschlossen wird, wurde von Aussagen wie ÖPNV-Anbindung sowie Radwegen abgesehen.

Bushaltestellen bestehen unmittelbar südlich des Plangebietes auf der Straße „Breiter Weg“. Die OVAG erschließt somit unmittelbar das Plangebiet.

Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens auf der „Fried-Ebert-Straße“ wird von Radwegen abgesehen.

Fahrradabstellanlagen sind in Eigenverantwortung der Firma vorzusehen. Eine konkrete Flächenzuordnung verhindert die Flexibilität der Nutzung der Betriebsflächen.

Beschlussvorschlag

Den fehlenden Aussagen wird durch die Inhalte der Stellungnahme entsprochen.

Abstimmungsergebnis:

- 1.2 Im Vorfeld der Planumsetzung wird empfohlen, dass die Firma Gizeh ein betriebliches Mobilitätsmanagement erarbeitet und Mobilitätslösungen (Z. B. Job-Ticket) anbietet. Der NVR berät hierzu gerne.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Da die Empfehlungen nicht inhaltlicher Bestandteil eines Bebauungsplans sind, werden sie für Maßnahmen außerhalb des Planverfahrens zur Kenntnis genommen und seitens der Verwaltung an die Firma Gizeh weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis:



Aggerverband · Sonnenstraße 40 · 51645 Gummersbach

Stadt Bergneustadt  
Fachbereich 4 – Bauen, Planung, Umwelt  
Bauverwaltung  
Frau Elmira Stadel-Schmidke  
Kölner Straße 256  
51702 Bergneustadt

Auskunft erteilt: Liane Nagel  
Durchwahl: 02261/36-1725  
Fax: 02261/368-1725  
E-Mail: nag@aggerverband.de

Bei Antwort bitte angeben:  
Mein Zeichen: 19-708-fu-gor-nag  
Datum: 2. Juli 2019

**Bebauungsplan Nr. 61 – Gizeh Nord**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4**  
**Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 03.06.2019, AZ: 61-26-01

Sehr geehrte Frau Stadel-Schmidke,

aus Sicht der Abwasserbehandlung teile ich Ihnen mit, dass gegen die Änderung keine Bedenken bestehen, da der Bereich im aktuellen Netzplan der Kläranlage Schöenthal enthalten ist.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann erreichen Sie Herrn Gorres am besten unter der Telefon-Nr. 02261/361160.

Aus Sicht der Gewässerunterhaltung und –entwicklung teile ich Ihnen mit, dass die mit Schreiben vom 16.01.2019 abgegebene Stellungnahme, Az.: 19-46-fu-gor-nag, inhaltlich weiterhin Gültigkeit hat.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann erreichen Sie Frau Funk (Gewässerentwicklung) unter der Telefon-Nr. 02261/361142 oder Herrn Gorres (Abwasserbehandlung) unter der Telefon-Nr. 02261/361160.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Vorstand  
Im Auftrag

Wim Dissevelt

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  
Sparkasse Wiehl, IBAN DE57 3845 2490 0000 3722 27 BIC WELAED1WIE





Aggerverband · Sonnenstraße 40 · 51645 Gummersbach

Stadt Bergneustadt  
 Fachbereich 4 – Bauen, Planung, Umwelt  
 Bauverwaltung  
 Frau Elmira Stadel-Schmidke  
 Kölner Straße 256  
 51702 Bergneustadt

Auskunft erteilt: Liane Nagel  
 Durchwahl: 02261/36-1726  
 Fax: 02261/368-1725  
 E-Mail: nag@aggerverband.de

Bei Antwort bitte angeben:  
 Mein Zeichen: 19-46-fu-gor-nag  
 Datum: 16. Januar 2019

**37. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren  
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
 Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Abstimmung mit  
 den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 19.12.2018, AZ: 61-26-01

Sehr geehrte Frau Stadel-Schmidke,

aus Sicht des Bereiches Gewässerentwicklung teile ich Ihnen mit, dass die Ausweisung eines Schutzgebietes im Bereich des Gewässers ausdrücklich begrüßt wird. Gegebenenfalls geplante Kompensationsmaßnahmen am Gewässer sollen mit dem Bereich Fließgewässer des Aggerverbandes abgestimmt werden.

Allgemeine Hinweise zur zukünftigen Niederschlagsentwässerung:

Durch die geplante 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 M3/M7 orientieren sollten.

2

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  
 Sparkasse Wien, IBAN DE57 3845 2490 0000 3722 27 BIC WELADED1WIE



Aus Sicht der Abwasserbehandlung teile ich Ihnen mit, dass gegen die geplante Änderung keine Bedenken bestehen. Die Fläche ist im Netzplan der Kläranlage Schönenthal als Erweiterungsfläche angegeben.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann erreichen Sie Frau Funk (Gewässerentwicklung) unter der Telefon-Nr. 02261/361142 oder Herrn Gorres (Abwasserbehandlung) unter der Telefon-Nr. 02261/361160.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Vorstand  
Im Auftrag



Wim Dissevelt

## **2. Aggerverband mit Schreiben vom 01.07. und 16.01.2019**

- 2.1 Bezüglich der Abwasserbehandlung bestehen keine Bedenken, da die Fläche im Netzplan der Kläranlage Schöenthal als Erweiterungsfläche angegeben ist.

### Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Abstimmungsergebnis:

- 2.2 Bezüglich der Gewässerunterhaltung und –entwicklung wird auf das Schreiben vom 16.01.2019 verwiesen:

- 2.2.1 Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist in Abhängigkeit der hydrogeologischen Verhältnisse der Versickerungen vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen.

### Planerische Stellungnahme

Gemäß der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt sind gemäß § 5 die Niederschlagswässer, auch der Dachflächen, an den Kanal anzuschließen.

Gemäß § 10 ist auf Antrag durch den Grundbesitzer die Versickerung vor Ort bzw. die Einleitung in ein Gewässer bei Nachweis der Allgemeinwohlverträglichkeit nicht ausgeschlossen.

### Beschlussvorschlag

Der Anregung wird im Sinne der Stellungnahme formell entsprochen.

### Abstimmungsergebnis:

- 2.2.2 Die Einleitung zusätzlicher Regenwassermengen über eine bestehende Regenwasserkanalisation sind ggf. über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen und hat sich an den Anforderungen des Merkblatts BWK M3/M7 zu orientieren.

### Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Ausführungsplanung einvernehmlich abzustimmen.

### Abstimmungsergebnis:



**OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT**

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51643 Gummersbach

Stadt Bergneustadt

**AMT FÜR PLANUNG, MOBILITÄT  
UND REGIONALE-PROJEKTE**

Moltkestraße 34  
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Köttemann  
Zimmer-Nr.:  
Mein Zeichen: 61.1  
Tel.: 02261 88-6172  
Fax: 02261 88-6104

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

**Datum: 05.07.2019**

**37. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Bebauungsplan Nr. 61 Gizeh Nord  
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 03.06.2019, Az.: 61-26-01**

Der Oberbergische Kreis nimmt wie folgt Stellung:

**37. Änd. des Flächennutzungsplanes**

Es bestehen gegen die von Ihnen vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Das im Landschaftsplan festgesetzte GLB sollte – wie nach aktuellem Planungsstand vorgesehen – im Wesentlichen erhalten bleiben.

**Bebauungsplan Nr. 61 Gizeh Nord**

Landschaftspflege, Artenschutz

Gegen die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallel dazu durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 – Gizeh Nord, bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Den im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit §42 LNatSchG (GB- 4911-078) wird ebenso wie dem geschützten Landschaftsbestandteil (LB 2.4-163) gemäß rechtskräftigem Landschaftsplan LP 3, in geeigneter Weise Rechnung getragen. Die entsprechenden Festsetzungen zu deren Sicherung, Pflege und Entwicklung werden wie im LFB vorgesehen durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich auszuschließen, ist zu beachten, dass eine Baufeldräumung (Gehölzfällungen bzw. –rodungen) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen darf.

Die aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung resultierenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des B- Plangebietes sind gemäß dem LFB umzusetzen.

Kreissparkasse Köln  
IBAN DE82 3705 0299 0341 0001 09  
BIC COKSDE33

Postbank Köln  
IBAN DE97 3701 0050 0000 4565 04  
BIC PBKDEFF

Sparkasse Gummersbach  
IBAN DE15 3845 0000 0000 1904 13  
BIC WELADED1GMB

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen unverzüglich mit der Realisierung der Planung zu beginnen.

Aufgrund der sensiblen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die die Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen überwacht. Da der Oberbergische Kreis nach den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes (§ 34, Abs. 1) ein Ausgleichskataster zu führen hat, bitte ich um Mitteilung der nach Inkrafttreten bzw. der nach Realisierung der Planung durchgeführten Abbuchung des Ausgleichs aus dem Ökokonto der Stadt. Für die Eintragung in das Kataster sind Lage, Größe und Art von besonderer Bedeutung.

Bodenschutz:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen obige Planung keine Bedenken. Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme aus bodenschutzrechtlicher Sicht aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.01.2019.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Kütemann)

### **3. Oberbergischer Kreis mit Schreiben vom 05.07.2019**

- 3.1 Aus landschaftspflegerischer Sicht sowie dem Artenschutz bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, zumal das gesetzliche geschützte Biotop (GB-4911-078) sowie der geschützte Landschaftsbestandteil LB 163 gemäß Landschaftsplan Nr. 3 im erforderlichen Umfang im Bebauungsplan Nr. 61 geschützt wird. Ebenfalls sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Verbot der Baufelddräumung innerhalb der Brutzeiten zu beachten. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat unmittelbar mit der Realisierung der Planung zu erfolgen. Auf Grund der sensiblen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die Abbuchung aus dem Öko-Konto der Stadt Bergneustadt ist nach Inkrafttreten bzw. nach Realisierung der Planung dem Oberbergischen Kreis mitzuteilen und abzustimmen.

#### Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden durch die Inhalte der Planung berücksichtigt und die Maßnahmen außerhalb des Planverfahrens ebenfalls entsprechend beachtet.

#### Abstimmungsergebnis:

- 3.2 Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Der Umgang mit dem Oberboden sowie besonders schutzwürdigen Böden wird über die Aussagen des Umweltberichtes mit der Festlegung entsprechender Maßnahmen Rechnung getragen.

#### Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Der Anregung/dem Hinweis wird inhaltlich entsprochen.

#### Abstimmungsergebnis:

- 3.3 Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die ökologischen Maßnahmen A 2 und A 4 im Bereich des Bachlaufs im Vorfeld der Umsetzung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Aggerverband als Gewässerunterhalter abzustimmen.

#### Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Ausführungsplanung zu beachten.

#### Abstimmungsergebnis:

- 3.4 Mögliche weitere Anforderungen an die Abwasserbeseitigung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

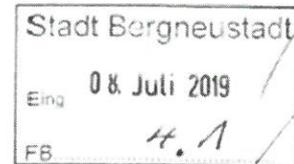
Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Ausführungsplanung zu beachten.

**Abstimmungsergebnis:**

**Bürgermeister der Stadt Bergneustadt**  
**Bauamt**  
**Kölner Str. 256**

**51702 Bergneustadt**



08.07.2019

**Einspruch gegen 37. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gizeh Nord“, und gegen den Bebauungsplan Nr. 61 – Gizeh Nord.**

Sehr geehrter Herr Holberg, sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir erneut fristgerecht Einspruch gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan ein.

Nach den vom 05.06.2019 bis 08.07.2019 ausgelegten Unterlagen befürchten wir nach heutiger Sicht doch eine nicht unerhebliche Wertminderung unseres Grundstückes durch die geplante Ansiedelung von Industrieanlagen im direkten Umfeld.

Ebenfalls befürchten wir als direkte Anwohner auch nicht unerhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Industrie-Verkehr und erhöhte Verschattung unserer Grundstücke durch geplante Industrieanlagen und eventuelle spätere Erweiterungen.

Wir bitten hierzu um Verständnis und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

#### **4. Bürgereingabe mit Schreiben vom 08.07.2019**

- 4.1 Durch die geplante Erweiterung von Industrieanlagen im Plangebiet wird eine Wertminderung des eigenen angrenzenden Grundstücks befürchtet.

##### Planerische Stellungnahme

Die Zulässigkeit der verträglichen gewerblichen Nutzung zum Umfeld (Industrieanlagen sind nicht zulässig) ist einvernehmlich mit dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises abgestimmt. Grundsätzlich ist die vorgesehene Nutzung auch in einem Mischgebiet verträglich. Des Weiteren ist eine enge Verknüpfung zwischen Arbeiten und Wohnen innerhalb eines Siedlungsschwerpunktes beim Nachweis der Verträglichkeit Städtebaulich gewünscht, um zusätzliche Freiraumversiegelungen außerhalb der Siedlungsbereiche zu vermeiden. Außerdem sind wohnortnahe Arbeitsplätze ein Beitrag zum Klimaschutz, um Umweltbelastungen durch Pendlerfahrten zu vermeiden. Somit ist bei ganzheitlicher städtebaulicher Betrachtung kein Wertverlust angrenzender Grundstücke ableitbar.

##### Beschlussvorschlag

Der Einwand ist zurückzuweisen.

##### Abstimmungsergebnis:

- 4.2 Weiterhin werden nicht unerhebliche Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Industrie-Verkehr, einer erhöhten Verschattung und evtl. späterer Erweiterungen befürchtet.

##### Planerische Stellungnahme

Für das gesamte gewerblich nutzbare Plangebiet (kein Industrie-Verkehr) wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten durchgeführt, dass u.a. bei Berücksichtigung der maximalen Verkehrsströme die Einhaltung der gesetzlich bestimmten Immissionspegel nachweist. Es wird in dem Gutachten von Graner+Partner vom 15.10.2018 dokumentiert, dass die im Zusammenhang mit dem Betrieb zu erwartenden Geräuscheinwirkungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm für die Gebietseinstufung Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet an den angrenzenden Wohnhäusern in der Nachbarschaft unterschreiten, also einhalten. Hierbei wurde der gesamte Planbereich zugrunde gelegt, sodass alle im Plangebiet möglichen Erweiterungen berücksichtigt wurden.

Hinsichtlich der topographisch tieferen Lage des geplanten Gewerbegebietes, möglicher maximaler Baukörperhöhen von ca. 8 – 11 m über natürlichem Geländeniveau sowie einem Gebäudeabstand von mindestens ca. 50 m zu den Wohnbaugrundstücken entlang Fried-Ebert-Straße / Wiedeneststraße, sind keine unzumutbaren Verschattungen ableitbar. Auch im direkt östlich angrenzenden

Wohngebiet sind durch die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit entsprechende Bauhöhen möglich.

Beschlussvorschlag

Der Einwand ist zurückzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**