

Stadt Bergneustadt  
Der Bürgermeister  
FB 4 / 4.1

## **Bebauungsplan Nr. 61 – Gizeh Nord Bisherige Beschlusslage**

---

**Auszug aus der Niederschrift der 26. Sitzung des Planungs-, Bau- und  
Umweltausschusses vom 12.11.2018**

4. **Bebauungsplan Nr. 61 – Gizeh Nord**  
**hier: Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung**  
**0534/2018**

Herr Ehrhardt von der Oberbergischen Aufbau-Gesellschaft mbH, Gummersbach, erläutert die Regelungen des Flächennutzungsplanes und des avisierten Bebauungsplanes und beantwortet Fragen des Ausschusses.

Über den Bebauungsplan fasst der Ausschuss anschließend folgenden

**Beschluss:**

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 – Gizeh Nord gemäß §§ 1 Absatz 3, 2 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils neuesten gültigen Fassung, für die im beigefügten Übersichtsplan (Original M 1 : 500) gekennzeichneten Bereiche.
2. Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Absatz 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt, indem der Entwurf für einen Zeitraum von 2 Wochen ausgehängt wird (öffentliche Unterrichtung) und während dieses Zeitraums Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Erörterungstermin gegeben wird.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig gemäß § 4 Absatz 1 BauGB schriftlich beteiligt.
4. Der Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan (Stand: 24.10.2018) ist beigefügt.
5. Der Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Stand: 24.10.2018) ist beigefügt.
6. Der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 8 BauGB (Stand: 25.10.2018) ist beigefügt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig, 2 Enthaltungen**

An  
FB/SG *4.1*

Rergneustadt, den *26.11.18*

Der Bürgermeister  
i.A.

*[Handwritten signature]*

## Auszug aus der Niederschrift der 33. Sitzung des Rates vom 22.05.2019

- 5**      **Bebauungsplan Nr. 61 – Gizeh Nord**  
**hier: Abwägung der Anregungen und/oder Bedenken der frühzeitigen**  
**Beteiligung sowie**  
**Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch**  
**(BauGB) und**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §**  
**4 Absatz 2 BauGB**  
**0590/2019**

Anschließend führt Herr Ehrhardt durch die Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanverfahren.

- 5. Eingaben aus dem öffentlichen Erörterungstermin vom 07.01.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 und zur 37. FNP Änderung**

- 1.1 Als Sichtschutzbegrenzung soll die Begrünung der Ausgleichsmaßnahme A 1 (lebensraumtypische Gehölze, Einbindung der Gewerbefläche) an der westlichen Grenze der Gewerbefläche ergänzt werden.

Planerische Stellungnahme

Die angesprochene Ausgleichsmaßnahme sollte im Bebauungsplanentwurf zur Verbesserung des Sichtschutzes und Aufwertung von Boden und Ökologie, westlich der geplanten Gewerbegebietsfläche, auf einer Breite von 5 m als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ergänzt werden. Hierfür wird die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entsprechende verkleinert.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 1.2 Es wird angeregt, die Fassade ganz oder teilweise zu begrünen.

Planerische Stellungnahme

Da durch die Pflanzmaßnahmen um die Gewerbegebietsfläche umfangreiche Eingrünungen vorgesehen sind, der Standort im Osten ca. 3 m – 5 m tiefer liegt als die südlich befindliche Verkehrsfläche „Breiter Weg“, wird von einer bindenden Fassadenbegrünung abgesehen.

Beschluss:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

**Abstimmungsergebnis: 28 Jastimmen, 2 Neinstimmen, 1 Enthaltung**

- 1.3 Es ist zu prüfen, ob die Dachflächenwässer in den Bach eingeleitet werden können.

**Planerische Stellungnahme**

Gemäß der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt sind gemäß § 5 die Niederschlagswässer an den Kanal anzuschließen. Insofern ist formell eine Einleitung in den Bach ausgeschlossen.

**Beschluss:**

Aufgrund des § 5 der aktuellen Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt ist die Anregung formell zurückzuweisen, auf Antrag gemäß § 10 dieser Satzung kann die Einleitung der Dachflächenwässer in den Bach trotzdem ermöglicht werden.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 1.4 An der Grenze zum „Breiter Weg“ wird angeregt eine geschlossene Baumreihe herzustellen.

**Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag**

Die Firma Gizeh wird außerhalb des Bebauungsplans Nr. 61 auf ihren Grundstücksflächen dafür Sorge tragen, dass unmittelbar nördlich der Straße Breite Weg ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen mit Hochstämmen angepflanzt und unterhalten wird. Dieser Pflanzstreifen wird bis zur Ein-/Ausfahrt der östlich gelegenen Stellplatzanlage angelegt. Da die Stellplatzanlage zwischen Planbereich des BP 61 und der Straße Breiter Weg schon eingegrünt ist und auf ca. 3 – 5 m höherem Niveau liegt als der Bebauungsplanbereich, wird hier von einer zusätzlichen Eingrünung abgesehen.

Ergänzend sind an der südlichen Grenze des Bebauungsplanbereiches ebenfalls Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

**Beschluss:**

Der Anregung wird im Sinne der Stellungnahme entsprochen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig,**

- 1.5 Der vorhandene Teich in den nördlichen Ausgleichsflächen sollte aus Naturschutzgründen ausgekoffert werden.

**Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag**

Die Teichanlage im nördlichen Plangebiet, innerhalb der Schutz- und Entwicklungsfläche für Boden, Natur und Landschaft, wird seitens der Firma Gizeh in Absprache mit einem Fachökologen aufgewertet. Hierzu gehört der Schutz des Teiches vor starker Beschattung. Insofern sind einzelne Gehölze in Teichnähe „Auf den Stock“ zu setzen.

Beschluss:

Der Anregung wird im Sinne einer ökologischen Aufwertung entsprochen. Von einer Auskofferung wird allerdings abgesehen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig, 4 Enthaltungen

- 1.6 Ein Anwesender schlägt vor, die vorgesehene Bepflanzung entlang des Baches nicht umzusetzen.

Planerische Stellungnahme

Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Verbesserung der Gewässerökologie sind aus fachlicher landschaftspflegerischer Sicht die geplanten Pflanzungen vorzunehmen. Auf Grund der Verbesserung der ökologischen Wertigkeit des Naturraums durch die geplanten Anpflanzungen entlang des Baches werden diese Maßnahmen in der Ausgleichsbilanz der ökologischen Wertpunkte (ÖW) positiv berücksichtigt.

Beschluss:

Die Anregung ist zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. **Bürgereingabe mit Schreiben vom 14.01.2019 zum BP 61**

- 2.1 Es wird Einspruch gegen die Ausweisung des Flurstücks 5123 und Teilen des danebenliegenden Flurstücks 5124 als Grünland erhoben, da dort Baurecht als Mischgebiet besteht. Die Flächen müssen auch in Zukunft als Mischgebiet ausgewiesen bleiben.

Planerische Stellungnahme

Die angesprochenen Flurstücke liegen östlich der Friedrich-Ebert-Straße und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 61. Insofern sind die Flurstücke nicht Gegenstand des Planverfahrens. Da das Baurecht gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 B nicht verändert wird, bleibt die rechtsgültige Nutzung nach Bebauungsplan Nr. 1 B als „Mischgebiet“ bestehen.

Beschluss:

Der Einspruch bzw. die beantragte Änderung ist in diesem Sinne zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 2.2 In diesem Zusammenhang wird beantragt, die Dachflächenneigung von 23/28 auf 23/45 Grad anzuheben.

Planerische Stellungnahme

Da der Bereich der Anregung nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 liegt, betrifft die Anregung nicht die Inhalte des Planverfahrens. Die Verwaltung wird außerhalb des Änderungsverfahrens prüfen, ob eine Änderung des BP 1 B angebracht ist bzw. in Zukunft erfolgt

Beschluss:

Da der Antrag inhaltlich nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 61 ist, wird er zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**3. IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg mit Schreiben vom 16.01.2019 zum BP 61**

Die IHK begrüßt die Bauleitplanung ausdrücklich.

Um die Flächen ganzheitlich gewerblich zu nutzen, wird angeregt, Wohnen für Betriebspersonal auszuschließen. Die sollte nur erfolgen, wenn es den Nutzungsabsichten der Firma nicht widerspricht.

Planerische Stellungnahme

Da die Firma Gizeh nicht beabsichtigt Wohnnutzungen im Plangebiet vorzusehen, kann die ausnahmsweise zugelassene Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis: 28 Jastimmen, 2 Neinstimmen, 1 Enthaltung

**4. Aggerverband mit Schreiben vom 16.01.2019 zum BP 61**

- 4.1 Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung sind 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. Insofern ist formell eine Einleitung in den Bach ausgeschlossen.

Mögliche Versickerungen der privaten Verkehrsflächen sowie Stellplätze vor Ort sind bei Nachweis der Allgemeinwohlverträglichkeit über die belebte Bodenzone möglich.

Beschluss:

Der Anregung wird im Sinne der Stellungnahme formell entsprochen, die angeregte Einleitung der Niederschlagswässer von Dachflächen ist auf Antrag durch den Grundbesitzer gem. § 10 der derzeit noch gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt, nicht ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 4.2 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 Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Planerische Stellungnahme und Beschluss:

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. **Oberbergischer Kreis mit Schreiben vom 25.01.2019 zum BP 61**

- 5.1 Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, zumal der geschützte Landschaftsbestandteil LB 163 im Landschaftsplan Nr. 3 im erforderlichen Umfang im Bebauungsplan Nr. 61 geschützt wird.  
Die aus der Bilanzierung resultierenden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des BP 61 sind auf verbindlicher vertraglicher Grundlage zu sichern und umzusetzen.  
Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat unmittelbar mit der Realisierung der Planung zu erfolgen.  
Die Abbuchung aus dem Öko-Konto der Stadt Bergneustadt ist nach Inkrafttreten bzw. nach Realisierung der Planung dem Oberbergischen Kreis mitzuteilen.

Planerische Stellungnahme und Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und mit der Umsetzung der Planung/des Bauvorhabens berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 5.2 Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen 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 Beschluss:

Der Anregung/dem Hinweis wird inhaltlich entsprochen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig, 2 Entaltungen

- 5.3 Dem vorbeugenden Immissionsschutz wird über die Festlegung nach Abstandserlass sowie der Aussagen über die schalltechnische Untersuchung ausreichend Rechnung getragen.

Planerische Stellungnahme und Beschluss:

Der Anregung/dem Hinweis wird inhaltlich entsprochen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig.

- 5.4 Bezüglich des Brandschutzes bestehen keine Bedenken, wenn verschiedene Hinweise für die Ausführungsplanung (Löschwassermenge über 2 Stunden von mindestens 1600 l/min, in einem Radius von 300 m vorzuhalten, Entfernung nächster Hydrant darf 75 m nicht überschreiten, Beachtung § 5 Bau O NRW bezüglich Zufahrten Rettungsdienst/Feuerwehr) beachtet werden.

Planerische Stellungnahme und Beschluss:

Die Hinweise werden zur Begründung ergänzt und sind im Zuge der Ausführungsplanung zu beachten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 5.5 Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken, da die Fläche an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden soll. Weitere Anforderungen an die Abwasserbeseitigung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Planerische Stellungnahme und Beschluss:

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Anschließend empfiehlt der Ausschuss dem Rat folgenden

Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Bergneustadt beschließt gem. § 2 Absatz 3 und Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der neuesten gültigen Fassung, einzeln über die in der Anlage mit abgedruckten und mit einer Beschlussempfehlung versehenen Anregungen und/oder Bedenken, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eingegangen ist (lfd. Nrn. 1-5).
2. Der Rat beschließt, unter Berücksichtigung der unter 1. gefassten Einzelbeschlüsse, den Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 – Gizeh Nord gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der öffentlichen Auslegung schriftlich beteiligt.
4. Der Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan (Stand: 24.10.2018) ist beigelegt.
5. Der Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Stand: 24.10.2018) ist

beigefügt.

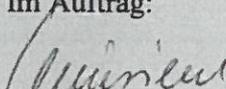
6. Der Entwurf der Begründung (Stand: 24.10.2018) gem. § 9 Absatz 8 BauGB und der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB (Stand: 04.12.2018) zum Bebauungsplan sind beigefügt.
7. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (Stand: 04.12.2018) und die Artenschutzprüfung (Stand: 04.12.2018) sind beigefügt.
8. Das Schalltechnische Prognosegutachten (Stand: 15.10.2018) ist beigefügt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig, 1 Enthaltung**

An  
Fachbereich U

Bergneustadt, 03.06.2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

  
Knieriem