

Bebauungsplan Nr. 72, GE GIZEH Süd der Stadt Bergneustadt

Abwägungsvorschläge
(lfd. Nrn. 1-12)

der im Rahmen der Beteiligungsverfahren
nach § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch
(BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

Stand 01.08.2023

A) Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

lfd. Nr.: 1

1. Anwohner – Eingabesteller 1, mit Schreiben vom 25.01.2023

Es werden die folgenden Bedenken vorgebracht:

- Bei der Berücksichtigung der Vorbelastungen wurde ein kürzlich erneuertes Aggregat im Bereich der nördlichen Hallenaußenwand mit direkter Lärmeinwirkung Richtung der IP3 und IP4 nicht berücksichtigt.
- Das vorhandene Gelände wird laut Gutachten über ein digitales Berechnungsmodell zugrunde gelegt. Die Formel zur Berechnung der Schallimmission berücksichtigt die Dämpfung aufgrund verschiedener Effekte wie z. B. Bewuchs, Bebauung. Es bestehen Bedenken in Bezug auf die Richtigkeit des angenommenen Wertes A_{misc} . Wurde die vorhandene Vegetation bei der Vorbelastung und das Verschwinden der Vegetation durch Umsetzung der Planung berücksichtigt?
- Das Gutachten führt aus, dass der Schallschutz der Außenbauteile nur dann voll wirksam ist, wenn zum Schutz der Nachbarschaft zur Nachtzeit Fenster und Türen geschlossen gehalten werden. Es bestehen Bedenken, dass dies insbesondere während der Sommermonate der Fall sein wird. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Öffnen der Türen zur Wiedeneststraße hin in der Vergangenheit beobachtet worden ist.

Ausgehend von diesen Bedenken werden die folgenden Anregungen vorgebracht:

1. Es sollte eine Neuberechnung der Gesamtbelastung unter Einbeziehung der tatsächlichen Lärmimmission ggf. mit einer realen Messung an den IP3 und IP4 erfolgen um die tatsächliche Vorbelastung zu ermitteln.
2. Die Gelände- und Vegetationsstruktur nach dem Abholzen sollte berücksichtigt werden.
3. Im Bebauungsplan sollte festgelegt werden, dass an der Nord- und Westseite der Hallen keine Türen, Fenster oder Tore, außer der notwendigen Notausgänge, eingelassen werden. Zur Belüftung dienende Dachöffnungen sollten sich nicht in nördlicher oder westlicher Richtung öffnen lassen.

Planerische Stellungnahme

Ergänzend zu dem Schalltechnischen Gutachten wurde von dem bearbeitenden Büro Graner + Partner eine Stellungnahme zu dem Schreiben der Anwohner eingeholt (Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz, Graner+ Partner, 05.05.2023):

Zu 1. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im bestehenden Bebauungsplan (BP) 1N werden die schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe der Firma Gizeh berücksichtigt. Die dadurch zulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft wurden im Rahmen des schalltechnischen Prognosegutachtens für die Erweiterung als Vorbelastung in Ansatz gebracht. Die zusätzlich durch den Betrieb der Erweiterung zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wurden energetisch addiert und die daraus resultierende gesamte Geräuschbelastung in der Nachbarschaft dokumentiert. Hierin sind alle relevanten Betriebsabläufe der Firma Gizeh über die zulässige Emission enthalten. Mögliche einzelne Überschreitungen der Emissionskontingente im Bereich des rechtskräftigen BP 1N sind nicht Gegenstand des aktuellen B-Planverfahrens. Wenn Beschwerden zum Bestandsbereich vorliegen, sollte auf der bestehenden rechtlichen Grundlage eine Überprüfung der Emissionen und ggf. aktiver Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.

Zu 2. Die Geländesituation wird über ein digitales Berechnungsmodell detailliert berücksichtigt. Dies betrifft im Wesentlichen die Höhensituation des Gebietes. Eine Dämpfung durch beispielsweise Bewuchs, etc. wurde bei den Berechnungen nicht in Ansatz gebracht. Lediglich eine Abschirmung durch Gebäudekörper bzw. andere massive Hindernisse wird im vorliegenden Fall bei den schalltechnischen Ausbreitungsberechnungen in Ansatz gebracht. Die unter Ziffer 6 genannten Dämpfungstherme entsprechen den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 und werden der Vollständigkeit halber mit aufgeführt. Insofern wurde bei den Ausbreitungsberechnungen von der ungünstigsten Situation, u. A. ohne vorhandene Vegetation, ausgegangen.

Zu 3. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen werden die im Schalltechnischen Prognosegutachten vorgegebenen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der neuen Gebäude festgesetzt. Zusätzlich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in der

Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr Fenster, Tore und Türen geschlossen zu halten sind. Nach Norden werden keine öffentbaren Fenster und Türen zugelassen.

Beschlussvorschlag

Zu 1. Die Bedenken und Anregungen zum Umgang mit der Vorbelastung werden zurückgewiesen.

Zu 2. Die Bedenken und Anregungen zur Berücksichtigung der Dämpfungswirkung der Vegetation werden zurückgewiesen, da als worst-case die Berechnung ohne vorhandene Vegetation durchgeführt wurde.

Zu 3. Den Anregungen wird durch die Festsetzung der Schalldämmmaße für die Außenbauteile entsprochen. Darüber hinaus werden die Anregungen zum Schließen der Fenster und Türen in der Nachtzeit und zum Gebot von nicht öffentbaren Fenstern und Türen nach Norden in die Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

B) Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB):

lfd. Nr.: 2

2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, mit Schreiben vom 23.12.2022

- 2.1 Die Belange der Bundeswehr werden durch das Vorhaben berührt, aber nicht beeinträchtigt. Bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

lfd. Nr.: 3

3. PLEDOC GmbH , Netzauskunft, Postfach 120255, 45312 Essen, mit Schreiben vom 03.01.2023

- 3.1 Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen nicht betroffen werden.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Eine weitere Beteiligung im Verfahren wird erfolgen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

lfd. Nr.:4

4. Stadt Bergneustadt, Eigenbetrieb Wasserwerk, Kölner Straße 256, 51702 Bergneustadt, mit Schreiben vom 03.01.2023

- 4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück 5488 eine aktive Trinkwasserleitung und ein Hausanschluss zu dem bisher von der Feuerwehr genutzten Gebäude liegt. Bei Bedarf müssen diese Anlagen auf Kosten des Eigentümers entfernt werden. Es wird auf eine privatrechtliche Sicherung im Grundbuch hingewiesen.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Das betreffende Flurstück befindet sich noch im Eigentum der Stadt Bergneustadt. Für eine spätere Veräußerung werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

lfd. Nr.:5

5. NABU-Ortsgruppe Bergneustadt, Wolfgang Scharf, E-Mail vom 08.01.2023

- 5.1 Es wird darauf hingewiesen, dass bereits im ersten Bauabschnitt durch die Firmenerweiterung im sog. Stadtwald etliche schützenswerte Eichen fallen müssen. Auch wenn es keine Baumschutzsatzung gibt, sollte hierfür an anderer Stelle in der Nähe ein angemessener Ausgleich geschaffen werden.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Im Zuge der weiteren Planung werden soweit möglich in der Nähe des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen geplant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Abstimmungsergebnis:

lfd. Nr.:6

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22, Venloer Str. 156, 50672 Köln, mit Schreiben vom 09.01.2023

- 6.1 Es bestehen keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Somit sind die Belange der Telekom z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen betroffen. Der Bestand und der Betriebe der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird darum gebeten, die folgenden fachlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- 6.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten, siehe insbesondere Abschnitt 3.
- 6.3 Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung des Planbereiches die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich ist und hierfür ggf. bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.
- 6.4 Der Telekom sind rechtzeitig Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mitzuteilen.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf dem Bebauungsplan unter „Hinweise“ übernommen.

Abstimmungsergebnis:

lfd. Nr.:7

7. Vodafone NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel, mit Schreiben vom 12.01.2023

- 7.1 Gegen die Planung bestehen keine Einwände.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

lfd. Nr.: 8

8. Aggerverband, Sonnenstraße 40, 51645 Gummersbach, mit Schreiben vom 18.01.2023

- 8.1 Unter Bezugnahme auf Ihr o.g. Schreiben teile ich Ihnen aus Sicht der Abwasserbehandlung mit, dass keine Bedenken bestehen, da das Plangebiet im Netzplan der Kläranlage Schöenthal (Mischwasser) enthalten ist.
- 8.2 Aus Sicht des Bereiches Gewässerentwicklung und -unterhaltung bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

lfd. Nr.: 9

9. Bezirksregierung Arnsberg, Postfach, 44025 Dortmund, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, mit Schreiben vom 18.01.2023

Aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise:

- 9.1 Der Geltungsbereich liegt über einem erloschenen Bergwerksfeld, dessen letzter Eigentümer nicht mehr erreichbar ist. Ein Rechtsnachfolger ist nicht bekannt.

Hinsichtlich der bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum in Rede stehenden Bebauungsplan.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag
Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

lfd. Nr.: 10

10. Industrie- und Handelskammer zu Köln, Postfach 100464, 51604 Gummersbach, mit Schreiben vom 18.01.2023

- 10.1 Die Industrie- und Handelskammer. Geschäftsstelle Oberberg, begrüßt diese Bauleitplanung, da sie der Entwicklung und Standortsicherung des Unternehmens dient.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

lfd. Nr.:11

11. Landschaftsverband Rheinland, Kaufm. Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice, Kennedy-Ufer 2, 50679 Köln, mit E-Mail vom 24.01.2023

- 11.1 Es liegt keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vor. Daher werden keine Bedenken gegen die Maßnahme geäußert.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

lfd. Nr.: 12

12. Oberbergischer Kreis, der Landrat, Karlstraße 14 – 16, 51643 Gummersbach, mit Schreiben vom 31.01.2023

12.1 Landschaftspflege, Artenschutz

Landschaftspflege

Gegen die von der Stadt Bergneustadt mit der 40.Änderung des FNP sowie der Aufstellung des BP Nr. 72 GE Gizeh Süd dargestellten Planungsmaßnahmen bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des BP Nr. 1 N Gizeh und somit außerhalb des Landschaftsplans Nr. 3 „Bergneustadt - Eckenhagen“ des Oberbergischen Kreises. Gemäß den Vorgaben zur Eingriffsregelung ist der durchzuführende Ausgleich vor Inkrafttreten der Satzung bzw. spätestens vor Realisierung des Vorhabens auf vertraglicher Basis zwischen Vorhabenträger/Grundstückseigentümer und der Stadt zu sichern. Es wird auf das Erfordernis des dauerhaften Ausgleichs hingewiesen. Da im Plangebiet keine Flächen zum Ausgleich des ökologischen Defizits zur Verfügung stehen, muss die Kompensation über externe Ausgleichsmaßnahmen oder über die Zuordnung von Flächen eines Ökokontos erfolgen. Dies muss spätestens bei der Offenlage des Bebauungsplans konkret benannt werden. Als mögliche Kompensation wird die ökologische Verbesserung des nördlich an das Betriebsgelände der Firma Gizeh angrenzenden Fließgewässer-Bereichs mit Teichanlage angeregt.

Es wird auf eine Unstimmigkeit bei m²-Werten im Umweltbericht zum Bebauungsplan hingewiesen.

Artenschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar entfernt werden. Durch Stichprobenuntersuchungen der Baumhöhlen im Frühjahr 2023 ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Gebote verletzt werden. Das Bundesnaturschutzgesetz und die Verwaltungsvorschrift Artenschutz und die „Handlungsempfehlung Artenschutz“ sind zu beachten.

Planerische Stellungnahme

Die fachlichen Hinweise zur Sicherstellung des Ausgleichs außerhalb des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Anregung, den nördlich des Firmengeländes liegenden Bachabschnitt mit Teich als Kompensationsmaßnahme heranzuziehen kann nicht gefolgt werden, da diese Flächen bereits als Ausgleichsflächen des BP Nr. 61 festgesetzt sind. Alternativ werden Flächen unmittelbar hieran angrenzend und im weiteren Umfeld im Zuge der weiteren Planung für den Ausgleich herangezogen. Der Zeitraum für die Gehölzentfernungen wird im Bebauungsplan festgesetzt. Zum Artenschutz fand am 03.05.2023 eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt, in der festgelegt wurde, dass die Stichprobenuntersuchung der Baumhöhlen vom Frühjahr 2023 auf die Ebene der ökologischen Baubegleitung vor Baubeginn verlegt wird. Hierdurch kann den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG angemessen Rechnung getragen werden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

12.2 Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises vom 25.01.2023

Der Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde hat Bedenken zu der Planung geäußert. In der Sitzung am 20.03.2023 soll über die Planung beraten werden. Die Stadtverwaltung wird eingeladen, das Vorhaben vorzustellen.

Planerische Stellungnahme

In der Sitzung des Naturschutzbeirates wurde die Planung am 20.03.2023 vorgestellt. Zu diesem frühen Zeitpunkt konnten noch keine abschließenden Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe benannt werden. Der Naturschutzbeirat wird in einer zu diesem Zwecke gebildeten Arbeitsgruppe die fertige Planung prüfen und so zu einer abschließenden Stellungnahme im Bauleitplanverfahren kommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

12.3 Umweltamt

Gewässerschutz

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Aufstellung des BP 72 sowie die 40.Änderung des FNP, da wasserwirtschaftliche Belange (z.B. Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete) nicht betroffen sind.

Kommunale Abwasserbeseitigung

Aus Sicht der kommunalen Abwasserbeseitigung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn sichergestellt ist, dass die bestehende Mischwasserkanalisation den zusätzlichen Abfluss aus Schmutz- und Niederschlagswasser aufnehmen kann. Es ist sicherzustellen, dass bei Starkregen Niederschlagswasser schadlos abfließen kann.

Bodenschutz

Gegen das Planverfahren bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die beanspruchten Böden sind gemäß den Ausführungen im Umweltbericht zum BP Nr. 72 vom Oktober 2022 auszugleichen.

Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden in der Stellungnahme folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht. Das schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner vom 05.10.2022- 22327 ist zu beachten. Die in diesem Gutachten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße der Außenbauteile sind als Anforderung zu verstehen und bei der Ausführung umzusetzen. Zur Nachtzeit sind Fenster und Türen geschlossen zu halten, um die Beurteilungspegel des Gutachtens einzuhalten.

Weitere Belange des Umweltamtes werden nicht tangiert.

Planerische Stellungnahme

Die Abwasserentsorgung über das Mischsystem ist nach Angaben der Stadt ausreichend. Auf der Ebene der Baugenehmigung werden eventuell zusätzlich erforderliche Maßnahmen bei Starkregenereignissen geprüft. Die Anregungen zum Bodenschutz werden durch Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht umgesetzt. Die Vorgaben zum Immissionsschutz aus

dem schalltechnischen Prognosegutachten werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis:

12.4 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:

Gewerbliche Bauflächen (GE): mind. 1.600 l/min

Gewerbliche Bauflächen (GI): mind. 3.200 l/min

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

Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

Planerische Stellungnahme

Die erforderliche Löschwassermenge für das geplante GE- Gebiet steht im Radius von 300 m zur Verfügung. Die Anforderungen an die Zufahrten für Rettungsdienst und Feuerwehr werden im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

12.5 Polizei NRW, Oberbergischer Kreis, Direktion Verkehr

Gegen die beantragte Bauleitplanung der Stadt Bergneustadt (hier: Bebauungsplan Nr. 72 – Gizeh Süd) bestehen unter Bezugnahme auf die eingereichten Unterlagen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken.

Planerische Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: