

Herrn
Heinz Neschen
An der Burt 15
51643 Gummersbach

Fachbereich 9.1

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Mein Zeichen 6126-20/267
Datum
Ansprechpartner/in Herr Backhaus
Büro Rathaus, 3. Etage, Zimmer 305
Telefon 87- 1305 Fax 87- 6324
Mobil
E-Mail Rolf.backhaus@stadt-gummersbach.de

Bebauungsplanes Nr. 267 „Gummersbach – An der Burt / Nierenzentrum“
hier: Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen

Sehr geehrter Herr Neschen,

mit Schreiben vom 11.05.2011 haben Sie zum o.g. Bebauungsplan Nr. 267 Stellung genommen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am beraten.

Sie haben angeregt:

- Der Grünstreifen soll im öffentlichen Besitz bleiben
- Die erforderlichen Rettungswege sollen bis hinter das Gebäude geführt werden. Sie sollen auch für gelegentliche Transporte in die angrenzenden Gärten dienen
- Die Geschosshöhe im Obergeschoss soll auf 3,00 m reduziert werden
- Krankentransporte sollen nur zwischen 6:00 und 22:00 Uhr erfolgen. Nachtpatienten sollen das Dialysenzentrum erst nach 6:00 Uhr verlassen. Sonntags ist der Betrieb zu schließen
- In den Wintermonaten soll die Beleuchtung abgeschirmt werden
- Zur Vermeidung von Rückstauvorgängen ist die Grundstückszufahrt an der Grenze zum öffentlichen Grundstück (Rückhaltebecken) anzulegen. Zum Gebäude ist ein Abstand von 15 m einzuhalten
- Eine Fläche für ein Buswartehäuschen soll im städtischen Eigentum bleiben.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 267 „Gummersbach – An der Burt / Nierenzentrum“ handelt es sich um eine so genannte „Angebotsplanung“, die den städtebaulichen Rahmen für die Bodennutzung bildet. Auch wenn die durch einen Bebauungsplan zugelassene Nutzung bekannt ist, sind Festsetzungen zur individuellen Ausgestaltung des geplanten Vorhabens nur eingeschränkt möglich. Ihre Stellungnahme wurde wie folgt teilweise berücksichtigt:

Bankverbindungen

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Nr. 190 017 (BLZ 384 500 00)
Postbank Köln
Nr. 10120-503 (BLZ 370 100 50)

Persönlicher Kontakt:

montags - freitags von 8.00 - 12.00 Uhr
donnerstags von 14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung.

Verbindungen:

Telefon: 02261/87-0
Telefax: 02261/87-600
E-Mail: rathaus@gummersbach.de
Internet: www.gummersbach.de

- Der Gehölzbestand zwischen dem geplanten Vorhaben und dem Wohngebiet ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt
- Ob Rettungswege erforderlich werden, ergibt sich aus einem konkreten Bauantragsverfahren. Sie können in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden. Ob evt. Rettungswege oder andere Wege von den angrenzenden Grundstückseigentümer genutzt werden dürfen, ist privatrechtlich zwischen den betroffenen Eigentümern zu regeln. Auch heute haben die Gärten der angrenzenden Grundstücke keine öffentliche Zugänglichkeit
- Der Bebauungsplan setzt eine max. Fassadenhöhe von 8,00 m auf der Bergseite und von 12,00 m auf der Talseite bei einer max. Dachneigung von 15 Grad fest. Durch diese konkrete Festsetzung findet eine eindeutige Höhenbegrenzung statt, die sowohl den Belangen der angrenzenden Grundstückseigentümer sowie der beabsichtigten Nutzung gerecht wird
- Betriebszeiten können in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden.
Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes ermöglichte Nutzung als gesundheitliche Anlage werden im Wesentlichen Lärmemissionen ausgelöst. Da es sich bei der zulässigen Nutzung um eine einzelne konkrete Nutzung handelt, können im Genehmigungsverfahren die Anforderungen des Immissionsschutzes (hier TA-Lärm) durch Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung umgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen wie massive u. schwere Außenwandbauteile, entsprechende Dachkonstruktionen, geschlossene Fenster, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen und vergleichbare Maßnahmen. Soweit erforderlich, können für die durch Freiflächennutzung (hier: Stellplätze, An- und Abfahrten, Anlieferverkehr) ausgelöste Emissionen, aktive Maßnahmen in Form von Lärmschützwänden oder Wällen umgesetzt werden. Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind daher nicht erforderlich. Die Planung genügt hier dem Anspruch der planerischen Zurückhaltung, da davon ausgegangen werden kann, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf der Vollzugsebene in den entsprechenden Genehmigungsverfahren umgesetzt werden können.
Sonstige Emissionen wie Stäube, Erschütterungen, Licht oder Gerüche sind bei der zulässigen Nutzung im Regelfall nicht zu erwarten.
- Festsetzungen zu Beleuchtungseinrichtungen können in Bebauungsplänen nicht getroffen werden. Mögliche Anforderungen ergeben sich auch hier aus den nachfolgenden Genehmigungsverfahren.
- Die verkehrlichen Auswirkungen sind überprüft worden. Durch den durch die Nutzung ausgelösten Ziel- und Quellverkehr ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Einmündungsbereich zur Dr. Otmar-Kohler-Str. Die Prüfung der Zulässigkeit von Grundstückszufahrten, insbesondere hinsichtlich der Lage, ergibt sich aus den nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Städtebauliche Auswirkungen, die bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes zu bewältigen wären, sind nicht erkennbar.
- Der Hinweis hinsichtlich der Flächensicherung für ein Buswartehäuschen wird in den Verkaufsverhandlungen berücksichtigt.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am beschlossen, die von Ihnen vorgetragene Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Risken
Fachbereich Stadtplanung