

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Gummersbach - Weststraße" (beschleunigtes Verfahren); Änderung nach der Offenlage, Beschluss des Abwägungsergebnisses, Abschluss eines Durchführungsvertrages sowie Satzungsbeschluss**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
12.12.2018	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach – Weststraße“ wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB wie folgt geändert:
 - A) Änderung „Straßenverkehrsfläche“ in „Grundstücksflächen der zu Wohnzwecken dienende Gebäude“
2. Der Rat der Stadt stimmt dem materiellen Inhalt des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gummersbach abzuschließenden Durchführungsvertrages zum Vorhaben- bezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ in vollem Umfang zu und beauftragt die Verwaltung, den vorliegenden Durchführungsvertrag mit der Firma Gebrüder Klapp OHG, vertreten durch die Geschäftsführer, abzuschließen.
3. Der Rat der Stadt beschließt das in den Anlagen 1a, 2a, 3a und 4a dargestellte Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen.
4. Nach erfolgter Unterzeichnung des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ beschließt der Rat der Stadt:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach – Weststraße“, bestehend aus einer Planzeichnung, wird gem. § 2 (1) i. V. mit § 10 BauGB, § 86 BauO NRW und § 7 GO NRW als Satzung beschlossen. Dieser Satzung wird die Begründung vom (Datum des Ratsbeschlusses) beigelegt.

Begründung:

Das Bauleitplanverfahren dient der Errichtung von einem Wohngebäude aus 4 Teilbereichen auf einer gemeinsamen Tiefgarage (20 Wohneinheiten) und einer separaten Stellplatzanlage. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ hat in der Zeit vom 25.07.2018 bis 27.08.2018 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2018 beteiligt.

Im Rahmen der Offenlage sind nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

1. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 19.07.2018 (Anlage 1)

Aus der Sicht des Landesbetriebes Straßenbau NRW bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Der Landesbetrieb weist auf die geplanten Bautätigkeiten hin, die aus dem Plangebiet heraus zu erfolgen haben und von der angrenzenden L 323 aus nicht gestattet sind. Des Weiteren ist das durch das Bauvorhaben zusätzlich anfallende Oberflächenwasser außerhalb des Straßengeländes zu fassen und abzuleiten.

Des Weiteren bittet der Landesbetrieb um Beachtung der Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der „Weststraße“ unterliegt der Bereich einer Lärmbelastung. Notwendige Schutzmaßnahmen unterliegen der Eigenverantwortung der Stadt.

Der Landesbetrieb bittet weiterhin darum, passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Lärmemissionen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger, weitere Forderungen können auch zukünftig nicht an den Träger der Straßenbaulast gestellt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 1 a zur Kenntnis genommen.

2. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 22.08.2018 (Anlage 2)

Aus wasserwirtschaftlicher, landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Der Oberbergische Kreis weist auf die Belange des Immissionsschutzes hin. Aufgrund der Lage des Plangebietes, soll während des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ beachtet werden, da der Oberbergische Kreis von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ausgeht.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass die Löschwassermenge sowie die Zufahrten für den Rettungsdienst und die Feuerwehr entsprechend sicherzustellen sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 2 a zur Kenntnis genommen.

3. Margit und Joachim Elsner, Schreiben vom 27.08.2018 (Anlage 3)

Frau Margit Elsner und Herr Joachim Elsner sind unmittelbare Nachbarn des geplanten Vorhabens. Sie wenden ein, dass die geplante Bebauung nicht dem Charakter der übrigen Wohnbebauung entspricht. Weiterhin weisen Sie auf die Abstände der Baukörper zu Ihrem Wohnhaus hin und erachten diese als zu gering bemessen.

Des Weiteren weisen Sie auf die Belange des Immissionsschutzes hin. In diesem Zusammenhang ist die Stellplatzanlage im südlichen und rückwärtigen Teil des Plangebietes aus ihrer Sicht nicht hinnehmbar und soll reduziert oder unterirdisch angelegt werden.

Die Eheleute führen weiterhin an, dass die geplante Zaunanlage mit einer Eingrünung über die volle Länge ihres Grundstückes erweitert wird, um so ein Betreten ihres Grundstückes zu verhindern.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 3 a zur Kenntnis genommen.

4. Barbara Zapp, Schreiben vom 27.08.2018 (Anlage 4)

Frau Barbara Zapp ist unmittelbare Nachbarin des geplanten Vorhabens. Sie wendet ein, dass durch die Rodung des Baumbestandes auf dem Grundstück der Lärmschutz für die angrenzende Weststraße weggefallen ist

Des Weiteren weist Sie auf die Belange des Immissionsschutzes hin. In diesem Zusammenhang ist die Stellplatzanlage im südlichen und rückwärtigen Teil des Plangebietes aus ihrer Sicht nicht hinnehmbar. Sie widerspricht der Anlage eines Grillplatzes auf dem Gelände des Vorhabens.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 4 a zur Kenntnis genommen.

Anlage/n:

- Anlage 1: Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen 19.07.2018
- Anlage 1a: Abwägung Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
- Anlage 2: Stellungnahme Oberbergischer Kreis 22.08.2018
- Anlage 2a: Abwägung Oberbergischer Kreis
- Anlage 3: Stellungnahme Margit und Joachim Elsner 27.08.2018
- Anlage 3a: Abwägung Elsner
- Anlage 4: Stellungnahme Barbara Zapp 27.08.2018
- Anlage 4a: Abwägung Zapp
- Anlage 5: Durchführungsvertrag
- Anlage 6: Übersichtsplan