

Anlage 1

16.10.2018 08:41

Rolf Backhaus <rolf.backhaus@stadt-gummersbach.de>

Fwd: Vorhabenbezogener B- Plan Nr. 23 der Stadt Gummersbach; hier : Ihr Schreiben vom 1o. Juli 2o18

An Katharina Spielmann <katharina.spielmann@gummersbach.de>

Mit freundlichen Grüßen

i.A
Rolf Backhaus
Ressortleitung

STADT GUMMERSBACH
Fachbereich Stadtplanung, Verkehr und Bauordnung
Ressort Stadtplanung

Rathausplatz 1
51643 Gummersbach

Telefon 02261/871305
Fax 02261/876324

rolf.backhaus@stadt-gummersbach.de
www.gummersbach.de

----- Ursprüngliche Nachricht -----

Von: Rolf.Bussmann2@strassen.nrw.de
An: rolf.backhaus@stadt-gummersbach.de
Cc: Thomas.Frohn@strassen.nrw.de
Datum: 19. Juli 2018 um 06:29

Betreff: Vorhabenbezogener B- Plan Nr. 23 der Stadt Gummersbach; hier : Ihr Schreiben vom 1o. Juli 2o18

Sehr geehrter Herr Backhaus,

das o. g. Plangebiet grenzt im Norden an die Ortsdurchfahrt des Abschnittes 2 der L 323 und berührt somit wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung.

In Berücksichtigung der Begründung gem. § 2 a des Baugesetzbuches und den darin aufgeführten Punkten und deren Inhalte

- 4.1 Ein- und Ausfahrtsbereich und Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 4.4.1 Verkehrsflächenerweiterung Weststraße sowie dem Punkt
- 4.4.4 Sichtfeld Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
bestehen jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Bauleitplanung.

Zusätzlich bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Punkte:

- Die geplanten Bautätigkeiten für die Errichtung von einem Wohngebäude mit vier Teilbereichen auf einer gemeinsamen Tiefgarage haben aus dem B- Plangebiet heraus zu erfolgen; Bautätigkeiten von der L 323 aus werden nicht gestattet.
- Dem Straßengelände darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Das Wasser ist

deshalb außerhalb des Straßengeländes zu fassen und auch abzuleiten.

Darüber hinaus bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB:

· Das Plangebiet unterliegt einer Lärmbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße. Notwendige Schutzmaßnahmen hat die Stadt in Eigenverantwortung durchzuführen bzw. im Plan festzusetzen. Ein bepflanzter Geländestreifen entlang der Straßen reicht als Lärmschutz nicht aus.

· Unter Hinweis auf § 9 (1) Nr. 24 BauGB bitte ich im Bebauungsplan festzusetzen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm (der L - Straße) passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.

* Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei durch Planungen Dritter bedingten "wesentlichen Änderungen an Straßen" (z. B. neue Kreuzung, neue Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich auch zukünftig deshalb keine Forderungen gestellt werden.

Ich bitte Sie abschließend um eine weitere Beteiligung und um eine frühzeitige Abstimmung der Erschließungsplanung.

Im Rahmen der weiteren Abstimmungen behalte ich mir ergänzende Forderungen vor.

Über Ihre Entscheidung zu den vorstehenden Ausführungen bitte ich Sie mich entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen aus Köln,
Im Auftrag

Rolf Bussmann

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Rhein-Berg
Außenstelle Köln
Abt. 4 / Anbau/Recht
Deutz-Kalker-Str. 18-26
50679 Köln

Telefon: 0221/8397-234

Fax: 0221/8397-105

E-Mail: rolf.bussmann2@strassen.nrw.de<mailto:rolf.bussmann2@strassen.nrw.de>

Stadt Gummersbach | Postfach 10 08 52 | 51608 Gummersbach

Straßen NRW – Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Rhein-Berg
Außenstelle Köln – Abt. 4/Anbau/Recht
z. Hd. Herr Rolf Bussmann
Deutz-Kalker-Straße 18-26
50679 Köln

Rathausplatz 1
51643 Gummersbach
Telefon 02261 87-0
Fax 02261 87-600
rathaus@gummersbach.de
www.gummersbach.de

Fachbereich
Stadtplanung, Verkehr und
Bauordnung

Ressort
Stadtplanung

Ihr Ansprechpartner

Frau Spielmann
Rathaus, 3. Etage, Zimmer 317
Zeichen: 9.1/Sp.

Kontakt

Tel. 02261 87-1317
Fax 02261 87-6324
katharina.spielmann@gummersbach.de

Datum

XX.XX.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren)
Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 19.07.2018 haben Sie zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren) Hinweise und Anregungen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am (Datum des Ratsbeschlusses) beraten.

Aus Ihrer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung, die sich aufgrund der Lage des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entlang der Straße „L 323“ ergeben. Insbesondere gegen die Planung des Ein- und Ausfahrtsbereiches und die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, die Verkehrsflächenerweiterung der Weststraße sowie das Sichtfeld der Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Tiefgarage bestehen keine Bedenken.

Sie weisen auf die geplanten Bautätigkeiten zur Errichtung des Wohngebäudes aus drei Teilbereichen auf einer gemeinsamen Tiefgarage (15 Wohneinheiten) und eines weiteren Wohngebäudes (5 Wohneinheiten) hin. Diese haben aus dem Plangebiet heraus zu erfolgen und sind von der angrenzenden Straße „L 323“ aus nicht gestattet.

Bezüglich der Entwässerung zeigen Sie auf, dass durch das Bauvorhaben zusätzliches Oberflächenwasser anfällt. Dieses ist außerhalb des Straßengeländes zu fassen und abzuleiten.

Bezüglich des Lärmschutzes verweisen Sie auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die im Plangebiet ausgewiesenen Wohnbauflächen unterliegen Verkehrslärmbelastungen, die von der angrenzenden L 323 ausgehen. Sie gehen weiterhin davon aus, dass ein bepflanzter Grünstreifen zum Schutz vor dem Verkehrslärm nicht ausreicht. Schutzmaßnahmen für die neuen Wohngebäude sind von der Stadt Gummersbach in Eigenverantwortung zu übernehmen oder im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich festzusetzen.

Anfahrt ÖPNV

Buslinien 306, 307, 316, 317,
318, 336, 361, 362, 363
Ausstieg Haltestelle Rathaus

Bankverbindung

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
IBAN DE37 38450000 0000 190017
BIC WELADED1GMB

Öffnungszeiten

mo-fr 8.00 - 12.00 Uhr
do 14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Um die geplante Bebauung vor Verkehrslärmemissionen zu schützen, empfehlen Sie daher im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Hinweis für passive Schallschutzmaßnahmen aufzunehmen.

Sie weisen darauf hin, dass die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen dem Vorhabenträger obliegt und auch zukünftig bei wesentlichen Änderungen an Straßen keine Forderungen an den Träger der Straßenbaulast gestellt werden können.

Die Bautätigkeiten des geplanten Vorhabens sind in Eigenverantwortung der zukünftigen Bauherren bzw. der Erschließungsträger durchzuführen und sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers richtet sich an die zukünftigen Bauherren bzw. an den Erschließungsträger. Diese werden im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages geregelt beziehungsweise im bauordnungsrechtlichen Verfahren des Bauantrages geprüft.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach – Weststraße“ ist kein neues Heranrücken an die „Weststraße“ verbunden, das nicht hinsichtlich der Art der Nutzung bereits heute zulässig ist, da für das Plangebiet Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Verkehrslärmimmissionen unter Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 beurteilt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen an den maßgeblichen Geschossen bis zu 63 dB(A) an den zur Weststraße orientierten Gebäuden und überschreiten damit den zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB(A) um 8 dB(A). An diesen Fassaden wird der zum Nachtzeitraum geltende schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 54 dB(A) um ca. 9 dB(A) überschritten.“

Die geplanten Baukörper entlang der „Weststraße“ werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Es ist erkennbar, dass selbst bei Durchführung der Planung die Immissionswerte deutlich unter 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts liegen. Obwohl in der Gesetzgebung oder in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db(A) tags und 60 (dbA) nachts anzusetzen.

Der Baukörper im südlichen Teil des Plangebietes weist einen deutlich größeren Abstand zum Immissionsort auf und wird die im Allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 an keiner der geplanten Gebäudefassaden überschreiten. Die Außenwohnbereiche des geplanten Vorhabens werden nicht unzumutbar belastet, da die geplanten Balkone und Terrassen auf den lärm- und schallabgewandten Seiten der Gebäude liegen.

Der Vorhabenträger ist im Rahmen der Einhaltung der DIN 4108 „Schallschutz im Hochbau“ als „allgemein anerkannte Regeln der Technik“ zur Einhaltung zum Schutz gegen Straßenlärm verpflichtet. 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. Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen wird bauordnungsrechtlichen Verfahren des Bauantrages geprüft.

Ein Verzicht auf die Ausnutzung der bestehenden Baurechte bzw. der durch dieses Planverfahren modifizierten Baurechte würde nicht dem Ziel eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entsprechen. Das Ziel des schonenden Umganges mit Grund und Boden wird hier höher gewertet, als die Einhaltung des Immissionsschutzes. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass die ermittelten Werte noch unter denen von Mischgebieten liegen, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am (Datum des Ratsbeschlusses) beschlossen, die von Ihnen vorgetragene Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Backhaus
Ressortleitung FB 9 Stadtplanung



OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Stadt Gummersbach

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

Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Kütemann
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: 22.08.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach – Weststraße-
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 10.07.2018, Az.: 9.1**

Der Oberbergische Kreis nimmt wie folgt Stellung:

Hinweis Immissionsschutz:

Das Vorhabengrundstück liegt unmittelbar an der vielbefahrenen L323.

Im Baugenehmigungsverfahren sollte die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ herangezogen werden, da davon auszugehen ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (vergleichbar dem eines WA-Gebietes) aufgrund der Verkehrsbelastung möglicherweise überschritten werden.

Hinweis Wasserwirtschaft:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Das Niederschlagswasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Hinweis Brandschutz:

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: Allgemeines Wohngebiet: min. 800 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 Bau O NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

Hinweis Landschaftspflege / Artenschutz:

Kreissparkasse Köln
IBAN DE82 3705 0299 0341 0001 09
BIC COKSDE33

Postbank Köln
IBAN DE97 3701 0050 0000 4565 04
BIC PBNKDEFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
IBAN DE15 3845 0000 0000 1904 13
BIC WELADED1GMB

Gegen das mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 Gummersbach-Weststraße" dargestellte Vorhaben (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung eines Wohnbaugebietes) bestehen unter Berücksichtigung und Beachtung der nach der Artenschutzprüfung vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kütemann', written in a cursive style.

(Kütemann)

Stadt Gummersbach | Postfach 10 08 52 | 51608 Gummersbach

Oberbergischer Kreis – Amt für Planung,
Mobilität und Regionale-Projekte
z. Hd. Herr Kütemann
Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

Rathausplatz 1
51643 Gummersbach
Telefon 02261 87-0
Fax 02261 87-600
rathaus@gummersbach.de
www.gummersbach.de

Fachbereich
Stadtplanung, Verkehr und
Bauordnung

Ressort
Stadtplanung

Ihr Ansprechpartner
Frau Spielmann
Rathaus, 3. Etage, Zimmer 317
Zeichen: 9.1/Sp.

Kontakt
Tel. 02261 87-1317
Fax 02261 87-6324
katharina.spielmann@gummersbach.de

Datum
XX.XX.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren) Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22.08.2018 haben Sie zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren) Hinweise und Anregungen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am (Datum des Ratsbeschlusses) beraten.

Sie weisen auf die Belange des Immissionsschutzes hin und in diesem Zusammenhang auf die Lage des Plangebietes an der Straße „L 323“. Im Baugenehmigungsverfahren empfehlen Sie die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ hinzuzuziehen, da Sie von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete ausgehen.

Bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange bestehen aus Ihrer Sicht keine Bedenken und Sie weisen darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser in den Mischkanal einzuleiten ist.

Des Weiteren haben Sie aus brandschutztechnischer Sicht keine Einwände gegen das Bauleitplanverfahren. Sie weisen darauf hin, dass die Löschwassermenge (min. 800 l/min über zwei Stunden) sowie die Zufahrten für den Rettungsdienst und die Feuerwehr (nach § 5 BauO NRW) entsprechend sicherzustellen sind.

Aus landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung und Beachtung der nach der Artenschutzprüfung vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine Bedenken.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach – Weststraße“ ist kein neues Heranrücken an die „Weststraße“ verbunden, das nicht hinsichtlich der Art der Nutzung bereits heute zulässig ist, da für das Plangebiet Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein

Anfahrt ÖPNV
Buslinien 306, 307, 316, 317,
318, 336, 361, 362, 363
Ausstieg Haltestelle Rathaus

Bankverbindung
Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
IBAN DE37 38450000 0000 190017
BIC WELADED1GMB

Öffnungszeiten
mo-fr 8.00 - 12.00 Uhr
do 14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Verkehrslärmimmissionen unter Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 beurteilt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen an den maßgeblichen Geschossen bis zu 63 dB(A) an den zur Weststraße orientierten Gebäuden und überschreiten damit den zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB(A) um 8 dB(A). An diesen Fassaden wird der zum Nachtzeitraum geltende schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 54 dB(A) um ca. 9 dB(A) überschritten.“

Die geplanten Baukörper entlang der „Weststraße“ werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Es ist erkennbar, dass selbst bei Durchführung der Planung die Immissionswerte deutlich unter 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts liegen. Obwohl in der Gesetzgebung oder in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db(A) tags und 60 (dbA) nachts anzusetzen.

Der Baukörper im südlichen Teil des Plangebietes weist einen deutlich größeren Abstand zum Immissionsort auf und wird die im Allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 an keiner der geplanten Gebäudefassaden überschreiten. Die Außenwohnbereiche des geplanten Vorhabens werden nicht unzumutbar belastet, da die geplanten Balkone und Terrassen auf den lärm- und schallabgewandten Seiten der Gebäude liegen.

Der Vorhabenträger ist im Rahmen der Einhaltung der DIN 4108 „Schallschutz im Hochbau“ als „allgemein anerkannte Regeln der Technik“ zur Einhaltung zum Schutz gegen Straßenlärm verpflichtet. 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. Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen wird bauordnungsrechtlichen Verfahren des Bauantrages geprüft.

Ein Verzicht auf die Ausnutzung der bestehenden Baurechte bzw. der durch dieses Planverfahren modifizierten Baurechte würde nicht dem Ziel eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entsprechen. Das Ziel des schonenden Umganges mit Grund und Boden wird hier höher gewertet, als die Einhaltung des Immissionsschutzes. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass die ermittelten Werte noch unter denen von Mischgebieten liegen, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Der Hinweis auf die Belange des Brandschutzes richtet sich an die zukünftigen Bauherren bzw. an den Erschließungsträger und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens auf der Ebene eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages werden die öffentliche Löschwasserversorgung sowie die Zufahrten für den Rettungsdienst und die Feuerwehr gesichert.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am (Datum des Ratsbeschlusses) beschlossen, die von Ihnen vorgetragene Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Backhaus
Ressortleitung FB 9 Stadtplanung

Eheleute
Margit und Joachim Elsner
Zum Hassel 19
51643 Gummersbach

Gummersbach, den 27.08.2018

Stadt Gummersbach
Der Bürgermeister, Bauamt
Rathausplatz 1
51643 Gummersbach
persönlich abgegeben

Stadt Gummersbach
27. Aug. 2018
Stadtplanung

Betr.: Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach-Weststraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind unmittelbar Nachbarn im südlichen Bereich des für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücks Weststraße 37.

Wir haben den von der Stadt Gummersbach veröffentlichten Offenlagebeschluss für das oben genannte Grundstück in der Bekanntmachung der örtlichen Zeitung zur Kenntnis genommen.

Wir erheben

Einspruch

gegen die geplante massive Bebauung des Grundstücks Weststraße 37.

Wir halten die Errichtung der 2-stöckigen Wohnhäuser mit 5 Wohnungen für diesen Bereich nicht als zulässig, jedenfalls nicht den Charakter der übrigen Bebauung entsprechend angepasst. Der Wohnbereich Weststraße ist hier im Wesentlichen mit Einfamilienhäusern gestaltet. Wenn jetzt 4 Blocks mit jeweils 5 Wohnungen gebaut werden sollen, wird das den Wohnbereich nicht gerecht.

Insbesondere ist durch die Nähe des Hauses Nr. 4 zu unserem Grundstück eine für uns daraus sich ergebene Beeinträchtigung massiv gegeben.

Auch die Planung der im rückwärtigen Grundstücksbereich angelegten Parkplätze, wohl insgesamt 20, halten wir hinsichtlich der von den Fahrzeugen ausgehenden Immissionsbelastungen nicht für hinnehmbar; wenn, dann sollten auch diese Parkplätze unterirdisch gestaltet werden. Durch eine Reduzierung der Wohnhausgrößen wäre darüber hinaus eine Reduzierung der Stellplätze zudem gegeben. Zu den Immissionsbelastungen gehören dabei nicht nur die Abgasbelastungen, sondern auch die An- und Abfahrgeräusche der Fahrzeuge.

Darüber hinaus können wir nun gar nicht nachvollziehen, warum der Stabgitterzaun mit vollflächiger Wabenfüllung nicht entlang unserer Grundstücksgrenze noch bis zur westlichen Fahrbahn weiter fortgeführt wird mit der entsprechenden Abschirmbepflanzung. Ohne Zaun und Hecke wäre es

ansonsten jederzeit möglich unser Grundstück zu betreten. Bisher hatten wir auch selbst keine Zaunanlage installieren müssen, weil die auf dem Nachbargrundstück vorhandene Waldfläche dies nicht erforderlich machte.

Wir bitten diese Bedenken bei der Beschlussfassung mit zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Elsner

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elsner', written in a cursive style.

Stadt Gummersbach | Postfach 10 08 52 | 51608 Gummersbach

Eheleute
Margit und Joachim Elsner
Zum Hassel 19

51643 Gummersbach

Rathausplatz 1
51643 Gummersbach
Telefon 02261 87-0
Fax 02261 87-600
rathaus@gummersbach.de
www.gummersbach.de

Fachbereich
Stadtplanung, Verkehr und
Bauordnung

Ressort
Stadtplanung

Ihr Ansprechpartner

Frau Spielmann
Rathaus, 3. Etage, Zimmer 317
Zeichen: 9.1/Sp.

Kontakt

Tel. 02261 87-1317
Fax 02261 87-6324
katharina.spielmann@gummersbach.de

Datum

XX.XX.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren)
Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen**

Sehr geehrte Frau Elsner,
sehr geehrter Herr Elsner,

mit Schreiben vom 27.08.2018 haben Sie zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren) Hinweise und Anregungen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am (Datum des Ratsbeschlusses) beraten.

Zunächst werden Ihre Anregungen wie folgt zusammengefasst:

- 1) Sie wenden ein, dass die geplante Bebauung insbesondere die Anzahl der Wohneinheiten im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht dem Charakter der übrigen Wohnbebauung des Gebietes entspricht. Weiterhin weisen Sie auf die Abstände der geplanten Baukörper (hier Haus Nr. 4) zu Ihrem Wohnhaus (hier Wohnhaus „Zum Hassel 19“) hin und erachten diese als zu gering bemessen.
- 2) Des Weiteren weisen Sie auf die Belange des Immissionsschutzes hin. In diesem Zusammenhang sind die Errichtung und die Größe der Stellplatzanlage im südlichen Teil des Plangebietes aus ihrer Sicht nicht hinnehmbar. Sie empfehlen daher eine unterirdische Ausführung der Stellplätze oder eine Reduzierung der Wohneinheiten, die mit einer Reduzierung der Stellplätze insgesamt einhergeht.
- 3) Sie 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. Die Errichtung eines Zaunes an der Grundstücksgrenze sei bis zur Rodung der Waldfläche beziehungsweise des Baumbestandes im Bereich des Plangebietes bisher nicht notwendig gewesen.

Anfahrt ÖPNV

Buslinien 306, 307, 316, 317,
318, 336, 361, 362, 363
Ausstieg Haltestelle Rathaus

Bankverbindung

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
IBAN DE37 38450000 0000 190017
BIC WELADED1GMB

Öffnungszeiten

mo-fr 8.00 - 12.00 Uhr
do 14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Die von Ihnen vorgetragenen Anregungen sind im Verfahren für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Folgenden werden die Anregungen in der dem Verfahren üblichen Form abgewogen.

Zu 1)

Das Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren) dient der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich und setzt ein konkretes Vorhaben fest. Nach § 34 BauGB bestehen bereits heute Baurechte für das Plangebiet. Ein Vorhaben ist demnach „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach – Weststraße“ ist kein neues Heranrücken an die „Weststraße“ oder die vorhandene Bebauung verbunden, das nicht hinsichtlich der Art der Nutzung bereits heute zulässig ist.

Die nähere Umgebung des Gebietes entspricht dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Kriterien des Einfügens in die nähere Umgebung werden im Folgenden angeführt und für das Plangebiet sowie das Vorhaben erläutert.

Die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung ist nach §§ 2 bis 9 BauNVO zu beurteilen. Im vorliegenden Fall entspricht die Umgebung dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Das geplante Vorhaben setzt Grundstücksflächen mit zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden fest und entspricht somit der Eigenart der näheren Umgebung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. § 16 BauNVO anhand der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen zu bewerten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt das Verhältnis von der Gebäudegrundfläche zur Grundstücksfläche. Für ein Allgemeines Wohngebiet beträgt die GRZ 0,4 (gem. § 17 BauNVO). Die Grundfläche ist für das Vorhaben mit 2.200 qm festgesetzt und die Grundstücksfläche beträgt ca. 6.033 qm. Das Vorhaben hat somit eine GRZ von ca. 0,36 und entspricht dem Charakter des Gebietes.

Mit der Geschossflächenzahl (GFZ) wird das Verhältnis von der Geschossflächenzahl zur Grundstücksfläche angegeben. Die Geschossflächenzahl ist für die nähere Umgebung und für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Für ein Allgemeines Wohngebiet beträgt die GFZ 1,2 (gem. § 17 BauNVO). Für das Vorhaben sind zwei Geschosse und ein Staffelgeschoss, das von allen Seiten der darunter liegenden Geschosse zurückspringt, geplant. Die Grundflächenzahl beträgt 0,36 und es entstehen weniger als drei Geschosse, die GFZ von 1,2 wird somit eingehalten.

Die Umgebung ist überwiegend von zweigeschossigen Gebäuden mit Dach oder ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Teilweise sind die Wohngebäude der näheren Umgebung aufgrund ihrer Hanglage optisch als dreigeschossiges Gebäude wahrnehmbar. Für das Vorhaben sind zwei Geschosse und ein Staffelgeschoss, das von allen Seiten der darunter liegenden Geschosse zurückspringt, festgesetzt. Dies entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Höhe der vorhandenen Gebäude lässt sich von den Geschossen der vorhandenen Bebauung ableiten. Im Bebauungsplan sind eine Mindest- und eine Höchstgrenze für die baulichen Anlagen festgesetzt, die sich aus den geplanten Geschossen ergibt. Die Nachbargebäude „Zum Hassel 21“ und „Zum Hassel 19“ überragen das geplante Vorhaben aufgrund ihrer Hanglage. Auch die Wohngebäude „Zum Hassel 10 a“ und „Zum Hassel 14 u. 16“ sind als Vorbild für das Plangebiet prägend. Diese sind ebenfalls höher als die geplanten Gebäude.

Gemäß § 22 BauNVO kann die Bauweise als offen oder geschlossen festgesetzt werden. Die Bauweise ist für die nähere Umgebung und für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt. In der näheren Umgebung entspricht die Bauweise einer offenen, vereinzelt findet sich grenzständige Bebauung. Das geplante Vorhaben entspricht aufgrund der Baugrenzen der offenen Bauweise und schließt eine Bebauung auf der Grenze aus. Dies entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist für die nähere Umgebung nicht mit Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt und richtet sich nach den Bestandsgebäuden. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen getroffen. Diese entsprechen für die oberirdischen Gebäudeteilen den Bebauungstiefen der vorhandenen Bebauung von der Straße „Weststraße“ in der näheren Umgebung und schließt eine weitere Bebauung des Plangebietes aus. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter des Gebietes.

Die Erschließung gilt nach ständiger Rechtsprechung als gesichert, wenn das Plangebiet an eine Verkehrsfläche angrenzt und die entwässerungstechnische Erschließung ebenfalls gesichert ist. Im Plangebiet kann die Erschließung aufgrund des Vorhandenseins der „Weststraße“ als gesichert angesehen werden. Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

Der Begriff oder die Anzahl der Wohneinheiten ist in der BauNVO nicht definiert und somit ist die Anzahl der Wohneinheiten kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB. Darüber hinaus ist die nähere Umgebung von Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Wohngebäude „Zum Hassel 10 a“ und „Zum Hassel 14 u. 16“ sind auch für das Plangebiet als prägend anzusehen, somit ist eine Mehrfamilienhausbebauung an dieser Stelle nicht ausgeschlossen.

In Nordrhein-Westfalen regelt die Landesbauordnung (BauO NRW) die Abstandflächen gem. § 6 BauO NRW. Die Abstandflächen des geplanten Vorhabens sind aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, berücksichtigt und bemessen. Die Festsetzung von Baugrenzen im Plangebiet schließt eine Unterschreitung der Abstandflächen zur Nachbarbebauung aus, da ein weiteres Heranrücken an die Grundstücksgrenzen und Ihr Wohngebäude ausgeschlossen wird. In der nachfolgenden Ebene im bauordnungsrechtlichen Verfahren des Bauantrages werden die Abstandflächen überprüft, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit gewahrt.

Zu 2)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Verkehrslärmimmissionen unter Einhaltung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach der DIN 18005 beurteilt. Es ist erkennbar, dass selbst bei Durchführung der Planung die Immissionswerte deutlich unter 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts liegen. Obwohl in der Gesetzgebung oder in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db(A) tags und 60 (dbA) nachts anzusetzen.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich (Tiefgarage, Stellplätze oberirdisch). Für die wohngenutzte Tiefgarage und die im südlichen Bereich des Plangebietes angeordneten Stellplätze gibt es keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben in Form von Richtwerten oder Grenzwerten zur Bewertung der Schallimmissionen, da diese im eigentlichen Sinne keine gewerbliche Nutzung darstellen. Stellplätze und Garagen für Wohnnutzungen sind auf Privatgrundstücken grundsätzlich unter Beachtung von § 51 Abs. 7 BauO NRW zulässig. Nachteilige Auswirkungen sind aber zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für Ihr Wohnhaus (hier Wohnhaus „Zum Hassel 19“) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete vorliegen. Diese betragen für Ihr Wohnhaus im Erdgeschoss 36,2 db(A) am Tag und 29,2 db(A) in der Nacht sowie im ersten Obergeschoss 38,1 db(A) am Tag und 31 db(A) in der Nacht. Die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden nicht überschritten.

Auch die Annahme eines Reinen Wohngebietes (WR) für das Plangebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) führt zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Ihr Wohnhaus. Die Werte eines Reinen Wohngebietes von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts werden gemäß dem Gutachten für Ihr Wohn-

haus weder zu Tag- noch zu Nachtzeiten überschritten.

Des Weiteren kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Vorhabens eine Steigerung der Verkehrslärmimmissionen um ca. 0,1 dB ausgelöst wird. Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um weniger als 1 dB ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE).

Zu 3)

Der Vorhabenträger hat sich dazu bereit erklärt, die geplante Zaunanlage mit einer Eingrünung auf die gesamte Länge des angrenzenden Plangebietes und somit entlang Ihres angrenzenden Grundstückes zu erweitern. Er wird diesbezüglich noch auf Sie zukommen. Eine weitere Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht notwendig, da nachbarschaftsrechtliche Belange nicht auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt sind.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am (Datum des Ratsbeschlusses) beschlossen, die von Ihnen vorgetragene Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben oder dem Verfahren, den Inhalten und Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren) stehen wir Ihnen gerne auch in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Backhaus
Ressortleitung FB 9 Stadtplanung

Stadt Gummersbach

27. Aug. 2018

Stadtplanung

Barbara Zapp
Zum Hassel 21, 51643 Gummersbach
Tel. 02261 62379, helge.zapp@t-online.de

Stadt Gummersbach
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1
51643 Gummersbach

27.08.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach-Weststraße“

Gegen den Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach-Weststraße“ erhebe ich Einwendungen.

Begründung:

Mein Haus und Garten grenzen unmittelbar an das Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Gummersbach-Weststraße“.

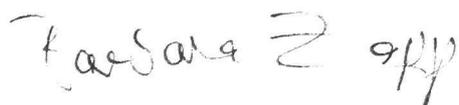
Bis vor drei Jahren befand sich in dem gesamten Bereich der Grenze zu dem geplanten Bebauungsgebiet ein kleiner Wald. Bei der Wahl des Grundstücks meines Hauses spielte dieser Wald eine große Rolle, weil er Schutz vor Lärmbelastigung der stark befahrenen Weststraße bot.

Nach dem neuen Plan und der inzwischen erfolgten Waldrodung sieht die Situation an meinem Grundstück völlig anders aus. Statt Lärmschutz bekomme ich angrenzend einen Parkplatz hingesezt, der unangenehme Lärm-, Geruchs- und Abgasbelastung erwarten lässt. Zusätzlich soll neben dem Parkplatz noch ein Grillplatz für 20 Wohneinheiten entstehen mit Lärm- und Geruchsbelastigung.

Das Waldstück, das auf allen Karten eingetragen war, war bisher nicht nur Lärmschutz, sondern auch gleichzeitig ein Biotop für Frösche und Molche, da wir vor ca. 25 Jahren einen großen Teich auf unserem Grundstück fachgerecht einrichten ließen. Ein befestigter Parkplatz ist das Gegenteil dessen, was bisher nachbarschaftlichen Bestand hatte.

Ich möchte hiermit erklären, dass ich mit dem Fortfall des Waldes und der Einrichtung eines Park- und Grillplatzes nicht einverstanden bin und Einwendungen zu dem Bebauungsplan 23 erhebe.

Barbara Zapp



Anlage 4a

Stadt Gummersbach | Postfach 10 08 52 | 51608 Gummersbach

Frau
Barbara Zapp
Zum Hassel 21

51643 Gummersbach

Rathausplatz 1
51643 Gummersbach
Telefon 02261 87-0
Fax 02261 87-600
rathaus@gummersbach.de
www.gummersbach.de

Fachbereich
Stadtplanung, Verkehr und
Bauordnung

Ressort
Stadtplanung

Ihr Ansprechpartner

Frau Spielmann
Rathaus, 3. Etage, Zimmer 317
Zeichen: 9.1/Sp.

Kontakt

Tel. 02261 87-1317
Fax 02261 87-6324
katharina.spielmann@gummersbach.de

Datum

XX.XX.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren)
Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung Ihrer Anregungen**

Sehr geehrte Frau Zapp,

mit Schreiben vom 27.08.2018 haben Sie zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren) Hinweise und Anregungen vorgetragen. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am (Datum des Ratsbeschlusses) beraten.

Zunächst werden Ihre Anregungen wie folgt zusammengefasst:

1a) Sie weisen Sie auf die Belange des Immissionsschutzes hin. Mit der Rodung des Waldes beziehungsweise des Baumbestandes im Bereich des Plangebietes ist der Lärmschutz Ihres Grundstückes für die angrenzende Weststraße weggefallen. Der Wald sei für Sie zudem ein Grund für Ihre Wohnstandortwahl gewesen.

1b) In Zusammenhang mit dem Immissionsschutz ist die Errichtung der Stellplatzanlage im südlichen Teil des Plangebietes aus ihrer Sicht nicht hinnehmbar, da diese Lärm-, Geruchs- und Abgasbelastungen hervorruft.

2) Sie widersprechen darüber hinaus der Errichtung eines Grillplatzes auf dem Gelände des Vorhabens, da dieser ebenfalls Lärm-, Geruchs- und Abgasbelastungen hervorruft.

Die von Ihnen vorgetragenen Anregungen sind im Verfahren für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Folgenden werden die Anregungen in der dem Verfahren üblichen Form abgewogen.

Das Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren) dient der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich und setzt ein konkretes Vorhaben

Anfahrt ÖPNV

Buslinien 306, 307, 316, 317,
318, 336, 361, 362, 363
Ausstieg Haltestelle Rathaus

Bankverbindung

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
IBAN DE37 38450000 0000 190017
BIC WELADED1GMB

Öffnungszeiten

mo-fr 8.00 - 12.00 Uhr
do 14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

fest. Nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestehen bereits heute Baurechte für das Plangebiet. Ein Vorhaben ist demnach „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 BauGB). Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gummersbach – Weststraße“ ist kein neues Heranrücken an die vorhandene Wohnbebauung (hier: Zum Hassel 19, 21; Weststraße 35) verbunden, das nicht hinsichtlich der Art der Nutzung bereits heute zulässig ist.

Zu 1a)

Bei der von Ihnen angeführten „Waldfläche“ handelt es sich um Baumbestand, der in sich auf einem privaten Grundstück befunden hat. Die Eigentümer des Grundstückes können darüber verfügen. Rechtlich besteht kein Anspruch auf Verbleib von Bäumen auf nachbarschaftlichen Grundstücken. Das Plangebiet ist weiterhin nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes oder in anderen Plänen rechtskräftig als Waldfläche festgesetzt, die einen Rechtsanspruch hervorrufen. Der Baumbestand auf dem Grundstück stellte auch keinen Wald im Sinne des Landesforstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen LFOG) dar.

Zu 1b)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Verkehrslärmimmissionen unter Einhaltung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach der DIN 18005 beurteilt. Es ist erkennbar, dass selbst bei Durchführung der Planung die Immissionswerte deutlich unter 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts liegen. Obwohl in der Gesetzgebung oder in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 db(A) tags und 60 (dbA) nachts anzusetzen.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich (Tiefgarage, Stellplätze oberirdisch). Für die wohngenutzte Tiefgarage und die im südlichen Bereich des Plangebietes angeordneten Stellplätze gibt es keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben in Form von Richtwerten oder Grenzwerten zur Bewertung der Schallimmissionen, da diese im eigentlichen Sinne keine gewerbliche Nutzung darstellen. Stellplätze und Garagen für Wohnnutzungen sind auf Privatgrundstücken grundsätzlich unter Beachtung von § 51 Abs. 7 BauO NRW zulässig. Nachteilige Auswirkungen sind aber zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für Ihr Wohnhaus (hier Wohnhaus „Zum Hassel 21“) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete vorliegen. Diese betragen für Ihr Wohnhaus im Erdgeschoss 43,9 db(A) am Tag und 36,8 db(A) in der Nacht sowie im ersten Obergeschoss 44,3 db(A) am Tag und 37,2 db(A) in der Nacht. Die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden nicht überschritten.

Auch die Annahme eines Reinen Wohngebietes (WR) für das Plangebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) führt zu keinen maßgeblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Ihr Wohnhaus. Die Werte eines Reinen Wohngebietes von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts werden für Ihr Wohnhaus gemäß dem Gutachten in der Nacht im Erdgeschoss um 1,8 db(A) sowie im ersten Obergeschoss um 2,2 db(A) überschritten. Dies ist städtebaulich vertretbar.

Ein Verzicht auf die Ausnutzung der bestehenden Baurechte bzw. der durch dieses Planverfahren modifizierten Baurechte würde nicht dem Ziel eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entsprechen. Das Ziel des schonenden Umganges mit Grund und Boden wird hier höher gewertet, als die Einhaltung des Immissionsschutzes für ein unterstelltes Reines Wohngebiet. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass die ermittelten Werte noch unter denen von Mischgebieten liegen, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Die allgemeinen Belange der Rücksichtnahme sind durch die abgerückte Lage der Stellplatzanlage und durch

die festgesetzte Eingrünung berücksichtigt.

Des Weiteren kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Vorhabens eine Steigerung der Verkehrslärmimmissionen um ca. 0,1 dB ausgelöst wird. Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um weniger als 1 dB ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE).

Zu 2)

Der von Ihnen angeführte Grillplatz ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens oder als solches im Bebauungsplan festgesetzt. Die an Ihr Grundstück angrenzende Fläche im Süden des Plangebietes ist in dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, als Fläche mit „Spielplatz/Freizeit“ gekennzeichnet. Die genaue Ausgestaltung obliegt dem Vorhabenträger und ist nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen.

Nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am (Datum des Ratsbeschlusses) beschlossen, die von Ihnen vorgetragene Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben oder dem Verfahren, den Inhalten und Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Gummersbach - Weststraße“ (beschleunigtes Verfahren) stehen wir Ihnen gerne auch in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Backhaus
Ressortleitung FB 9 Stadtplanung