

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Bernberg Süd -
Seniorenwohnanlage";
Bericht über das frühzeitige Beteiligungsverfahren und Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
19.11.2013	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Bernberg Süd – Seniorenwohnanlage“ wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird:
 - Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgt gutachterlich.
 - Die Eingriffs- / Ausgleichsbewertung erfolgt gutachterlich.
 - Die hydrogeologische Untersuchung (Versickerungsfähigkeit) erfolgt gutachterlich.
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Bernberg Süd – Seniorenwohnanlage“ wird mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen nachfolgende Informationen zu umweltrelevanten Aspekten vor:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - Artenschutzrechtliche Prüfung
 - Hydrogeologisches Gutachten
 - Umweltbericht mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter
3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Begründung:

Durch das Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit umgebenden privaten Grünflächen geschaffen werden. Geplant sind insgesamt 35 Wohnungen für Ehepaare und Alleinstehende sowie Küche, Speisesaal, Gemeinschafts- und Sozialräume.

In seiner Sitzung am 18.07.2013 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt über den entsprechenden Antrag zur Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beraten und den Aufstellungsbeschluss gefasst. In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke

der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchzuführen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 hat in der Zeit vom 31.07.2013 bis 14.08.2013 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.07.2013 beteiligt.

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die die Planungsziele unrealistisch erscheinen lassen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist folgende umweltbezogene Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen worden:

- Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 26.08.2013

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

1. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 26.08.2013

Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass für die Regenwasserversickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, die rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden sollte.

Der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden soll auf dem Grundstück verbleiben.

Die Inanspruchnahme der Böden soll bei der Ermittlung des Ausgleichs besonders berücksichtigt werden.

Der ökologische Ausgleich soll spätestens zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan verbindlich gesichert sein und entsprechend rechtzeitig abgestimmt werden.

Weiterhin weist der Kreis auf die erforderliche Herausnahme aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung hin.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt werden. Entsprechende Abstimmungsgespräche haben z.T. bereits stattgefunden. Die Höhere Landschaftsbehörde hat die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz bereits in Aussicht gestellt.

2. Irmgard Voss-Jahn, Holger Jahn, Schreiben vom 13.08.2013

Frau Voss-Jahn und Herr Jahn äußern eine Reihe von „Anmerkungen“, die in erster Linie Mutmaßungen über die Vorgehensweise und Motivation des Vorhabenträgers beinhalten, jedoch nicht abwägungsrelevant sind.

Weiterhin äußern sie Bedenken bezüglich der Standortwahl und befürchten eine massive Verschlechterung des Landschaftsbildes in „unberührter Natur“, „massive Veränderung des dörflichen Erscheinungsbildes“ und massive Reduzierung von Freizeitflächen.

Ergebnis der Prüfung:

Da im Innenbereich Bernbergs weder ein geeignetes Grundstück noch ein geeignetes zur Verfügung stehendes Gebäude zu finden war, ist die Entscheidung für diesen Standort gefallen. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist immer eine Abwägung zwischen verschiedenen Interessen wie die Schaffung von Wohnraum, Landwirtschaft, Landschaftsschutz, Schutz des Landschaftsbildes, Naherholung etc. Da diese Fläche

ohnehin im Regionalplan langfristig für eine künftige Siedlungsentwicklung vorgesehen ist, fiel letztendlich – in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung als höherer Planungsebene – die Entscheidung für diesen Standort.

Anlage/n:

Übersichtsplan