

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Bernberg-Süd-Seniorenwohnanlage" Beschluss über Stellungnahmen, Abschluss eines Durchführungsvertrages sowie Satzungsbeschluss.**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
08.04.2014	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Der Vorhaben – und Erschließungsplan wird zur Klarstellung um folgende Anmerkung redaktionell ergänzt:
„Die Grundrisse können entwurfsbedingt noch variieren. Die Kubatur der Gebäude sowie die Anzahl der Wohnungen bleibt hierbei unverändert.“
2. Der Rat der Stadt stimmt dem materiellen Inhalt des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gummersbach abzuschließenden Durchführungsvertrags zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Bernberg-Süd-Seniorenwohnanlage“ in vollem Umfang zu und beauftragt die Verwaltung, den vorliegenden Durchführungsvertrag mit der Evangeliums Christen Gemeinde Bernberg e.V. abzuschließen.
3. Der Rat der Stadt beschließt das in den Anlagen 1a, 2b, 3a, 4b, 5a und 6b dargestellte Ergebnis der Prüfung über die vorgebrachten Stellungnahmen.
4. Nach erfolgter Unterzeichnung des Durchführungsvertrags zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Bernberg-Süd-Seniorenwohnanlage“ beschließt der Rat der Stadt:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Bernberg-Süd-Seniorenwohnanlage“ wird gemäß § 2 (1) i.V.m. § 10 BauGB und § 7 GO NRW als Satzung beschlossen. Dieser Satzung wird die Begründung vom (Datum des Ratsbeschlusses) beigelegt.

Begründung:

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

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Bernberg-Süd-Seniorenwohnanlage“ hat

in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23.12.2013 über die Offenlage unterrichtet.

Für die Abwägung stehen nachfolgende Gutachten in der Ratssitzung zur Verfügung:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB), Büro Hellmann und Kunze, Reichshof
- Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASP), Büro Hellmann und Kunze, Reichshof
- Hydrogeologisches Gutachten, Dr. H. Frankenfeld, Nümbrecht

Zur Klarstellung der dargestellten Gebäudeplanung im Vorhaben – und Erschließungsplan wird dieser um folgende Anmerkung redaktionell ergänzt:
„Die Grundrisse können entwurfsbedingt noch variieren. Die Kubatur der Gebäude sowie die Anzahl der Wohnungen bleibt hierbei unverändert.“

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und der Offenlage sind nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

1. Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 10.01.2014 (Anlage1)

Die Bezirksregierung Köln weist auf das geplante Flurbereinigungsverfahren für die Waldgebiete zwischen Bernberg und Derschlag sowie das möglicherweise erhöhte Verkehrsaufkommen an Fahrzeugen zur Waldbewirtschaftung in der Kastanienstraße hin.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird gemäß Anlage 1a zur Kenntnis genommen.

2. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 26.08.2013 (Anlage 2), 31.01.2014 (Anlage 2a)

Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass für die Regenwasserversickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sollte der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf dem Grundstück verbleiben. Die Inanspruchnahme des Bodens ist bei der Ermittlung des Ausgleichs zu berücksichtigen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vertraglich zu sichern. Darüber hinaus weist der Oberbergische Kreis auf die zu beantragende Herausnahme aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung hin. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfiehlt der Kreis den Abstand zwischen Parkplatzanlage und angrenzendem Wohngebiet zu vergrößern.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 2b zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zum ausgehobenen Oberboden und zur Lage der Parkplatzanlage wird nur zum Teil gefolgt.

3. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 23.08.2013 (Anlage 3)

Der Landesbetrieb regt an, den vorgesehenen Abstand des östlichen Gebäudes der Wohnanlage zum nördlich liegenden Baumbestand beizubehalten.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird gefolgt.

4. Irmgard Voss-Jahn, Holger Jahn, Schreiben vom 13.08.2013 (Anlage 4) und Schreiben vom 11.12.13 (Anlage 4a)

Herr Jahn und Frau Voss-Jahn geben folgende Punkte zu bedenken:

- Änderung / Verschlechterung des Landschaftsbildes
- Grundstückskauf ohne Projektzusage
- fehlerhafte Bedarfsermittlung
- falsche Standortwahl
- Schaffung von „gesellschaftlichen Monokulturen“
- im Verfahrensablauf werden grobe Formfehler erkannt
- Abbau landwirtschaftlicher Flächen

Weiterhin befürchten sie, dass die beabsichtigte Planung nur der Beginn einer wesentlich größeren Maßnahme sei.

Ergebnis der Prüfung:

Den Bedenken der Familie Jahn/Voss-Jahn wird gemäß Anlage 4b nicht gefolgt.

5. Michael Leonhardt, Schreiben vom 18.10.2013 (Anlage 5)

Herr Leonhardt gibt zu Bedenken, dass 70 % der Bernberger Bevölkerung – auch innerhalb der Freikirche - gegen das Projekt sind. Darüber hinaus vermutet er Zusagen für das Bauvorhaben im Vorfeld des Verfahrens.

Ergebnis der Prüfung:

Den Bedenken des Herrn Leonhardt wird gemäß Anlage 5a nicht gefolgt.

6. Bedelia und Hans Georg Berger, Schreiben vom 14.10.2013 (Anlage 6)

Familie Berger lehnt den Bau des Altenheims ab und bezieht sich auf die Bedenken von Uwe Heinz (im Rahmen der FNP-Änderung, siehe Anlage 6a), Holger Jahn (siehe Anlage 4 und 4a) sowie Herrn Leonhardt (siehe Anlage 5).

Ergebnis der Prüfung:

Den Bedenken der Familie Berger wird gemäß Anlage 6b nicht gefolgt.

Anlage/n:

- Anlage1: Schreiben Bezirksregierung Köln vom 10.01.2014
- Anlage 1a: Abwägung Bezirksregierung
- Anlage 2: Schreiben Kreis vom 26.08.2013
- Anlage 2a: Schreiben Kreis vom 31.01.2014
- Anlage 2b: Abwägung Kreis
- Anlage 3: Schreiben Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 23.08.2013
- Anlage 3a: Abwägung Landesbetrieb Wald und Holz NRW
- Anlage 4: Schreiben Irmgard Voss-Jahn, Holger Jahn vom 13.08.2013

- Anlage 4a: Schreiben Irmgard Voss-Jahn, Holger Jahn vom 11.12.2013
- Anlage 4b: Abwägung Familie Jahn/Voss-Jahn
- Anlage 5: Schreiben Michael Leonhardt vom 18.10.2013
- Anlage 5a: Abwägung Michael Leonhardt
- Anlage 6: Schreiben Belinda und Hans Georg Berger vom 14.10.2013
- Anlage 6a: Schreiben Uwe Heinz vom 05.05.2011
- Anlage 6b: Abwägung Familie Berger
- Anlage 7: Durchführungsvertrag