

# **STADT GUMMERSBACH**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8  
Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16  
„Bernberg-Süd - Seniorenwohnanlage“**

**TEIL 1**

**ALLGEMEINER TEIL**

**Stand: 30.04.2014**

**Bearbeitung:**

**hellmann + kunze siegen  
städtebau & landschaftsplanung  
dipl.-ing. g. kunze, architektur & stadtplanung**

seelbacher Weg 86  
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0  
Fax: 0271 / 313621-1  
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich / Lage und Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....</b>	<b>2</b>
3.1 Regionalplan.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume.....	2
3.4 Bebauungsplan.....	3
<b>4. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes.....</b>	<b>4</b>
5.1 Allgemeine Ziele .....	4
5.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele.....	4
5.2.1 Wohngebiet zur Errichtung von „Seniorenwohnungen“ .....	6
5.2.2 Private Grünfläche „Ökologisches Abschirmungs- und Freiflächengrün“.....	7
5.2.3 Private Grünfläche „Gartenland“.....	7
<b>6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Straßenbauliche Erschließung.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Sonstige Erschließung.....</b>	<b>9</b>
8.1 Behandlung von Schmutzwasser.....	9
8.2 Behandlung von Niederschlagswasser.....	9
8.3 Trink- und Löschwasser.....	10
<b>9. Denkmalschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>10. Boden.....</b>	<b>10</b>
<b>11. Kosten.....</b>	<b>11</b>
<b>12. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes.....</b>	<b>11</b>
<b>13. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen.....</b>	<b>11</b>
<b>14. Fristen und Durchführung der Vorhaben.....</b>	<b>12</b>

## **1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung**

Mit Schreiben vom 28.12.2012 hat die Evangeliums Christen Gemeinde Bernberg e.V. einen Antrag gemäß § 12 BauGB zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt in direkter Stadtrandlage des Ortsteiles Bernberg angrenzend an die kirchlichen Einrichtungen an der Kastanienstraße, die Errichtung von Seniorenwohnungen mit umgebenden privaten Gartenflächen.

Die Prüfung des Antrags hat ergeben, dass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist. Städtebauliche Bedenken bestehen gegen das geplante Vorhaben nicht. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits eingeleitet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 16 „Bernberg-Süd - Seniorenwohnanlage“ gefasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 16 „Bernberg-Süd - Seniorenwohnanlage“ und hat in der Zeit vom 31.07.2013 bis zum 14.08.2013 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2013 beteiligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.11.2013 über das Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 16 „Bernberg-Süd - Seniorenwohnanlage“ hat in der Zeit vom 02.01.2014 bis zum 03.02.2014 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.12.2013 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 29.04.2014 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Stadt im Bereich des VEP bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplanes) und nach der auf Grund von § 2 Abs. 5 BauGB erlassenen Verordnungen (Darstellungen und Festsetzungen über (a.) die Art der baulichen Nutzung, (b.) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung und (c.) die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen) gebunden.

Das Planungsbüro Hellmann + Kunze Siegen/Reichshof wurde im Januar 2011 beauftragt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) mit Umweltbericht (UB), „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) einschl. der Artenschutzrechtlicher Prüfung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) zu erarbeiten.

Zusätzlich wurde ein Hydrogeologisches Gutachten zur Niederschlagswasserbehandlung erarbeitet.

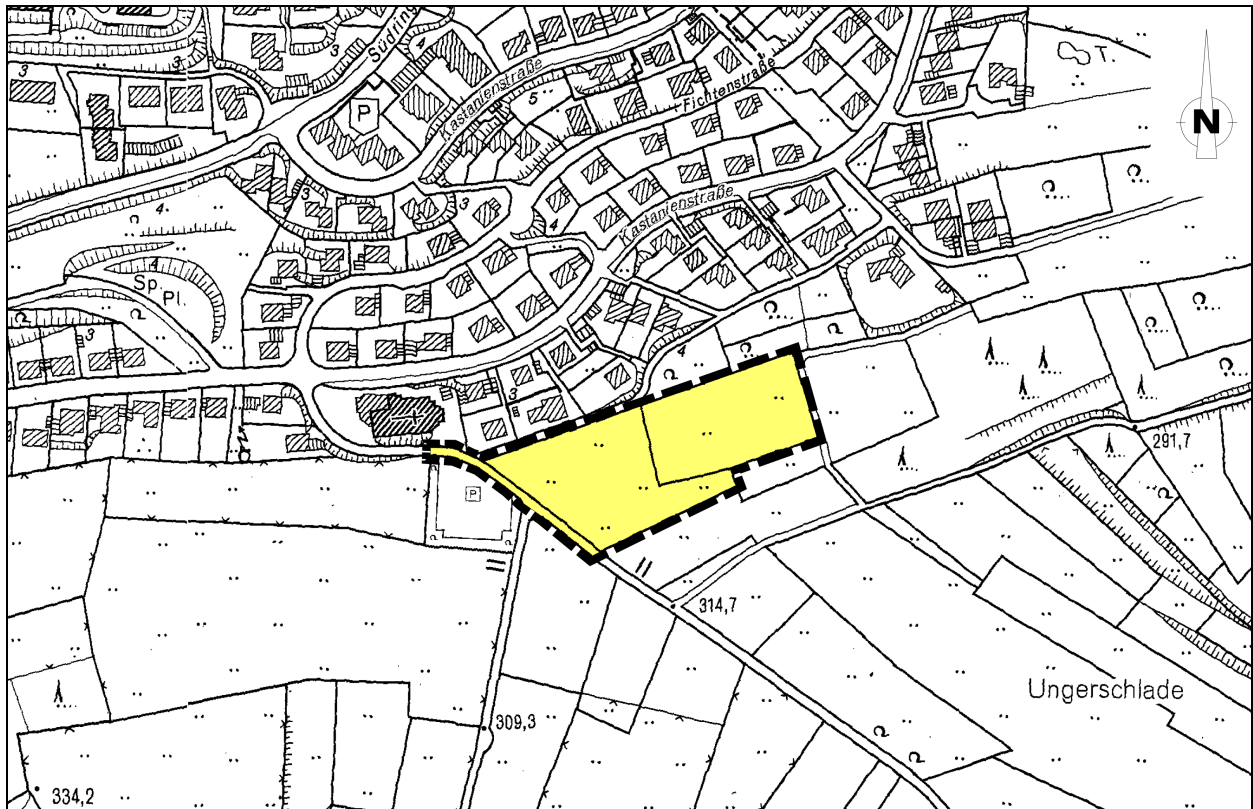
## **2. Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Südosten grenzt eine Waldparzelle an, dort erfolgte aktuell eine Aufforstung

mit jungen bodenständigen Gehölzarten. Im Norden und Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet mit kirchlich genutztem Gemeindehaus. Zwischen der Wohnbebauung und dem Plangebiet, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine erhaltenswerte Baumreihe und eine größere Baumgruppe entlang eines Wirtschaftsweges. Die Baumgruppe ist mit östlich angrenzenden Freiflächen im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Im Plangebiet befindet sich kein erhaltenswerter Gehölzbestand.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Grünlandfläche (Wiese) genutzt.



### Übersichtslageplan

© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

## 3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich -ASB-“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das gesamte Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf die Ziele des B-Planes (Allgemeines Wohngebiet -WA-) abgestimmt und entsprechend geändert (118. Änderung).

### 3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

#### Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

#### Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Die Ortsbesichtigung ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen/Biotoptypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich Geschützte Biotope“) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** (FFH-Richtlinie), der **EG-Vogelschutzrichtlinie** sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung bisher nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

#### Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, Rote-Liste-Arten, Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie

Aufgrund der Ausprägung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen (Fettwiesen) ist eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Biotopen mit Bedeutung für besonders oder streng geschützte Arten auszuschließen.

Es liegen keine konkrete Angaben über das Vorkommen „**besonders/streng geschützter Arten**“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum bzw. dessen näherer Umgebung vor.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen). Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Hierzu erfolgt eine Habitatpotenzialeinschätzung und Risikobeurteilung für die möglicherweise betroffenen Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gesondert dargestellt.

### 3.4 Bebauungsplan

Der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 liegt im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ der Stadt Gummersbach.

Die entsprechenden Teilbereiche der nicht qualifizierten Bebauungspläne Nr. 1 und 1a werden aufgehoben.

#### **4. Umweltbericht im Bauleitplanverfahren**

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht sind auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

#### **5. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Allgemeine Ziele**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit umgebenden privaten Grünflächen zu schaffen.

Da auf Grund dieses Bebauungsplanes offensichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden (siehe § 1a BauGB und § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz).

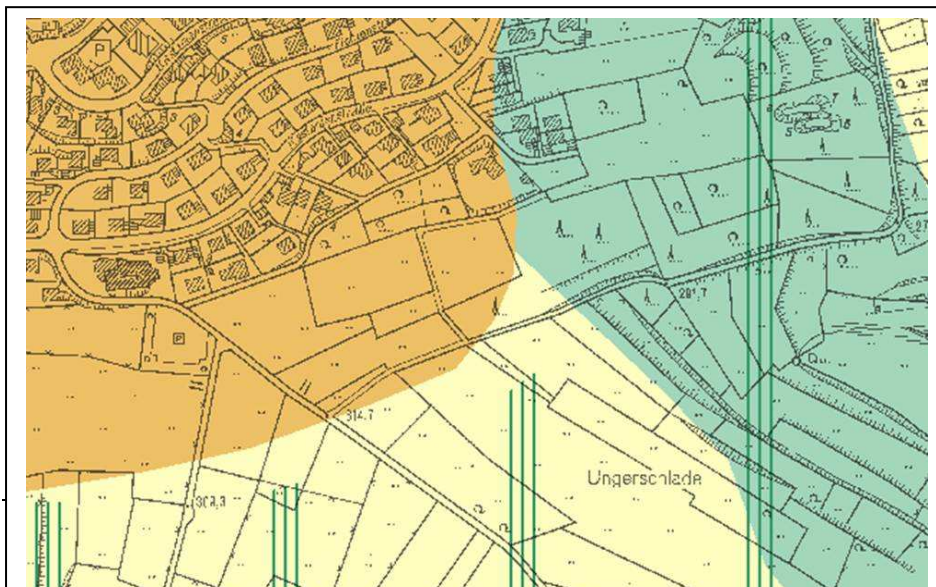
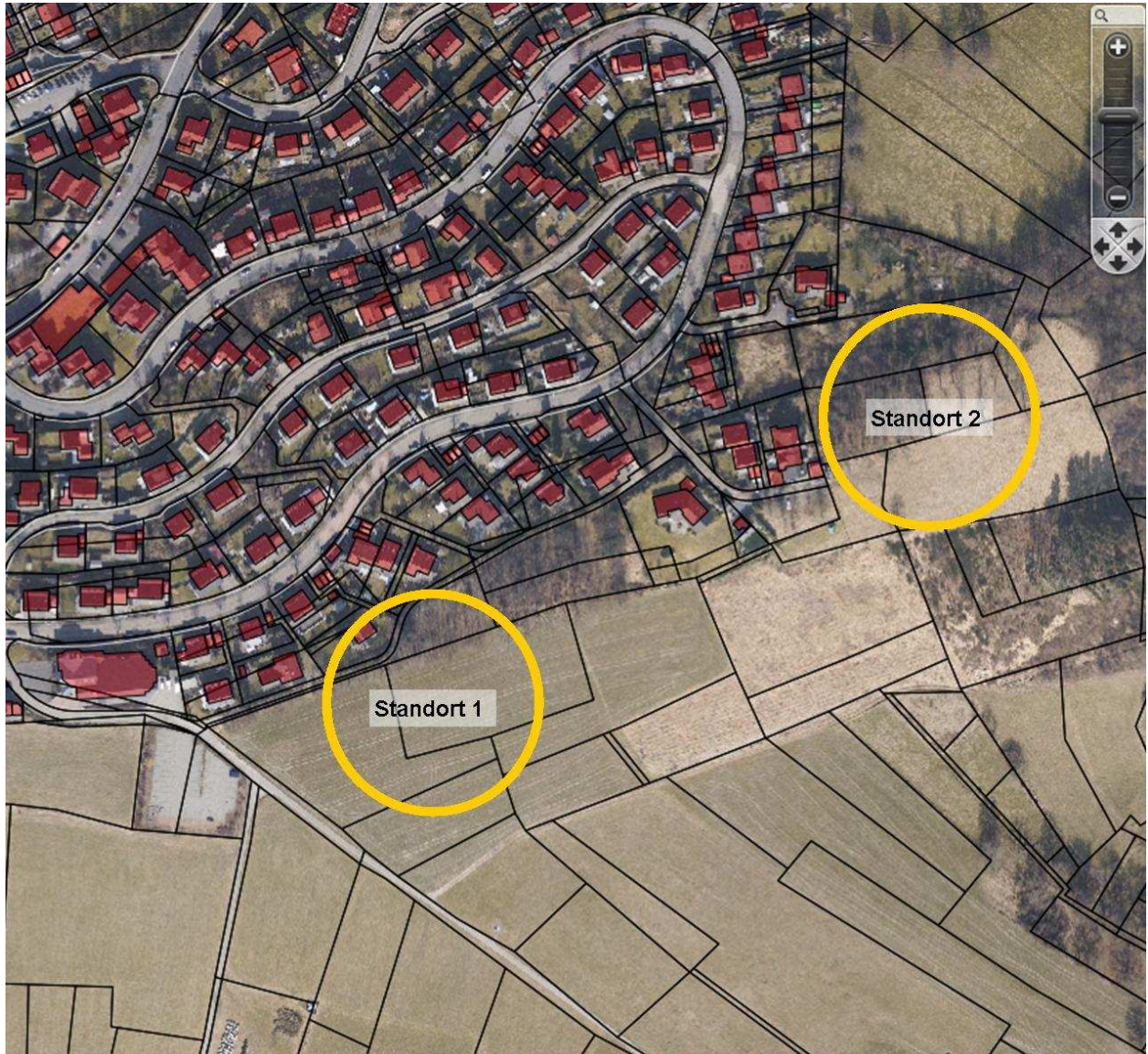
##### **5.2 Standortentscheidung**

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine barrierefreie, betreute Wohnanlage für Senioren. Der Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von der Evangeliums Christen Gemeinde Bernberg e.V. als Vorhabenträger gestellt, die den Bedarf einer solchen Anlage nachvollziehbar darstellen konnte. Da der Bedarf für betreute Seniorenwohnungen in erster Linie in den Reihen der Gemeindemitglieder ermittelt wurde, war der Wunsch nach einem Standort in der Nähe des Gemeindehauses, das im Leben der Gemeindemitglieder eine zentrale Rolle spielt, vordringlich.

Die Suche nach einem geeigneten Standort konzentrierte sich deshalb auf den Gummersbacher Stadtteil Bernberg. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wurde im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zunächst im Innenbereich nach geeigneten Flächen und gebrauchten Immobilien gesucht. Im städtischen Baulückenkataster sind für den Stadtteil Bernberg 22 Baulücken dokumentiert, von denen jedoch keine eine ausreichende Größe für die 35 geplanten Seniorenwohnungen aufweist. Auch bei den gebrauchten Immobilien stand kein geeignetes Objekt zum Verkauf. Deshalb wurde die Suche auf direkt an die Bebauung angrenzende Flächen ausgeweitet.

Letztendlich verblieben zwei potenzielle Standorte, von denen Standort 2 zunächst priorisiert wurde, da der er topographisch nicht so exponiert war wie Standort 1. In Abstimmungsgesprächen und Ortsbegehungen mit der Bezirksregierung als Höherer Landschaftsbehörde und Genehmigungsbehörde für die FNP-Änderung wurde jedoch Standort 1 präferiert. Dieser liegt in den Darstellungen des Regionalplans innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ im Bereich einer ringförmig um den südlichen Ortsrand von Bernberg vorgesehenen Erweiterungsfläche. Dieser Standort entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Standort 2 dagegen

liegt nicht innerhalb dieser Erweiterungsfläche, sondern ist sowohl als „Waldbereich“ festgesetzt als auch als Fläche zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“. Hierfür wurde weder eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung noch eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt. Somit wurde die Entscheidung für Standort 1 getroffen.



Auszug aus dem Ge-

Stand: 30.04.2014

Entwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Regionalplan)

### 5.3 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen Seniorenwohnungen für betreutes Wohnen mit nutzungsspezifischen ergänzenden Nutzungen, Parkplätzen und Privatgärten entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Stichweg ausgehend von der „Kastanienstraße“.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine barrierefreie Wohnanlage für Senioren. Für die Realisierung des Projektes stehen 9.814 m<sup>2</sup> für eine Bebauung und die Anlage von neuen Parkplätzen und Gartenflächen zur Verfügung. Die Grundstücke liegen unmittelbar in der Nähe eines Kirchengemeindezentrums und stellen damit eine ideale Ergänzung für die Funktion des Gebäudes dar.

Die äußere Erscheinung der Gebäude mit Pult- und Flachdächern ist innovativ und sehr wohnlich. In einem attraktiv gestalteten Garten sind die zwei Hauptwohngebäude platziert. Sie sind zweigeschossig, mit einem optisch abgesetzten Staffelgeschoss. Ein eingeschossiger Verbindungstrakt enthält Küche, Speisesaal und Sozialräume. Der Gebäudekomplex ist in einer massiven Bauweise geplant und erhält nach außen hin verputzte, z.T. verkleidete Fassaden. Durch große, flächige Fenster entsteht eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Insgesamt sollen hier max. 35 Wohneinheiten entstehen, die sich in zwei Wohnungstypen aufteilen. Vorgesehen sind ca. 12 Wohnungen für Einzelpersonen und ca. 23 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte.

Im Rahmen der Planung kann es zu Veränderungen der Anzahl der Wohnungstypen kommen, jedoch wird die Anzahl auf max. 35 Wohnungseinheiten und die Wohnfläche auf 2.300 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die gesamte Infrastruktur sowie Lobby, Cafe, Speiseraum, Gemeinschaftsraum und Räume für den medizinischen Dienst, sind im Erdgeschoß untergebracht. Diese Fläche soll max. 1.200 m<sup>2</sup> betragen.

Zurzeit wird davon ausgegangen, dass in der Wohnanlage zunächst eine Vollzeitstelle und ca. 4 Teilzeitstellen entstehen werden.

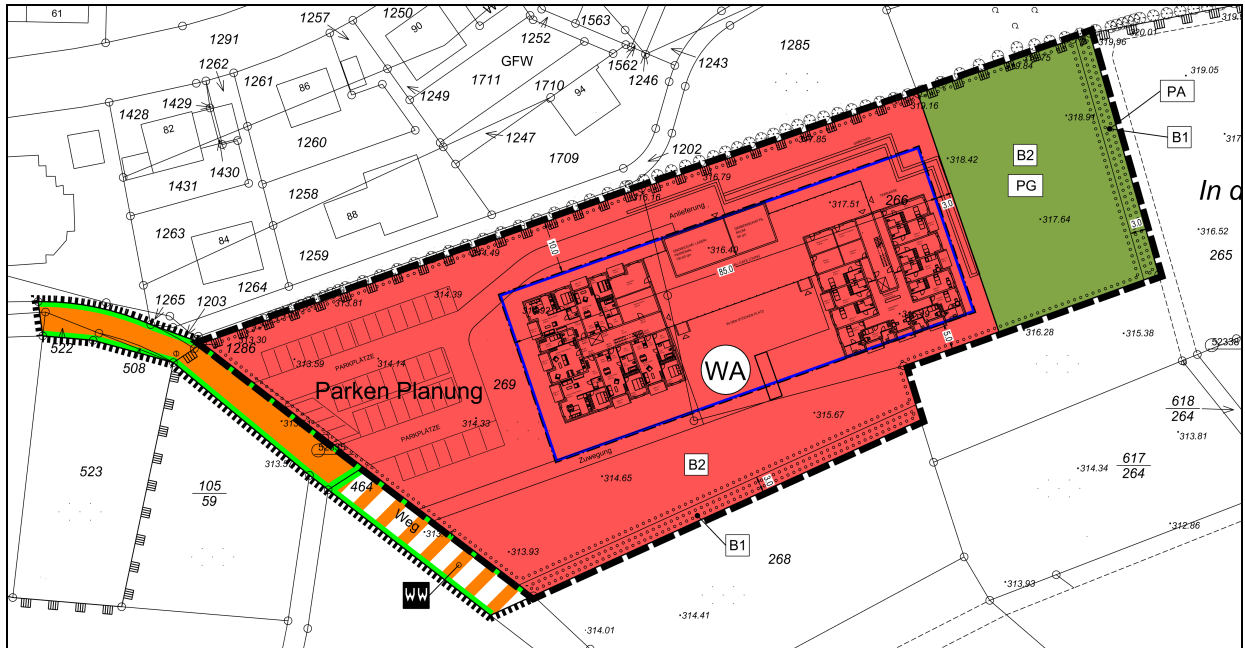
Im Nordosten ist ein maximal ca. 1.600 m<sup>2</sup> großer Sinnesgarten (Kräuter- und Duftgarten) eingeplant.

Zur freien Landschaft hin werden diese Freiflächen durch Heckenstrukturen eingegrenzt. Durch diese Freiflächengestaltung bzw. Nutzung kann hier auch ein Teil des ökologischen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

Aufgrund der Belegungsstruktur wird voraussichtlich jeder zweite Haushalt ein Fahrzeug besitzen. Es werden 43 Parkplätze vor dem Gebäudekomplex entlang der Erschließung vorgesehen. Als weitere Parkplätze stehen ca. 43 Stellplätze der Kirchengemeinde zur Verfügung (westliche Fläche, außerhalb des Plangebietes).

Die verkehrliche Frequentierung durch ambulante Pflegedienste und Besucher beträgt schätzungsweise 5 Besuche / Tag und ist für die umgebende Wohnbebauung als nicht zusätzlich erheblich störend anzusehen.





### Projektierter Vorhabenbezogener Bebauungsplan, ohne Maßstab

#### Hochbauplanung

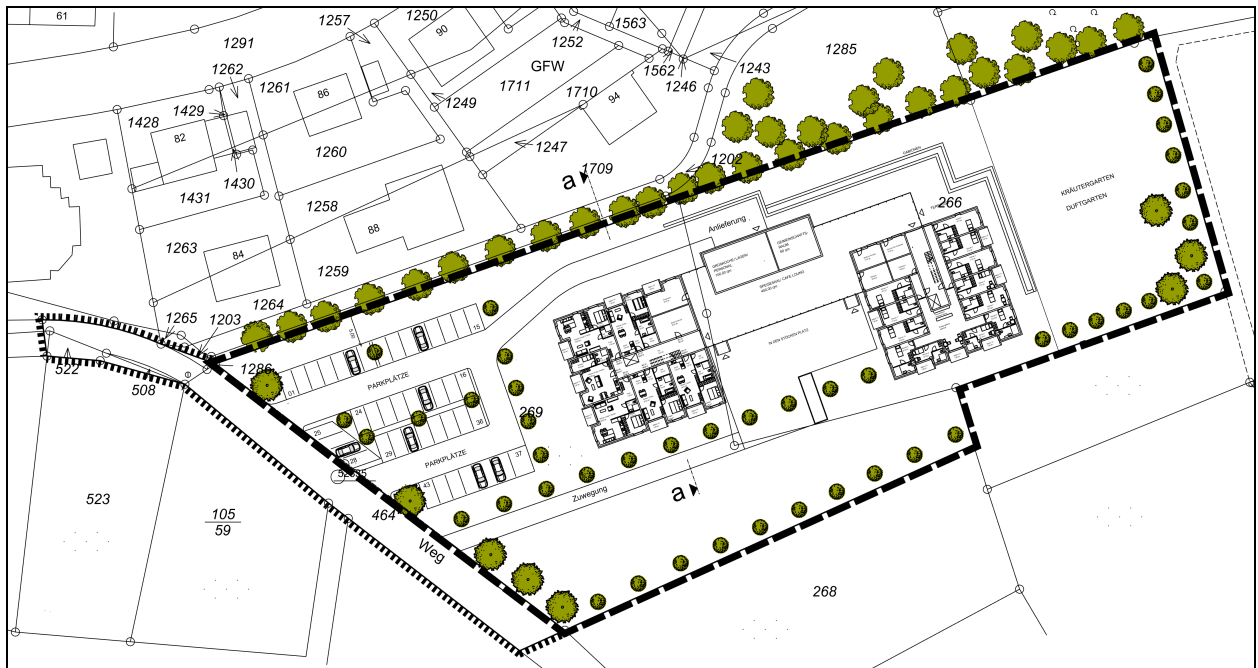
Die Grundrisse, Schnitte und Perspektiven des Bauprojektes wurden in die Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes integriert.

Folgende Materialien der Bauausführung werden eingeplant:

Wände: Massivbauweise, Wärmeverbundsystem, Außenputz hell

Dächer: Holzkonstruktion, Photovoltaikanlage, Zinkblechverkleidung

Türen und Fenster: Kunststofffenster grau, anthrazit



## Projektierter Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab

### 5.2.1 Wohngebiet zur Errichtung von „Seniorenwohnungen“

Für die Bauflächen sind nur Wohnanlagen für betreutes (selbstständiges) Wohnen für Senioren als Hauptnutzung zulässig. Weiterhin zulässig sind kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen, die der Hauptnutzung räumlich und funktional untergeordnet sind, sowie die dazugehörigen Stellplätze und Büroräume.

Darüber hinaus ist die Errichtung notwendiger Stellplätze, die der v.g. Zweckbestimmung zugeordnet sind, zulässig.

In den Bauflächen werden Baugrenzen zur Festlegung der überbaubaren Flächen festgesetzt.

Auf dem Grundstück sind 43 Stellplatzflächen eingeplant. Darüber hinaus sind im westlichen Bereich außerhalb des Plangebiets entlang der Erschließung ca. 43 Parkplätze bereits vorhanden.

Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper der neuen Seniorenwohnungen wird im VBP eine höhenmäßige Festsetzung (maximale Gebäudehöhe -FH-) getroffen. Die maximale Gebäudehöhe wird gemäß der Hochbauplanung auf 327,00 m über Normal Null (ü. NN) festgesetzt. Dabei wurde eine mittlere Höhe von 316,00 m ü. NN für das Erdgeschoss angenommen. Die neuen Gebäude werden eine maximale Höhe von ca. 11,00 m erhalten.

Als gestalterische Maßnahmen wird festgesetzt, dass nur Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0-25° zulässig sind.

Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Die gebäudebezogenen nutzbaren Freiflächen der Seniorenwohnungen sind vegetationstechnisch mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen zu gestalten.

### 5.2.2 Private Grünfläche „Ökologisches Abschirmungs- und Freiflächengrün“

Die das Grundstück im Süden und Osten umgebenden Bereiche werden als Vegetationsfläche (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern) als Übergang zur freien Landschaft gestaltet. Hier wird eine mind. 3,00 m breite frei wachsende Hecke angelegt.

### 5.2.3 Private Grünfläche „Gartenland“

Östlich an die bauliche Nutzung angrenzend ist die Anlage einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartenland“ zur Unterbringung eines Sinnesgartens (Kräuter- und Duftgarten) eingeplant.

Die gebäudebezogenen nutzbaren Freiflächen der Seniorenwohnungen und die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Gartenland“ sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen zu gestalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

Auf den privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Gartenland“ sowie den gärtnerisch genutzten Freiflächen ist die Unterbringung von Kleingärten zulässig. Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben, Gewächshäuser sind hier in „privatgartenüblicher“ Größe zulässig. Diese v.g. Gebäude ohne Aufenthaltsräume sind bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt je Anlage und maximal 300 m<sup>3</sup> insgesamt zulässig.

Die Flächen des Gartenlandes werden vegetationstechnisch mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet. Ziel ist es struktur-, laubholz- und blütenreiche Gärten zu entwickeln.

Zur Eingliederung der Parkplatzflächen in die Landschaft ist je angefangene 200 qm Stellplatzfläche ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße hin ist eine Baumreihe aus bodenständigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

## **6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet, in dem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) dargelegt sind.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bzw. Umweltbericht werden für das Planvorhaben die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 BNatSchG und der daraus resultierenden Folgemaßnahmen dargelegt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag des Planungsbüros Hellmann+Kunze Reichshof wird als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrundegelegt und dieser Begründung beigelegt.

Auf Grundlage einer landschaftsökologischen Analyse und Bewertung der planungsrelevanten naturräumlichen Verhältnisse (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen und deren Le-

bensräume, Landschaft- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion) werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Planvorhaben ermittelt und deren Erheblichkeit bewertet.

Darauf aufbauend werden auf der Grundlage einer landschaftspflegerischen Zielkonzeption die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt. Abschließend erfolgt eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Es werden folgende landschaftspflegerischen Festsetzungen getroffen:

1. Zur Verminderung der Bodenversiegelung wird nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt, dass Feuerwehrumfahrten und Stellplätze auf dem Gemeinbedarfsgrundstück als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen sind, wie z.B. als breittufiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.
2. Zur Eingrünung des Baugebietes wird private Grünfläche, Zweckbestimmung „Ökologisches Abschirmungs- und Freiflächengrün“ als Begrünungsmaßnahme B 1 gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von mind. 3,00 m festgesetzt.
3. Für die sonstigen Freiflächen des Wohngebietes der Seniorenwohnungen und der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Gartenland“ wird die Begrünungsmaßnahme B 2 gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Festsetzungen bezüglich der Freiflächen, der Stellplatzbegrünung und einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße).

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt an der nördlichen Baugebietsgrenze eine Baumreihe überwiegend mittelalten standortgerechten Baumholzes an, die ab der Verschwenkung des Wirtschaftsweges nach Osten in eine Baumgruppe mittleren Baumalters mit Überheltern übergeht. Der Kronen- bzw. Wurzelbereich des Gehölzbestandes reicht bis zu 2,00 m in den Geltungsbereich.

Der Erhalt dieses Gehölzbestandes sollte durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger geregelt werden. Der einseitige Rückschnitt der Kronenbereiche der angrenzenden Gehölze sollte nicht gestattet sein.

Das im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ermittelte ökologische Kompensationsdefizit soll plangebietsextern durch das Ökokonto der Stadt Gummersbach kompensiert werden.

#### Artenschutzfachliche Beurteilung des Planvorhabens gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Aufgrund des § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt sich bei diesem Planvorhaben die Notwendigkeit einer Artenschutzfachlichen Beurteilung, sofern aufgrund von Hinweisen bzw. Nachweisen über das Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ (nach BAUCKLOH, KIEL & STEIN 2007 sowie KIEL 2005) eine erhebliche Störung von Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungsstätten und die Störung von Wanderungszeiten der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten nicht ausgeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für die Tötung bzw. Verletzung von besonders geschützten Arten.

Das LINFOS (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/4911>) weist für das Messtischblatt 4911 Gummersbach

„planungsrelevante Arten“ in den vom Eingriff betroffenen Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken und Fettwiese/-weide aus.

Ziel der noch zu konzipierenden Vermeidungsmaßnahmen ist es, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG eintreten und Individuenverluste von „besonders geschützten“ Arten vermieden werden.

Aus artenschutzfachlicher Sicht tritt durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten ein.

## **7. Straßenbauliche Erschließung**

Das neue Gebiet der Seniorenwohnungen wird über die bestehende Erschließung ausgehend von der „Kastanienstraße“ erschlossen. Mit einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung ist nicht zu rechnen, da es sich bei der geplanten Seniorenwohnanlage um eine mit einem Mehrfamilienhaus vergleichbare bauliche Anlage handelt. Durch die geplante Zielgruppe der Wohnanlage ist weder mit Berufsverkehr noch mit Verkehr durch „Müttertaxi“ zu Schulen und Kindergärten zu rechnen.

Die verkehrliche Frequentierung durch ambulante Pflegedienste und Besucher beträgt schätzungsweise 5 Besuche / Tag und ist für die umgebende Wohnbebauung als nicht zusätzlich erheblich störend anzusehen.

Während der Bauarbeiten wird es voraussichtlich zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch den zu erwartenden Baustellenverkehr kommen. Es handelt sich bei der geplanten Seniorenwohnanlage um eine mit einem Mehrfamilienhaus vergleichbare bauliche Anlage. Eine solche Baustelle ist in einem Wohngebiet mit schon vorhandenen Mehrfamilienhäusern nicht ungewöhnlich – der zusätzliche Verkehr während der Baustelle wird daher für zumutbar erachtet.

Es wird ein zusätzlicher Gehweg angelegt.

Auf dem Baugrundstück sind ca. 43 PKW-Stellplätze neu geplant. Als weitere Parkplätze stehen ca. 43 Stellplätze der Kirchengemeinde außerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

Die interne Erschließung (Fußläufigkeit und Fahrverkehre) erfolgt auf dem Grundstück.

Der Vorhabenträger schließt mit der Stadt Gummersbach einen Erschließungsvertrag ab, in dem alle Erschließungsmaßnahmen festgeschrieben werden.

## **8. Sonstige Erschließung**

### **8.1 Behandlung von Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an den Kanal in der „Kastanienstraße“ aus dem Plangebiet abgeleitet. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert.

### **8.2 Behandlung von Niederschlagswasser**

Es wurde ein Hydrogeologisches Gutachten zu den Möglichkeiten der Niederschlagswasserbehandlung erstellt. Das Gutachten des Büros Dr. Frankenfeld vom 14.03.2011 ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrundegelegt und dieser Begründung beigelegt.

Auszug aus dem Hydrogeologischen Gutachten (LFB Ziffer 3, kursiv):

### **3. MÖGLICHKEITEN ZUR VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER**

*Um die Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser zu beurteilen, gibt zunächst die ATV DVWK A 138 einen Mindestwert für die Wasserdurchlässigkeit von  $k_f = 5 \times 10^{-6}$  m/sec an und eine Obergrenze von  $k_f = 5 \times 10^{-3}$  m/sec. Der hier festgestellte Wert liegt zwischen diesen Grenzen.*

*Die Größe der zu entwässernden Flächen und der rechnerische Nachweis und die Dimensionierung der Versickerungsanlage nach der ATV DVWK A 138 ist der Anlage 4 zu entnehmen. Die Dimensionierung erfolgt aufgrund der zu entwässernden Flächengröße von zunächst angenommenen 1000 qm, dem zugrundegelegten Bemessungsregen als 5-jähriges Regenereignis und dem o.g.  $k_f$ -Wert.*

*Als Versickerungsanlage wird zunächst eine Rohr-Rigole gewählt, wie in Abbildung 1 dargestellt. Wird die Rohr-Rigole an der im Lageplan gekennzeichneten Stelle entsprechend der Dimensionierung hergestellt, sind keine negativen Auswirkungen auf die Allgemeinheit zu befürchten.*

*Bei Regenereignissen, welche die Menge des Bemessungsregens übersteigen, wird die geplante Versickerungsanlage überlaufen und das Regenwasser wird sich flächig in der Grünfläche verteilen.*

*Die Versickerungseinrichtung muss der tatsächlichen zu entwässernden Fläche angepasst werden. Je nach geplanter Nutzung der im Plan ausgewiesenen Grünfläche ist auch die Herstellung eines offenen Sickerbeckens oder einer Mulde oder einer Muldenrigole denkbar. Nach Vorliegen der genauen Flächengrößen ist zu entscheiden, welche Methode der Versickerung zum zweckmäßigerweise zum Einsatz kommen wird.*

Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser wird durch das v.g. hydrogeologische Gutachten nachgewiesen. Eingeplant ist, das Wasser über zentrale bzw. dezentrale Rigolen in den Untergrund einzuleiten. Seitens der Stadt Gummersbach erfolgt eine Befreiung von der Abwasserüberlassungspflicht.

Feuerwehruzufahrten und Stellplätze auf dem Gemeinbedarfsgrundstück werden als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen hergestellt.

### **8.3 Trink- und Löschwasser**

Laut Auskunft der Stadtwerke Gummersbach ist die Trink- und Löschwasserversorgung mit 1.600 l/min. sichergestellt.

## **9. Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Gummersbach als „Untere

Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Dieser Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

## 10. Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Dieser Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

## 11. Kosten

Sämtliche Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Es ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten für das Pangebiet zu rechnen:

- Erschließungsplanung
- Sonstige Planungen
- Hydrogeologisches Gutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
- Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz
- Straßen- und Kanalbau

## 12. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

<b>Gesamtgröße</b>		<b>9.814 m<sup>2</sup></b>
davon	<b>Wohngebiet Seniorenwohnungen, Planung</b>	7.463 m <sup>2</sup>
	<b>Straßenverkehrsflächen, Bestand</b>	445 m <sup>2</sup>
	<b>Wirtschaftswege, Bestand</b>	306 m <sup>2</sup>
	<b>Private Grünflächen, Planung</b>	1.600 m <sup>2</sup>

### 13. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien werden der Planung zu Grunde gelegt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)
- Hydrogeologisches Gutachten
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- Hochbau-Vorentwürfe der Projektes

Folgender Vertrag wird zwischen Vorhabenträgerträger und Stadt Gummersbach vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Durchführungsvertrag

### 14. Fristen und Durchführung der Vorhaben

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass ab Erteilung Baugenehmigung in vier Jahren die gesamten Baumaßnahmen abgeschlossen sind.



Kunze  
Hellmann + Kunze Siegen  
Städtebau und Landschaftsplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 30.04.2014 beschlossen, die vorstehende Begründung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Bernberg-Süd - Seniorenwohnanlage“ beizufügen.

.....  
Bürgermeister

(Siegel)

.....  
Stadtverordneter