

Die Oberste Planung des Festlandes  
mit dem Original wird bearbeitet.  
am 25.08.2014 alle

# **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**

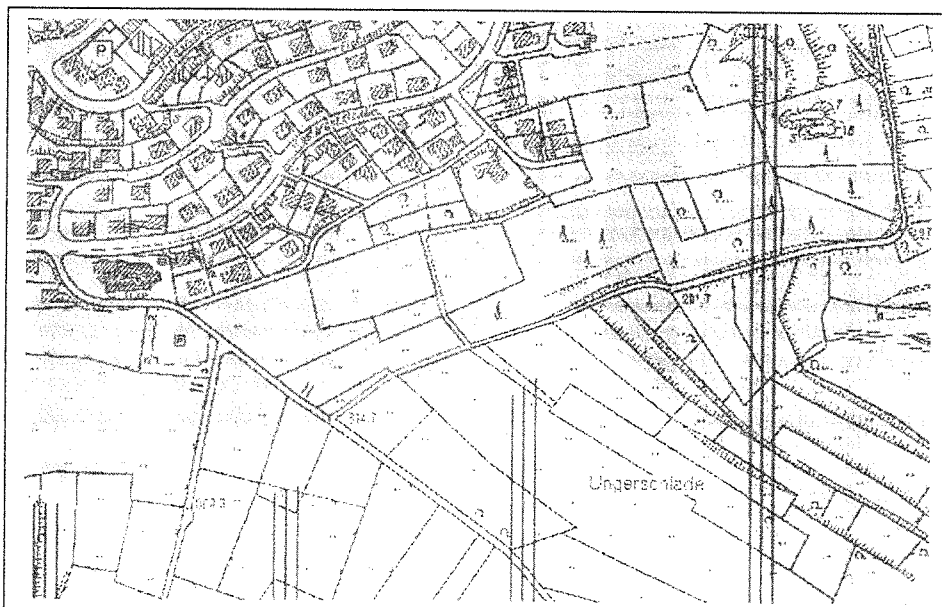
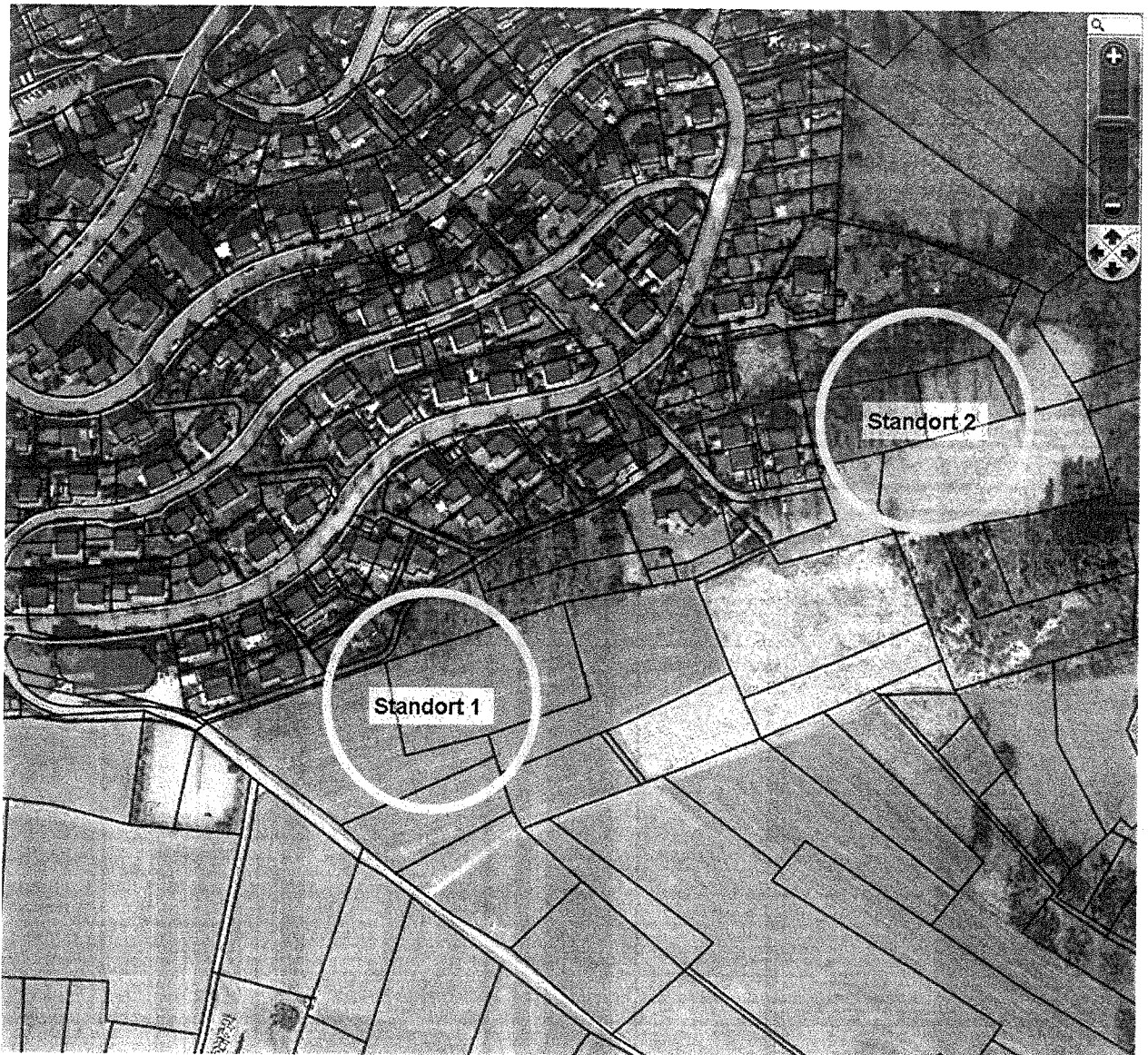
#### **Bearbeitung:**

**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 /<br>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>    |



Auszug aus dem Ge-  
bietsentwicklungs-plan  
für den Regierungsbe-  
zirk 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.

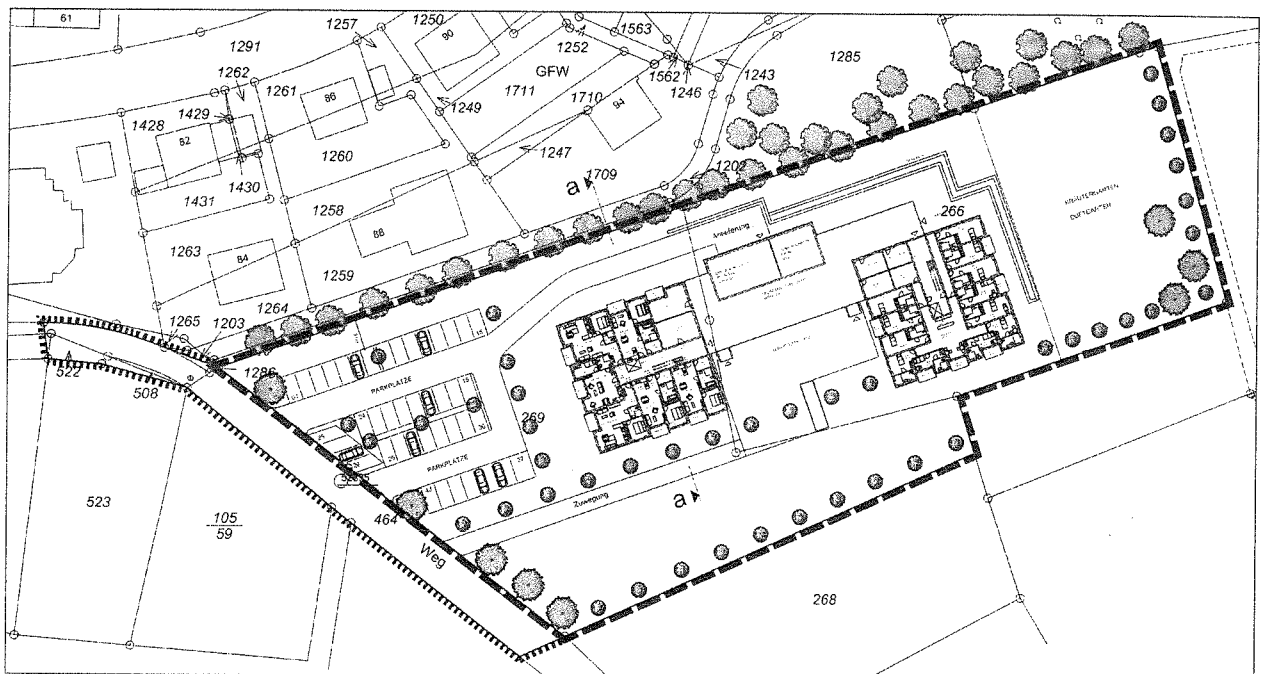
Zurzeit wird davon ausgegangen, dass in der Wohnanlage zunächst eine Vollzeitstelle und ca. 4 Teilzeitstellen entstehen werden.

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.



## **Projektierte 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 Lebensräume, 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 breitfugiges 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 „Müttertaxis“ 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 eingeplant. 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  $k_f = 5 \times 10^{-6} \text{ m/sec}$  an und eine Obergrenze von  $k_f = 5 \times 10^{-3} \text{ m/sec}$ . 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 Di-*

*mensionierung 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

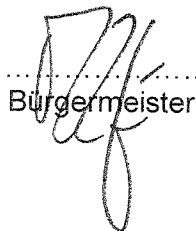
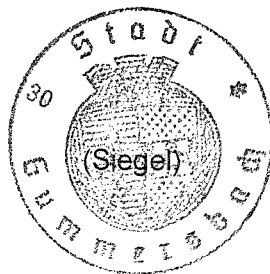
#### 14. Fristen und Durchführung der Vorhaben

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  
Stadtverordneter