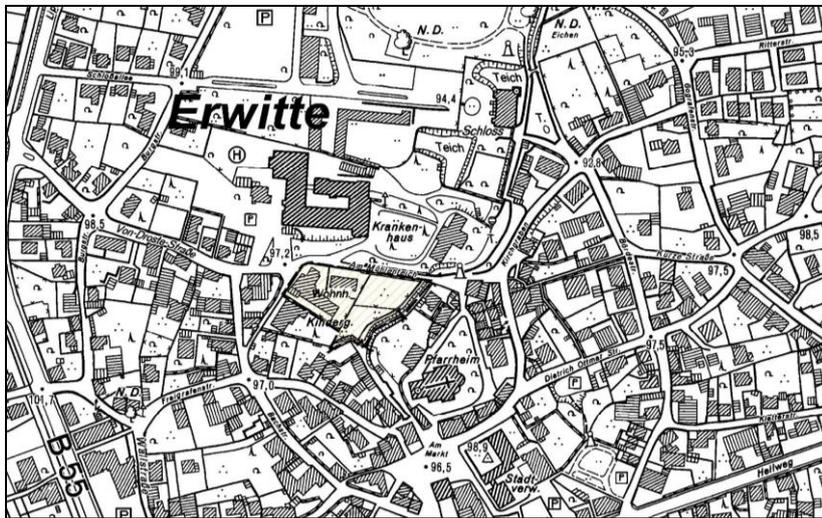


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Erwitte Nr. 43

„Südlich des Marienhospitals“, 1. Änderung



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
April 2016

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslage
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Erwitte
Fachbereich 3 Stadtentwicklung



VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 43 „Südlich des Marienhospitals“ geändert, mit dem Ziel, den Geltungsbereich um das Flurstück 47 zu erweitern und den Erweiterungsbereich ebenso als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt. Von der Rechtswirkung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird, soll Gebrauch gemacht werden.

LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum von Erwitte an der Von-Droste-Straße. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich erweitert. Er umfasst nunmehr die Grundstücke Gemarkung Erwitte, Flur 19, Flurstücke 153, 178 und 47. Das Flurstück 153 ist zurzeit mit einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude der Caritas bebaut, das im Zuge des Neubaus der Senioreneinrichtung abgerissen werden soll. Auf dem Flurstück 178 befindet sich eine Wohnanlage für 24 Menschen mit einer Behinderung. Das Flurstück 47 ist derzeit unbebaut. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich zurzeit ein Teil des Spielplatzes des Marienkindergartens. Auf diesen Teil des Spielplatzes muss verzichtet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 4.800 m² groß.

B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das Land NRW hat am 02.10.2014 das GEPA NRW (Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen und ihren Angehörigen) beschlossen. Danach dürfen Altenheime ab 2018 maximal 20% der Plätze in Doppelzimmern behalten. Im Josefsheim sind aber 34 Plätze (48%) in Doppelzimmern vorhanden. Die bestehende Einrichtung St. Josef müsste in diversen Bereichen an diese Vorgaben angepasst werden. Da die Einrichtung aber auf 2 Häuser verteilt ist, stellt sich die Bewirtschaftung und die Versorgung der Bewohner z.B. mit übergreifenden Angeboten als problematisch dar. Eine bauliche Anpassung würde diese grundsätzliche Problematik auch nicht kompensieren.

Für die KAPESO gGmbH als Betreiberin der Einrichtung besteht daher dringender Handlungsbedarf, wenn in Erwitte weiterhin ein Seniorenheim vorgehalten werden soll. Nachdem die zunächst verfolgten Planungen zur Sanierung bzw. eines Um- und Anbaus verworfen werden mussten, wurde dann die Errichtung eines Ersatzbaus vorangetrieben. Gemeinsam mit der Verwaltung wurden verschiedene Standorte (Schlossgelände, Burgstraße, Park neben dem Gymnasium) geprüft. Als einzig geeigneter Standort blieb ‚Pastors Wiese‘ zwischen Josefsheim und Marienhospital übrig.

Die Fläche gehört zum Teil der Von Hoerde'schen Stiftung und zum größten Teil der katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius Erwitte. Die Kirchengemeinde ist bereit, das Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Das Ziel ist nun die Schaffung einer neuen Pflegeeinrichtung für ca. 65 Bewohner im Wohngruppenmodell. Es sollen kleine, familiäre Strukturen geschaffen werden, die Bewohner leben in Einzelzimmern, barrierefrei. Dadurch werden Arbeits- und

Betriebsabläufe optimiert werden. Die Wohnbereiche erhalten alle die gleiche überschaubare Größe.

Das Büro SOLEO hat eine Planungsstudie für den Neubau des Seniorenheims erarbeitet. Das geplante Gebäude erstreckt sich über die Grundstücke Gemarkung Erwitte, Flur 19, Flurstücke 153 und 47. Da diese zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 43 "Südlich des Marienhospitals" und zum Teil im unbeplanten Innenbereich liegen, ist eine Genehmigung nach § 34 BauGB unabhängig davon, ob sich der Baukörper in die Umgebung einfügt, nicht möglich. Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass der Geltungsbereich erweitert und die hinzu kommenden Flächen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

Im Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich als Gemeinbedarfsfläche sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ dargestellt. Um ein andernfalls erforderliches separates FNP-Änderungsverfahren zu vermeiden, bietet es sich an, die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird dabei gem. Abs. 2 Ziff. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplanentwurf ist der Bezirksregierung zur landesplanerischen Abstimmung gem. § 34 LPlG NW noch zuzuleiten.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Das ehemalige Verwaltungsgebäude des Marienhospitals, das die Caritas derzeit nutzt, wird abgerissen. Auf dem Grundstück sowie auf dem östlichen Nachbargrundstück soll nunmehr ein dreiflügeliges Gebäude entstehen, das die unterschiedlichen Richtungen der Umgebung aufnimmt. Zur von-Droste-Straße soll das Gebäude dreigeschossig werden, der Südtrakt wird nur zweigeschossig.

Pro Etage entsteht ein Wohnbereich für jeweils 22 Bewohner, der wiederum untergliedert wird in 2 Wohngruppen, eine Wohngruppe umfasst somit 10 bis 12 Bewohner in Einzelzimmern.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Senioreneinrichtung festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch

- die Grundflächenzahl
 - die Geschossflächenzahl und
 - die Zahl der Vollgeschosse
- bestimmt.

Es gilt eine **dreigeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,5 und einer **Geschossflächenzahl** von 1,5.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet eine sehr gute bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke. Durch die Bestimmung der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO für die Senioreneinrichtung gilt zwar die offene Bauweise, das Gebäude kann jedoch in einer Länge von über 50 m errichtet werden.

D) NATUR UND LANDSCHAFT, ARTENSCHUTZ

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, eine innerstädtische Fläche weiter zu verdichten. Da dieser Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Ein Vorkommen geschützter Tierarten ist in den einschlägigen Informationssystemen (LINFOS) nicht verzeichnet. Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm könnten Quartiere von Fledermäusen sein. Sofern solche Bäume gefällt werden müssen, geschieht dies vorzugsweise im September/Okttober. Falls außerhalb dieser Monate Bäume gefällt werden müssen, wird ein Fledermausexperte hinzu gezogen.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Erwitte handelt, deren Umgebung seit Jahrzehnten bebaut ist, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevanten Arten durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt werden bzw. dass Verbotstatbestände nach §§ 19 und 44 BNatSchG erfüllt werden, da ausreichend Lebensräume in der Umgebung vorhanden sind.

Im Randbereich der Erweiterungsfläche befinden sich Grünstrukturen, die, soweit es geht, erhalten werden sollen. Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen.

E) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Erwitte, im April 2016