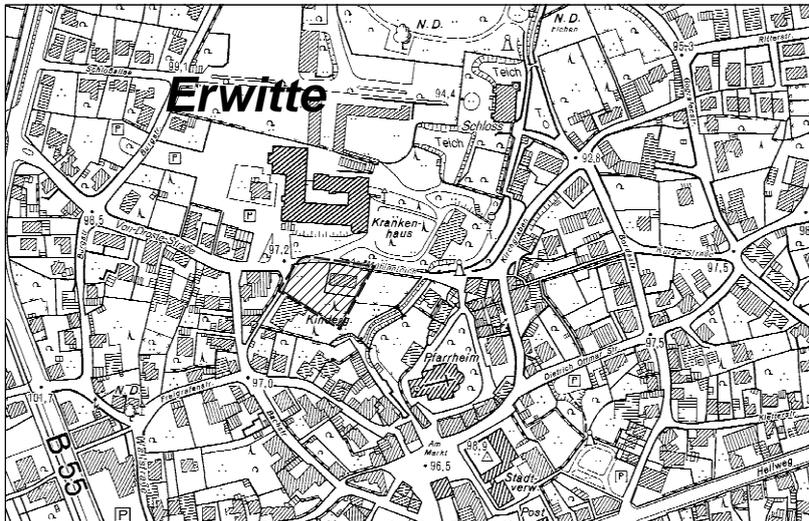


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Erwitte Nr. 43

„Südlich des Marienhospitals“



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
April 2008

Verfahrensstand:
Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung



VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 10.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 43 „Südlich des Marienhospitals“ beschlossen.

A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum von Erwitte an der Von-Droste-Straße und umfasst die Grundstücke Gemarkung Erwitte, Flur 19, Flurstücke 153 und 178. Das Flurstück 153 ist zur Zeit mit einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude des Marienhospitals bebaut. Ansonsten ist der Bereich unbebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 2.500 m² groß.

B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Zulassung einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen durch die gemeinnützige Gesellschaft „Betreuen und Wohnen im Kreis Soest gGmbH“. Darüber hinaus plant die Caritas die Verlegung der Sozialstation an diesen Standort. Für die weitere Zukunft will die Caritas sich die Option offenhalten, eine Seniorenwohnanlage zu errichten. Für diese Nutzung könnten an dem Standort Synergieeffekte aufgrund der Nähe zum Krankenhaus und zum Pflegeheime genutzt werden. Die beiden unterschiedlichen Träger der Einrichtungen planen den Bau eines gemeinsamen Gebäudes, da Erschließungseinrichtungen wie eine Aufzugsanlage oder die Energieversorgung kostengünstiger realisiert werden können.

Es soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt werden.

Nach den Richtlinien des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) von 1990 ist ein großer Teil der Menschen mit geistiger Behinderung nicht „krankenhausbedürftig“ und kann außerhalb der psychiatrischen Kliniken in komplementären Einrichtungen der Behindertenhilfe leben. Mit entsprechender finanzieller Förderung des LWL wurden ab 1990 sukzessive Gebäude u.a. auch in Erwitte angemietet bzw. gekauft, umgebaut und eingerichtet. So entstand ein Wohnstättenverbund mit bedarfsgerechten Wohn- und Betreuungsangeboten für Behinderte. Entsprechende Wohngruppen befinden sich bereits in Erwitte. Aufnahme finden Menschen mit Behinderungen im Erwachsenenalter. Die Menschen, die in den Wohngruppen leben, benötigen für ihre Lebensführung einen beschützenden Rahmen, eine umfassende individuelle Betreuung und sozialpädagogische Förderung.

Da der Betreuungsbedarf steigt bzw. die baulichen Gegebenheiten einzelner Wohngruppenbereiche nicht mehr den allgemeingültigen Standards der Behindertenhilfe entsprechen, sollen einzelne Wohngruppen in anderen Bereichen aufgegeben und ein Neubau mit 24 Plätzen entstehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse, sowie die Grund- und Geschossflächenzahl sind entsprechend den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Erwitte festzusetzen.

Hier kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden, da der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und der beabsichtigte Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan darf darüber hinaus im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² groß ist.

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Der Flächennutzungsplan, der hier Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten darstellt, ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 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 0,4 und einer **Geschossflächenzahl** von 1,0.

Ziel ist es, das bestehende Verwaltungsgebäude des Marienkrankenhauses, das für diese Zwecke nicht mehr benötigt wird, behindertengerecht umzubauen und durch einen dreigeschossigen Anbau entsprechend zu ergänzen.

D) NATUR UND LANDSCHAFT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, eine innerstädtische Fläche weiter zu verdichten. Es kommt nur zu einer geringfügigen Neuversiegelung von Flächen. 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.

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/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

Erwitte, im April 2008