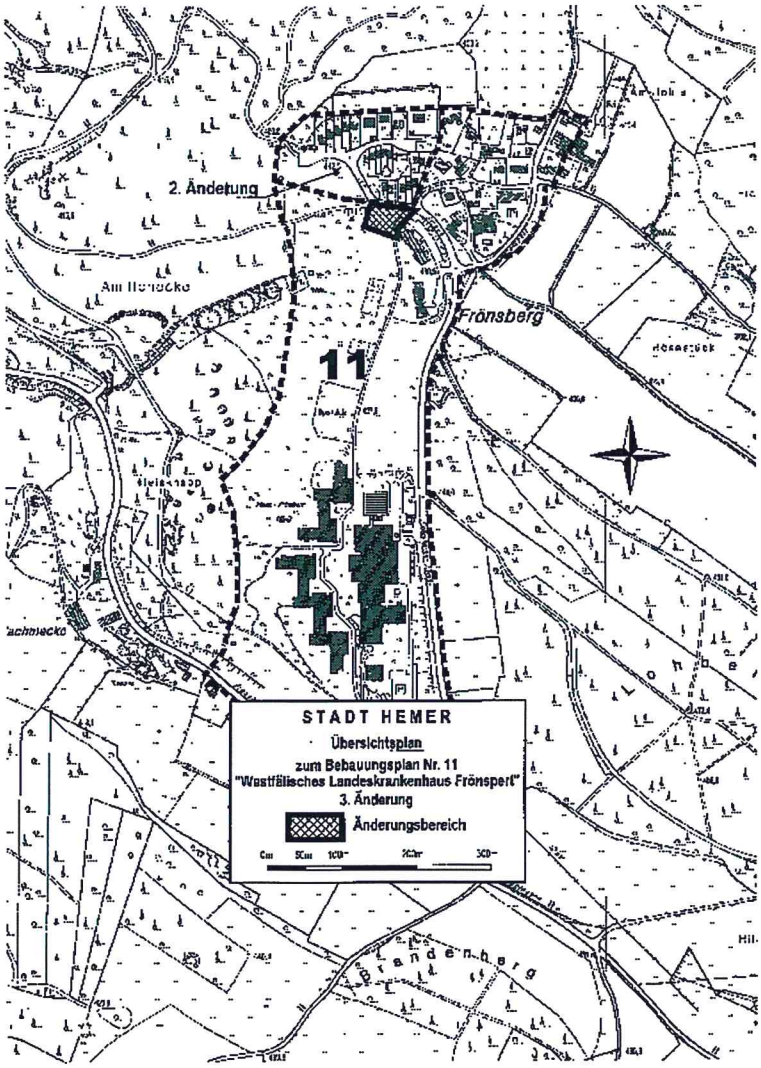
Hemer

Begründung zum Satzungsbeschluss

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Westfälisches Landeskrankenhaus Frönspert“ gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Änderungsverfahren) ohne Umweltbericht

Stand: Dezember 2009, ergänzt März 2010



schraffierte Fläche = Änderungsbereich ohne Maßstab

Bearbeiter: Michael Karolije
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE		
1.	Aufstellungsbeschluss	17.11.2009
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.11.2009
3.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	02.02.2010
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	10.02.2010
5.	Öffentliche Auslegung vom	17.02.2010 - 05.03.2010
6.	Satzungsbeschluss	
7.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT

Hemer, ...

Amtsleiter

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hemer, ...

Der Bürgermeister

Begründung ohne Umweltbericht

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Westfälisches Landeskrankenhaus Frönspert“ gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Änderungsverfahren)

Inhalt:

1. Lage des Plangebietes
2. Plangebietsgegebenheiten und vorhandene Nutzung
3. Flächennutzungsplan und überörtliche Planungsziele
4. Planungsmotiv und Inhalt des Bebauungsplans
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltbelange
8. Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Bodenordnenden Maßnahmen
12. Kosten

1. Lage des Plangebietes

Das Planänderungsgebiet ist Bestandteil der Ortslage Frönspert und umfasst eine rd. 1350 m² große Fläche südlich der Von-Wrede-Straße. Das Gelände fällt von der Von-Wrede-Straße in südliche Richtung von rd. 435 m ü.NN auf rd. 429 m ü.NN.

2. Plangebietsgegebenheiten und vorhandene Nutzung

Der Planbereich stellt sich derzeit als Wiese mit vereinzelten Sträuchern dar. In dem seit Mai 1974 rechtskräftigen Bebauungsplan ist die südwestlich des Dorfgebietes Frönspert und südlich der Von-Wrede-Straße gelegene Fläche als Sonderbaufläche festgesetzt. Nach den damaligen Planungsüberlegungen war hier der Wohnbereich für Bedienstete des Landeskrankenhauses vorgesehen. Es hat sich mittlerweile herausgestellt, dass der Bedarf an Bedienstetenwohnungen nicht so hoch ist, wie ursprünglich angenommen wurde. Daher möchte der Landschaftsverband Westfalen-Lippe als Träger des Landeskrankenhauses die Grundstücksfläche veräußern, da er in dem in Rede stehenden Bereich keinen ausschließlichen Bedarf für Personalwohnungen mehr sieht.

Der potentielle Bauherr möchte ein Wohngebäude mit 12 Wohnungen für ambulant betreutes Wohnen errichten. Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an ambulant betreuten Wohnungen stetig zunehmen wird. Gleichzeitig soll auch die Möglichkeit zur feien Vermietung der Wohnungen gewährleistet werden.

3. Flächennutzungsplan und überörtliche Planungsziele

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wäre.

4. Planungsmotiv und Inhalt des Bebauungsplans

Um das Wohnen allgemein planungsrechtlich abzusichern, soll die Ausweisung von „Sondergebiet“ für gebundene Wohnbebauung innerhalb der SO-Fläche: Westfälisches Landeskrankenhaus Frönspert“ in „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Durch die Planung wird die Nutzungsabsicht (Wohnen) nicht geändert, sondern lediglich die Bindung des Grundstückes an einem bestimmten Nutzerkreis (Wohnbereich für Bedienstete des Landeskrankenhauses) aufgehoben, so dass auch private Mieter die geplanten Wohnungen beziehen können. Das bedeutet, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Daher wird für die 3. Änderung des Bebauungsplans ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für das vereinfachte Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Satz 1 BauGB.

Die durch das Planänderungsgebiet verlaufenden Kanäle (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal) werden durch Leitungsrechte zugunsten des Erschließungs- bzw. Entsorgungsträgers (SBH = Stadtentwässerung Hemer) planungsrechtlich gesichert.

Die Baugrenze wird entsprechend dem geplanten Baukörper angepasst. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung der bisherigen versiegelbaren Fläche. Die nicht mehr bebaubaren Flächenanteile werden zukünftig als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von GFZ (1,0) wird in GFZ (1,2) als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet geändert um so maximal eine dreigeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die bisher festgesetzte Grünfläche mit Parkanlage wird Rahmen der Anpassung aufgehoben als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Alle übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden beibehalten.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung nördlich angrenzend an den Änderungsbereich ist vorhanden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhanden öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze gewährleistet.

7. Umweltbelange

Umweltbelange werden durch die vorhandene und geplante Bebauung mit Änderung der Nutzung und Bindung an einen bestimmten Nutzerkreis nicht berührt. Über die bestehenden Festsetzungen hinaus erfolgt kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft. Da das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8. Immissionsschutz

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Westfälisches Landeskrankenhaus Frönspert“ treten keine nennenswerten Veränderungen der Lärmimmissionen innerhalb des Wohngebietes auf, die besondere Lärmschutzmaßnahmen erfordern würden.

9. Altlasten

Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen sind im Planänderungsgebiet nicht bekannt und aufgrund der früheren bzw. bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Das Altlastenkataster des Märkischen Kreises verzeichnet keine entsprechende Fläche in seinem Altlastenverzeichnis. Sollten bei der Bebauung des noch freien Grundstückes Altlasten entdeckt werden, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich nicht berührt. Sollten aufgrund der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sind die zuständigen Behörden entsprechend zu informieren.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Kosten

Die Erschließung ist, soweit sie Kosten für die Stadt verursacht, abgeschlossen. Durch die Planung entstehen der Stadt - außer den Personalkosten und den Veröffentlichungskosten - keine neuen Kosten.

Hemer, Dezember 2009, ergänzt März 2010
21 26 04 / 11, 3. Änderung - 611 -

13/04/2010

Stefan Szuggat
Amtsleiter