
GEMEINDE NÜMBRECHT



BEBAUUNGSPLAN NR. 102 – „BITZENWEG/DIAKONIE NÜMBRECHT“

-

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren
nach § 13 a BauGB

Projekt:

Gemeinde Nümbrecht
Bebauungsplan Nr. 102 -
„Bitzenweg/ Diakonie Nümbrecht“

Stand:

17. Dezember 2020



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	6
2.1	Formelles Verfahren	6
2.2	Beschleunigtes Verfahren nach §§ 13a BauGB	7
2.2.1	Grundflächenbegrenzung - Rechnerischer Nachweis.....	7
2.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
2.2.3	Eingriffsregelung	8
2.2.4	Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter	8
2.2.5	Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	8
2.3	Geltungsbereich	8
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	10
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.1	Grundflächenzahl	15
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen	16
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	16
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	16
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	17
5.5	Anschluss an Verkehrsflächen	18

5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft19
6	UMWELTRELEVANTE BELANGE	19
6.1	Artenschutz19
7	VER- UND ENTSORGUNG	20
7.1	Wasserversorgung20
7.2	Abwasserbeseitigung20
7.3	Stromversorgung20
8	FLÄCHENBILANZ	21

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Diakonie Nümbrecht gGmbH, die ihren Sitz in der Lina-Friedrich-Straße 2 in Nümbrecht hat, möchte ihr Leistungs- und Serviceangebot in der ambulanten Pflege für ältere und pflegebedürftige Menschen ausweiten. Grund hierfür ist der stetig wachsende Bedarf in der Bevölkerung, der sich insbesondere aus der demographischen Entwicklung und einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung ergibt.

Seitens der Diakonie wird hierzu die Konzentration der unterschiedlichen Pflege- und Serviceangebote an einem neuen Standort angestrebt.

Gemäß dem vorliegenden Konzept soll das Leistungs- und Serviceangebot der Diakonie am Standort Nümbrecht künftig aus vier Bausteinen bestehen. Neben einer Verlagerung des Hauptstandortes mit der Verwaltung sollen die Tages- und Kurzzeitpflege als teilstationäre Einrichtung mit 18 Plätzen, das betreute Wohnen für Demenzkranke (2 Einheiten mit je 12 Wohneinheiten) sowie senioren- und behindertengerechte Wohneinheiten (8-12 unterschiedlich große Wohneinheiten) mit Anschluss an die Pflegeleistungen am neuen Standort etabliert werden.

Als geeigneter Standort im Gemeindegebiet hat sich das Flurstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 54, Nr. 535, herauskristallisiert. Diese 4.486 m² große, noch unbebaute Fläche liegt zwischen der Wohnbebauung am „Bitzenweg“ und der „Sohnius Weide“ in einer städtebaulich integrierten Lage. Südwestlich liegt die berufsgenossenschaftliche Bildungsstätte.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens hat die Diakonie Nümbrecht gGmbH an die Gemeinde den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt.

Die Belange des demographischen Wandels in der Gesellschaft nehmen eine wachsende Bedeutung für die Ortsentwicklung ein. Hierbei stellen u.a. die steigende Lebenserwartung der Menschen sowie die heterogenen Bedarfe der älteren und pflegebedürftigen Menschen auch die Gemeinden vor vielfältige Herausforderungen.

Die eingeschränkte Mobilität der Bevölkerung im Seniorenalter, eine geringere Belegungsdichte von Wohnungen/ Gebäude und kleineren Haushalte (Zahl der 1-2 Personen-Haushalte), die Zunahme von Seniorenhaushalten sowie die ansteigende Pflegeanfälligkeit der Bevölkerung führen dazu, dass die betroffene Bevölkerungsgruppe geänderte Ansprüche an ihre Gemeinde stellt. Dies betrifft die Anforderungen an Bereitstellung einer entsprechenden sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur im Gemeindegebiet für die Pflege, Ausstattung, Mobilität und die Versorgung dieses Personenkreises. Hierzu zählt auch der Wunsch von älteren und pflegebedürftigen Menschen nach einem möglichst selbstbestimmten Leben mit Aufrechterhaltung der sozialen Kontakte und die Teilnahme sowie Teilhabe am normalen Leben.

Die demographische Alterung der Bevölkerung verpflichtet die Gemeinde somit im Rahmen einer vorausschauenden Planung Maßnahmen für die künftige Entwicklung einer seniorenrechten Gemeinde zu treffen und umzusetzen. Dies betrifft besonders die Bereitstellung einer an den Bedürfnissen und Interessen der betroffenen Bevölkerung ausgerichteten Infrastrukturausstattung im Gemeindegebiet. Hierzu zählt auch ein auf die Bedürfnisse von älteren und pflegebedürftigen Menschen ausgerichtetes Wohn- und Betreuungsangebot.

Auch in der Gemeinde Nümbrecht ist eine fortschreitende Überalterungstendenz der Bevölkerung erkennbar, woraus sich für die weitere Entwicklung der Gemeinde die Aufgabe nach Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung im Seniorenalter sowie pflegebedürftiger Menschen i.S. des § 1 (6) Nr. 2 und 3 BauGB ergibt.

Für die Gemeinde besteht nunmehr unter Hinzuziehung eines Vorhabenträgers die Möglichkeit, ein Wohnraum- und Betreuungsangebot zu schaffen, welches den Ansprüchen der älteren und pflegebedürftigen Menschen gerecht werden kann.

Zur Rechtfertigung der Planung sind in zusammengefasster Form die nachfolgend aufgelisteten Belange anzuführen:

1. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB und
2. Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im Seniorenalter nach selbstbestimmter Gestaltung ihres Lebensalltags unter Wahrung sozialer Kontakte und Inanspruchnahme von Pflege und medizinischer Hilfe im Bedarfsfall i.S. des § 1 (6) Nr. 3 BauGB.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Nümbrecht hat in der Sitzung am 27.10.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Insgesamt weist die Planung die Merkmale einer Maßnahme der Innenentwicklung auf. So soll ein derzeit zwar noch unbebautes, lt. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans jedoch für die Bebauung vorgesehenes Grundstück einer intensiven Nutzung zugeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung.

Trotz der Anwendung des § 13a BauGB und den damit grundsätzlich verbundenen Verfahrenserleichterungen wird im vorliegenden Verfahren die 2-stufige Beteiligung gemäß den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Insbesondere soll auf diese Weise der Öffentlichkeit und den durch die Planung betroffenen Behörden die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie den möglichen Auswirkungen.

Zum derzeitigen Stand der Planung liegt schon eine artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP 1) vor. Diese ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

Weitere Fachgutachten werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erstellt und werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB.

Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Gemeinde Nümbrecht nach § 2(2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

2.2 Beschleunigtes Verfahren nach §§ 13a BauGB

Die in § 13a BauGB formulierten Anwendungsvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt.

Hier sind zu nennen:

a) Grundvoraussetzungen § 13a BauGB

- Maßnahme der Innenentwicklung in Form der Nachverdichtung,
- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m² (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
- keine gezielte Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

2.2.1 Grundflächenbegrenzung - Rechnerischer Nachweis

Der Gesetzgeber hat für die Anwendbarkeit und die damit verbundenen Planungs- und Verfahrenserleichterungen wie etwa der Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung, die Nicht-Anwendung der Eingriffsregelung und die Nicht-Beachtung des Entwicklungsgebots nach § 8 (2) BauGB (Flächennutzungsplan) im § 13a BauGB Schwellenwerte (= Grundflächenbegrenzung) vorgegeben, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

So ist in § 13a (1) Nr. 1 BauGB ein Schwellenwert der höchstzulässigen Grundfläche von 20.000 m² definiert, um die eingeräumten Verfahrenserleichterungen ausschöpfen zu können.

Die für die Überplanung nach § 13a BauGB vorgesehenen und für die Ermittlung der Grundfläche relevanten Flächen haben eine Größe von ca. 4.486 m².

Der vorgegebene Höchstwert von 20.000 m² wird somit nicht erreicht und es bedarf keines weiteren detaillierten Nachweises.

Die „rechnerische“ Anwendungsvoraussetzung für § 13a BauGB ist somit gegeben.

2.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Mit der Planung soll die Entwicklung raumverträglicher Vorhaben gesteuert werden. Auf diese Weise soll insbesondere eine verträgliche Zuordnung von einzelnen Nutzungen zueinander

erreicht werden und erhebliche Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Einrichtungen soweit wie möglich vermeiden werden.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens auch hierzu vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

2.2.3 Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach §§ 13a BauGB generell.

Zudem übernehmen die zur Überplanung anstehenden Flächen keine ihr planerisch zugewiesene Ausgleichsfunktion.

2.2.4 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Eine Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Natura-2000-Gebiete wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

2.2.5 Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Wirkungsbereich des Plangebiets.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch das Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 54, Nr. 533 gebildet.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 4.486 m².

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als Sonderbaufläche/Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kureinrichtungen/Hotel“ dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht entsprochen. Dies ist bei der Anwendung der §13a BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich.

Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist – unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen - grundsätzlich gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebs und der hinzukommenden Nutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine wohnähnliche Form und wird sich somit in die bereits bestehende Wohnbebauung im Bereich der „Bitzenstraße“ einfügen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet.

Die Gemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens vornehmen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan abgebildet.

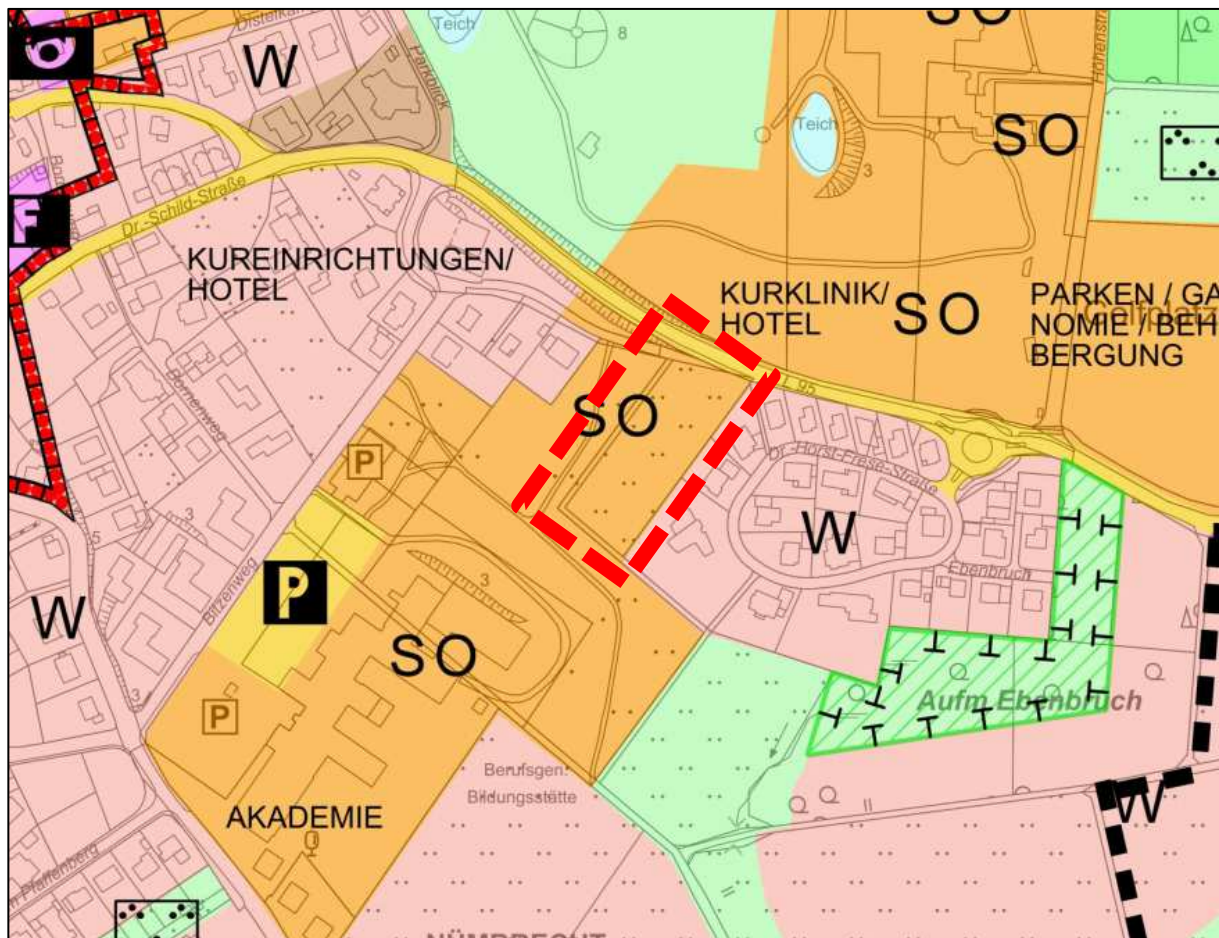


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Gemeinde Nümbrecht

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand unmittelbar am Ortseingang.

Das Flurstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 54, Nr. 535 hat eine Größe von 4.486 m².

Die noch unbebaute Fläche liegt zwischen der Wohnbebauung am „Bitzenweg“ und der „Sohnius Weide“, die das Plangebiet gleichzeitig in östlicher und westlicher Richtung begrenzen.

Die angrenzende Bebauung ist durch eine aufgelockerte Bebauung in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern gekennzeichnet. Die Gebäude sind zumeist als ein- oder zweigeschossige Bauten ausgebildet. Sie weisen eine heterogene Dachlandschaft auf, die aus Flach- und Pultdächern sowie geneigten Dächern besteht.

Südwestlich liegt die berufsgenossenschaftliche Bildungsstätte.



Abb.: Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet von Nümbrecht, Quelle Geoportal NRW

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der „Bitzenstraße“. Direkt angrenzend an diese Gemeindestraße verläuft die L 95 (Dr. Schild-Straße).

Hierüber wird die östlich des Plangebiets gelegene Wohnbebauung „Sohnius Weide“ erschlossen. Im Rahmen der Baureifmachung dieses Plangebietes wurde auf der klassifizierten Straße ein Kreisverkehr errichtet, von wo aus die innergebietliche Erschließungsstraße abzweigt.

Neben der Erschließungsfunktion bewirkt der Kreisverkehr für den in den Ort einfahrenden Verkehr eine Geschwindigkeitsreduzierung.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Daher gelten grundsätzlich die landesstraßenrechtlichen Vorgaben wie etwa die Einhaltung einer Bauverbotszone zur Landesstraße sowie das Ein- und Ausfahrverbot.

Dennoch ist es die Planungsabsicht der Gemeinde, unter Berücksichtigung der oben erwähnten ortsspezifischen Rahmenbedingungen die Erschließung über die L 95 herbeizuführen.

Am westlichen und südlichen Gebietsrand verlaufen Fußwege, die sowohl in den innerörtlichen Bereich als auch den Außenbereich führen. Sie übernehmen eine wichtige Funktion für die Feierabend- und Naherholung der Bevölkerung.

Derzeit werden die zur Überplanung anstehenden Flächen als Grünland genutzt. Entlang der südlichen und westlichen Grenze sind Bäume vorhanden.

Diese stehen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und werden durch die Planung nicht berührt. Sie bewirken eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und tragen zu einer Kaschierung der geplanten Bebauung bei.

Nachfolgend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans abgebildet.

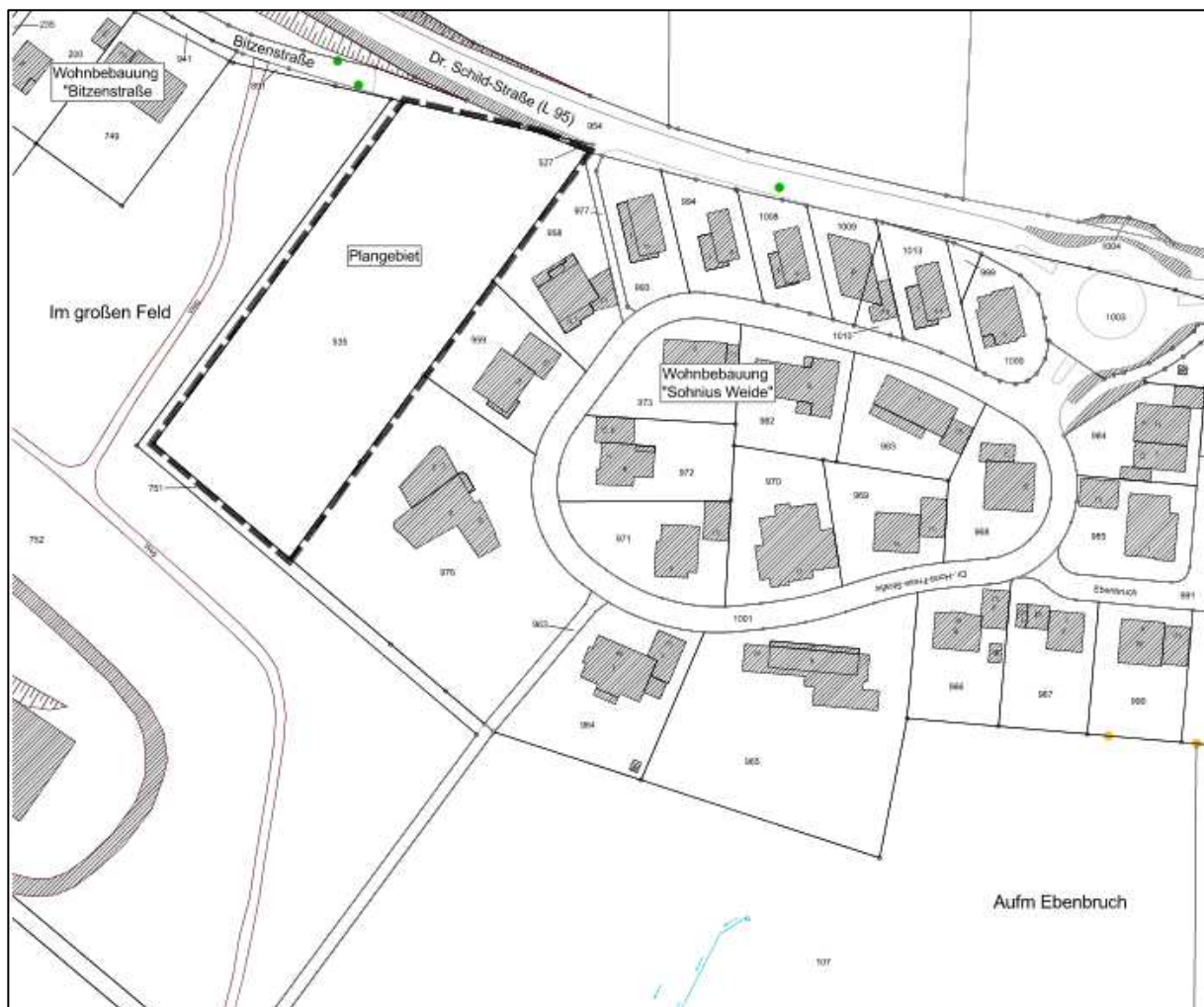


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Quelle Gemeinde Nümbrecht

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele umsetzen zu können, wird zur Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet wird durch die Zweckbestimmung „Anlage für soziale Zwecke – Wohn-, Betreuungs- und Dienstleistungsstützpunkt für ältere und pflegebedürftige Menschen“ konkretisiert. Neben der Unterbringung der Verwaltung und somit des Diakoniestützpunktes richtet sich das Angebot in erster Linie an ältere sowie pflegebedürftiger Menschen.

So erfüllen die zulässigen Anlagen und Einrichtungen die Aufgabe der Befriedigung der Wohnbedürfnisse älterer und pflegebedürftiger Personen. Hierzu werden Wohnmöglichkeiten in Form nutzergerecht ausgestatteter Wohnungen/ Apartments an Einzelpersonen und Paare abgegeben, die im Sinne einer Häuslichkeit (Heimstatt) dem dauernden Wohnen dienen.

Die Wohn- und Lebensform des betreuten Wohnens ist ebenfalls zulässig. Dies ermöglicht dem Bewohner neben dem Dauerwohnen, qualifizierte Betreuungsleistungen wie etwa den Anschluss an eine Notrufanlage, eine Kurzzeitpflege sowie die Benutzung sonstiger Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen in Anspruch zu nehmen.

Auch ist die Unterbringung einer ambulanten Tagespflege- und Kurzzeitpflegeeinrichtung zulässig.

Dazugehörige Zubehöranlagen, die in einem in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung stehen, wie etwa eine Cafeteria, Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) sind ebenso zulässig wie Räume für Betreuer, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.

Unter Berücksichtigung des angestrebten Nutzungsmix wird der betroffene Flächenteil als Sondergebiet festgesetzt. So unterscheidet sich die geplante Einrichtung gegenüber einer gewöhnlichen wohnähnlichen Seniorenwohneinrichtung dadurch, dass auch ergänzende Pflege- und Dienstleistungsangebote zulässig sein sollen wie etwa das betreute Wohnen, die Tages- und Kurzzeitpflege oder etwa Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens. In dieser Form wäre die Einrichtung in einem „sonstigen“ Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Daneben lässt die flächenmäßige Inanspruchnahme der Einrichtung und die im Bebauungsplan nur begrenzt zur Verfügung stehende Fläche die Festsetzung eines anderen Baugebiets nicht zu. Der „kleinflächige“ Zuschnitt würde die jeweils einzuhaltende Zweckbestimmung nicht möglich machen wie etwa bei der Festsetzung eines Mischgebiets.

Vor diesem Hintergrund wird auf der Grundlage des § 11 (1) BauNVO eine nutzerspezifische Zweckbestimmung einschließlich eines dazugehörigen, selbst definierten Nutzungskatalogs festgesetzt. Somit wird der Gemeinde Nümbrecht die Möglichkeit einer bauleitplanerischen Festsetzung eröffnet, die der „Normal-Katalog“ der Baunutzungsverordnung nicht enthält.

Im vorliegenden Planungsfall besteht die Besonderheit darin, dass eine ausschließlich auf die Ansprüche und Bedürfnisse von älteren und pflegebedürftigen Personen ausgerichtete Wohnanlage einschließlich dazugehöriger Einrichtungen und Angebote geschaffen werden soll.

Somit ergibt sich im vorliegenden Planungsfall eine besondere Konstellation bzw. ein spezifischer Nutzungszweck.

Zudem besteht für die Einrichtung die spezifische Standortanforderung nach einer möglichst städtebaulich-integrierten Lage. Damit soll der i.d.R. der eingeschränkten Mobilität der künftige Bewohner Rechnung getragen werden.

Die Lage bewirkt, dass zentrale Einrichtungen im Gemeindegebiet für die weniger mobile Bevölkerungsgruppe in fußläufig zumutbarer Entfernung noch erreichbar sind. Auf diese Weise können die künftigen Bewohner je nach individuellem Gesundheitszustand weiterhin in das „Gemeindeleben“ eingebunden und soziale Kontakte aufrecht erhalten werden.

Gemäß der Planung des Trägers sollen neben der Verlagerung des Hauptstandortes folgende Einrichtungen am Standort realisiert werden:

- Tages- und Kurzzeitpflege als teilstationäre Einrichtung mit 18 Plätzen,
- das betreute Wohnen für Demenzkranke (2 Einheiten mit je 12 Wohneinheiten) sowie
- senioren- und behindertengerechte Wohneinheiten (8-12 unterschiedlich große Wohneinheiten) mit Anschluss an die Pflegeleistungen der Diakonie Hauptstandort der Diakonie Nümbrecht gGmbH.

Diese Aspekte und die darlegten Planungsabsichten des künftigen Trägers sind bei der Definition des besonderen Charakters der Einrichtung bzw. des Nutzungskatalogs berücksichtigt worden.

Die Einrichtung mit einem wohnähnlichen Charakter dient überwiegend dem Zweck, in 3 geplanten Gebäuden ältere und pflegebedürftige Menschen aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie ihnen Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen.

Zum einen dient die Einrichtung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse des definierten Personenkreises. Hierzu werden Wohnmöglichkeiten in Form nutzergerecht ausgestatteter Wohnungen/ Apartments an Einzelpersonen und Paare abgegeben, die im Sinne einer Häuslichkeit (Heimstatt) dem dauernden Wohnen dienen. Den künftigen Bewohnern wird somit die Möglichkeit eröffnet, ihren Lebensalltag selbstbestimmt zu gestalten und zu verbringen. Bei Bedarf können sie auf die angebotenen Pflege – und Hilfsangebote zurückgreifen.

Die Wohn- und Lebensform des betreuten Wohnens ist ein weiterer wesentlicher Baustein des Betreiberkonzeptes und somit aus planungsrechtlicher Sicht zulässig. Dies ermöglicht den künftigen Bewohnern neben dem Dauerwohnen, qualifizierte Betreuungsleistungen in Anspruch zu nehmen. Auch wird die Unterbringung einer ambulanten Tagespflege- und Kurzzeitpflegeeinrichtung als weiteres Dienstleistungs- und Serviceangebot der Einrichtung für zulässig erklärt.

Mit den im Festsetzungskatalog angeführten Anlagen und Einrichtungen soll eine auf die Ansprüche des definierten Personenkreises ausgerichtete Wohn- und Betreuungseinrichtung entstehen. Insgesamt kann ein breitgefächertes Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebot für ältere und pflegebedürftige Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen vor Ort geschaffen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Für die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl besteht aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis. Die getroffenen Regelungen genügen für die Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Unter Berücksichtigung der topographischen Rahmenbedingungen sowie der Vorgabe aus der angrenzenden, schutzwürdigen Wohnbebauung wird beim Maß der baulichen Nutzung eine differenzierte Betrachtung des Plangebiets vorgenommen. Hierzu wird das Plangebiet in insgesamt 3 Teilgebiete (SO1 bis SO3) aufgeteilt.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan neben den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung an dem Ziel nach Umsetzung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

5.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Für die Realisierung der Hauptgebäude setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Dieser Wert ist ausreichend für die Errichtung der Hauptgebäude.

Jedoch bedarf es für eine funktions- und nutzergerechte Ausgestaltung des Grundstücks auch der Herstellung weiterer baulicher Anlagen und Einrichtungen wie etwa von Stellplätzen, „Verkehrsflächen“ für die innere Erschließung, Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen, Hof- und Anlieferflächen. Diese Einrichtungen fallen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unter den Regelungsgehalt des § 19 (4) BauNVO.

Insbesondere die „untergeordneten“ baulichen Anlagen und Einrichtungen wie etwa Hof- und Aufstellflächen für Rettungs- und Anlieferfahrzeuge sowie ausreichend bemessene Stellplätze stellen Ansprüche an ausreichend dimensionierte Flächen.

Hieraus ist eine hohe Flächen-Inanspruchnahme abzuleiten, dem durch die festgelegte Grundflächenzahl Rechnung getragen wird. Dementsprechend lässt der Bebauungsplan die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO uneingeschränkt zu.

Der eingeräumten Möglichkeit nach § 19 BauNVO durch die Vorgabe einer ökologischen Bauweise, wie etwa die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, die Nicht-Anrechenbarkeit dieser Anlagen auf die Grundflächenzahl herbeizuführen, wird nicht berücksichtigt. Für den definierten Personenkreis ist grundsätzlich eine Barrierefreiheit zu ermöglichen. Dies setzt u.a. entsprechend befestigte Wege etc. voraus.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können. Gerade die östlich und westlich angrenzende Wohnbebauung, die überwiegend in Form der aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung ausgebildet ist, bedingt zur Wahrung des prägenden Ortsbildes eine Steuerung der Höhe baulicher Anlagen.

Grundsätzlich bietet die Topographie günstige Voraussetzungen für die angedachte Nutzung. Das Planungsziel der Gemeinde ist jedoch eine möglichst optimale Einbindung der neu hinzukommenden Gebäude in das Gelände. Vor diesem Hintergrund erfolgt bei der Festlegung der Höhe baulicher Anlagen eine „kleinflächige“ Betrachtung des Plangebiets und eine damit verbundene Gliederung in die Teilgebiete SO1 bis SO3.

Für die Festlegung des unteren Maßbezugspunktes wird die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses als ü.NN-Höhe verbindlich festgelegt. Diese ist künftig für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen heranzuziehen.

Im Gegensatz zum natürlichen Gelände ist dieser Bezugspunkt „unverwechselbar“ und nicht beliebig veränderbar. Somit kann für die Planvollzugsebene eine klar definierte und nachvollziehbare Bezugsgröße bereitgestellt werden.

Bei der Bestimmung des Maßbezugspunktes können die topographischen Rahmenbedingungen mit einem nach Süden abfallenden Gelände sowie eine funktionale Herstellung der Gebäude im jeweiligen Teilgebiet gewährleistet werden.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist grundsätzlich durch die in Kapitel 6.2.2 erläuterte Höhenfestsetzung hinreichend geregelt. Trotzdem wird in Ergänzung zu dieser Regelung die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Auch hier erfolgt eine teilgebietsbezogene Betrachtung.

In erster Linie soll durch die Zahl der Vollgeschosse eine optisch an die Umgebungsbebauung angepasste Bebauung ermöglicht werden. Eine allein auf die Höhenfestsetzung beruhende Ausgestaltung der jeweiligen Baukörper mit einer „willkürlichen“ Auslegung der Höhe einzelner Geschosse kann somit unterbunden werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt die Steuerung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück und die Differenzierung von Flächen, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen bzw. nicht bebaut werden dürfen.

Vorliegend bedarf es der Bereitstellung ausreichend dimensionierter Bauflächen. Nur auf diese Weise kann eine nutzergerechte Ausgestaltung für das Grundstück ermöglicht werden.

Unter Rücksichtnahme auf die östlich und westlich angrenzende aufgelockerte Wohnbebauung werden im Bebauungsplan jedoch 3 einzelne überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Jede Baugrenze für sich ermöglicht eine dem Betreiberkonzept entsprechende bauliche Ausnutzbarkeit. Gleichzeitig kann mit dieser sogenannten

„Briefmarkenfestsetzung“ eine verdichtete bzw. zusammenhängende Baukörpergestaltung verhindert werden. Insbesondere kann eine geschlossen wirkende, massive Bebauung mit der Konsequenz einer erdrückenden Wirkung für die angrenzenden Wohngebäude unterbunden werden.

Trotz der aus der künftigen Funktion und Nutzung zu erwartende Gebäudekubatur kann in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Auflockerung der Bebauung mit einer aus planungsrechtlicher Sicht hinreichenden Rücksichtnahme der Nachbarbebauung ermöglicht werden.

Dazu trägt auch bei, dass die Baugrenzen zu den schutzwürdigen Grundstücken der Wohnbebauung mindestens den nach Landesrecht notwendigen Grenzabstand einhalten. Somit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung für die Nachbargrundstücke berücksichtigt.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist aus planungsrechtlicher Sicht die Errichtung eines unterirdischen Garagengeschosses zulässig. Hierzu wird eine zusätzliche überbaubare durch Baugrenzen festgesetzt. Im Gegensatz zur Baufläche für die oberirdischen Anlagen ist diese als eine zusammenhängende Baufläche ausgewiesen worden. Auf diese Weise kann eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden unterirdischen Flächen für die Unterbringung des gebietsbezogenen ruhenden Verkehrs ermöglicht werden.

Auch für diese Festsetzung gilt eine die nachbarschonenden Interessen wahrende Umsetzung. So hält diese überbaubare Fläche zu den angrenzenden Grundstücken einen Mindestabstand von 3 m ein.

Der Abstand zu den südlich und westlichen Grenzen ist in erster Linie mit einer Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes begründet. Mit der Einhaltung eines Abstandes sollen mögliche Schädigungen des Wurzelwerks dieser Bäume soweit wie möglich vermieden werden.

Inwieweit die straßenrechtlichen Vorgaben wie etwa die Einhaltung der straßenrechtlichen Bauverbotszone zur klassifizierten Straße („Dr. Schild-Straße“ L 95) bei der Unterbringung der baulichen Anlagen und Einrichtungen die Gebäudeanordnung auf dem Grundstück zu berücksichtigen ist, soll in der anstehenden frühzeitigen Beteiligung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW geklärt werden.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück zulässig. Lediglich für die im östlichen Teil des Plangebiets gelegenen Flächen wird eine Steuerung vorgenommen. Demnach müssen die Nebenanlagen zur östlichen Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von 3 Metern einhalten.

Der Grund hierfür ist, dass für die Wohnbebauung der „Sohnius Weide“, deren rückwärtige Garten- und Freiflächen unmittelbar an den östlichen Geltungsbereich angrenzen, ein höchstmögliches Maß an Wohnruhe gewährleistet werden soll.

Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.3 verwiesen.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nach § 9 (4) BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Eine bedarfsgerechte und den Nutzeransprüchen gerecht werdende Unterbringung der Stellplatzflächen ist möglich.

Mit dieser Regelung wird zudem die Anordnung von Stellplätzen im östlichen Grundteil verhindert. Analog zur Steuerung der Nebenanlagen wird durch diese Regelung ein Schutz der angrenzenden Garten- und Freiflächen der Wohnbebauung der „Sohnius Weide“ angestrebt. Außerdem kann ein schonender Umgang mit Grund und Boden herbeigeführt werden. Die Haupteerschließung des Grundstücks ist im westlichen Bereich des Plangebiets. Hieran grenzen die festgesetzten Flächen für Stellplätze und überbaubaren Grundstücksflächen an.

Somit können auf „kurzem“ weg die notwendigen Zufahrten zu den Stellplätzen hergestellt und ein hoher Versiegelungsaufwand, der bei der Erschließung von Stellplätzen im östlichen Grundstücksbereich zu erwarten wäre, vermieden werden.

5.5 Anschluss an Verkehrsflächen

Die Erschließung der Plangebiets ist über die „Dr. Schild-Straße“ (L 95) angedacht.

Aus Sicht der Gemeinde stellt dies die bevorzugte Anbindungsvariante dar. Auf diese Weise könnte der gebietsbezogene Verkehr analog zum Wohngebiet „Sohnius Weide“ auf „kurzem Weg über das klassifizierte Straßennetz abgeleitet werden. Die Inanspruchnahme der „Bitzenstraße“, die ausschließlich den Charakter einer Wohnanliegerstraße hat, könnte vermieden werden.

Die mögliche Umsetzung dieser Erschließungsvariante erfordert jedoch eine Bündelung bzw. Konzentration der möglichen Ein- und Ausfahrten auf einen bestimmten Anbindungspunkt. Die klassifizierte Straße als eine der wesentlichen Ortseinfallsstraßen in der Gemeinde weist ein entsprechendes Verkehrsaufkommen auf, so dass die Gewährleistung einer Überschaubarkeit des verkehrsraumes und somit eine größtmögliche Verkehrssicherheit anzustreben sind.

Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von 6 m fest. Für die verbleibende Grundstücksbreite wird ein- und Ausfahrverbot festgelegt.

Die Anordnung an der nordwestlichen Seite bedingt gleichzeitig die Festlegung der inneren Erschließung entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Dies bietet sich i.S. des Rücksichtnahmegebotes an. So liegt auf der Westseite zwischen der nächstgelegenen Wohnbebauung auf der Parzelle Nr. 749 die unbebaute Parzelle Nr. 891 mit einer Breite von ca. 35 m. Im Gegensatz zu einer Erschließung über die östliche Seite kann eine mögliche Beeinträchtigung für unmittelbar angrenzende private Garten- und Freiflächen vermieden werden.

Für die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen i.S. des § 9 (1) Nr. 11 BauGB besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden Vorgaben zur Umsetzung grünordnersicher Maßnahmen getroffen.

Neben der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild soll eine stadökologisch verträgliche Gestaltung des Grundstücks soweit wie möglich herbeigeführt werden. Allerdings schränken die nutzer- und funktionsgerechten Ansprüche den Gestaltungsspielraum ein.

Der Bebauungsplan regelt für die innere Begrünung des Plangebiets die Herstellung einer Vegetationsfläche auf mindestens 20% des Grundstücksfläche. Eine konkrete Verortung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt nicht. Auf diese Weise soll für die Planvollzugsebene eine größtmögliche Flexibilität für die Anordnung der Pflanzflächen und in Abstimmung mit der Anordnung der Gebäude und Nutzflächen geschaffen werden.

Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grünfläche. Die Anlage von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen, soll unterbunden werden. Dementsprechend werden diese für unzulässig erklärt.

Das Ziel ist eine optische Aufwertung zur Gestaltung des Ortsbildes. Gleichzeitig kann aus stadökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

6 UMWELTRELEVANTE BELANGE

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen, inwieweit insbesondere für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Dabei hat sich die Notwendigkeit einer weiteren Betrachtung folgender Schutzgüter gezeigt:

1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und
2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

6.1 Artenschutz

Zur Betroffenheit des Schutzgutes Flora und Fauna kann auf die Erkenntnisse aus der Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 102 - Bebauungsplan Nr. 102 „Bitzenweg/Diakonie Nümbrecht“, Planungsgruppe Grüner Winkel, Alte Schule Grunewald 17, 51588 Nümbrecht zurückgegriffen werden (Stand 25. November 2020).

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, sind zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen zu berücksichtigen. So ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht im Übrigen auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Artenschutzprüfung Stufe I ist der Begründung als Anlage beigefügt, so dass weitergehende Ausführungen hier entnommen werden können.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch eine Erweiterung des öffentlichen Netzes sichergestellt werden.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist in Form einer Trennkanalisation unter Ausnutzung des bestehenden Kanalnetzes vorgesehen.

In der Wegeparzelle Nr. 963 verlaufen die Abwasserleitungen (Schmutzwasser und Niederschlagswasser im Trennsystem) des Wohngebiets „Sohnius Weide“.

Über die im Gemeindeeigentum stehende Parzelle Nr. 751 kann unmittelbar an das bestehende Leitungsnetz angebunden werden. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist somit gesichert.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch eine Erweiterung des öffentlichen Netzes sichergestellt werden.

8 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca.-Angaben)
Sondergebiet	4.486 m ²
Gesamtgröße	4.486 m²