

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23 -„LENNESTEIN“-

Begründung

vom 22.09.2017

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nach ca. 135 Jahren hat das St. Vinzenz-Krankenhaus an der Bornstraße 29-30 zum Ende des Jahres 2016 seinen Betrieb eingestellt. Der bestehende Gebäudekomplex soll einer veränderten Nutzung zugeführt werden, was der rechtsgültige Bebauungsplan nicht ohne weiteres zulässt.

Beabsichtigt ist die Einrichtung eines Altenpflegeheims mit 80 Pflegeplätzen sowie verschiedenen Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke in einem „Altenpflege- und Gesundheitszentrum“.

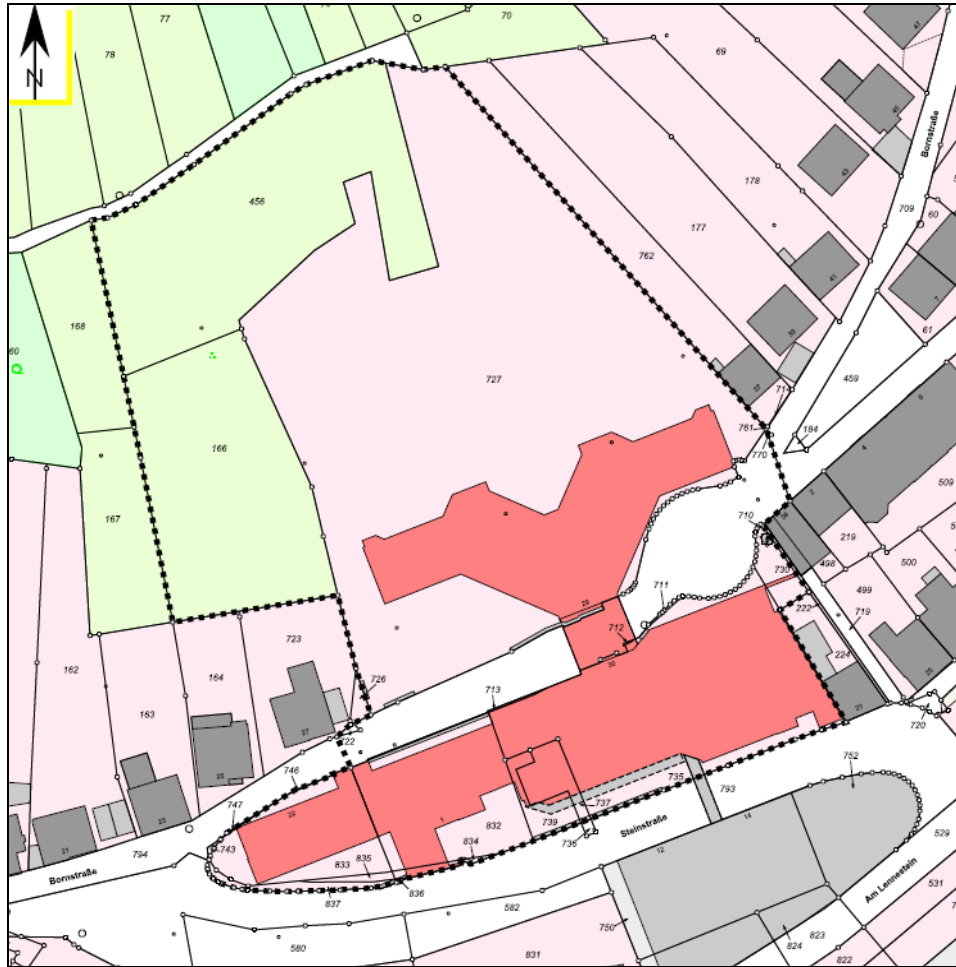
Um die Umbauten und Nutzungsänderungen rechtlich zulässig zu machen, erfordert es einer Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans, welcher in diesem Bereich ein „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ nach § 11 der Baunutzungsverordnung mit Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festsetzt. Diese Festsetzung soll durch die Zweckbestimmung „Altenpflege- und Gesundheitszentrum“ ersetzt werden.

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Grundfläche weniger als 20 000 Quadratmeter) nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

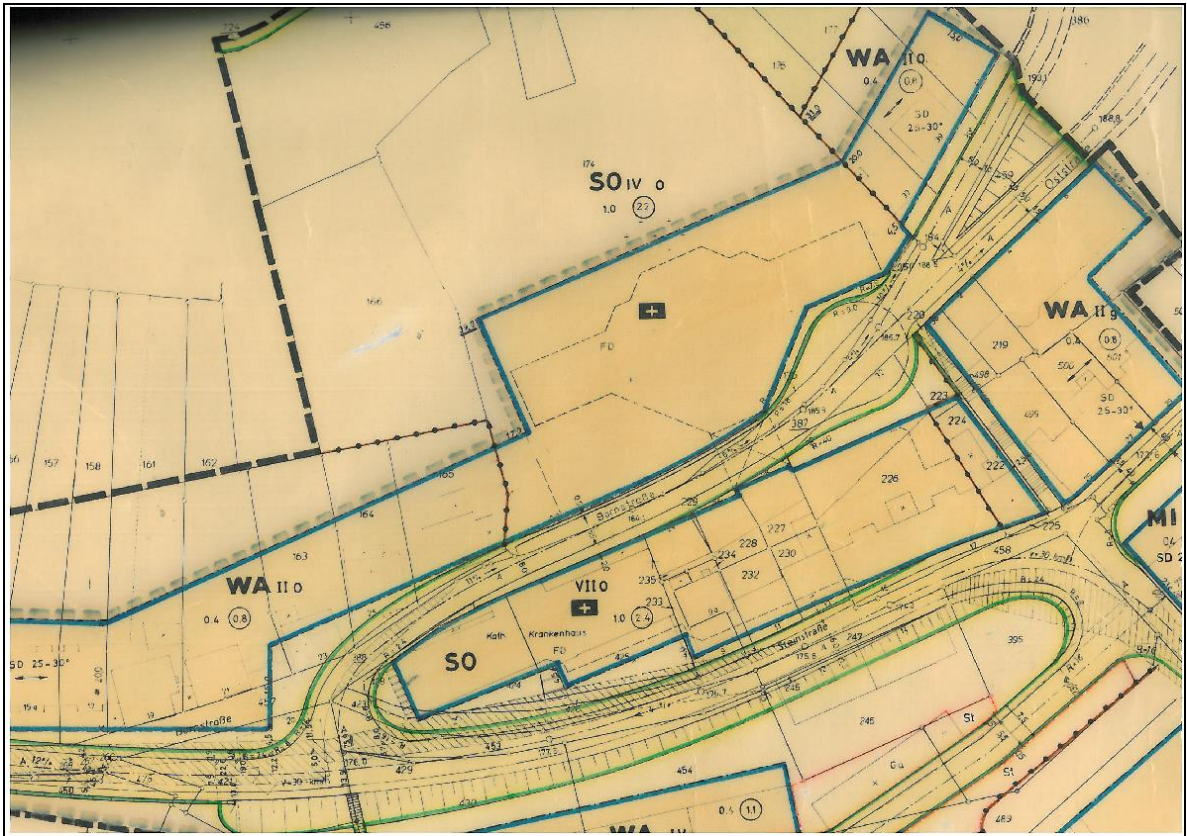
Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung beschränkt sich auf die Grundstücksflächen des ehemaligen Krankenhauses (Bornstraße 22,29-30 und Steinstraße 1) und zwei nördlich angrenzende Grundstücke, die als Gartenland ausgewiesen sind, sowie einen Teil der Bornstraße.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung liegen somit die Grundstücke der Gemarkung Altena Flur 17, Nr. 166, 456, 722, 727, 730, 735, 737, 739, 743, 794 (tlw.), 832, 834, 835 und 837. Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 12.531 qm groß.



räumlicher Geltungsbereich -o.M.-

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - „Lennestein“ trat am 15.04.1981 in Kraft. Der Geltungsbereich ist als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ ausgewiesen. Die Nutzungskennziffern der bebaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Bereich sind mit maximal vier Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 und im südlichen Bereich mit maximal sieben Vollgeschosse, einer GRZ von 1,0 sowie einer GFZ von 2,4 festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 1981 -o.M.-

3. Anpassung der Planung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altena (Westf.) entwickelt worden und daher mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieser Planänderung eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 5 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlicher Zweck“ dar.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Gesundheitsversorgung der Stadtbevölkerung ist es erforderlich, dem bestehenden Gebäudekomplex nach der Einstellung des Betriebs des St. Vinzenz-Krankenhauses eine neue, gesundheitsorientierte Nutzung zuzuführen. So wird für die Grundstücksflächen des Geltungsbereichs die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ aufgehoben. Festgesetzt wird für die überbaubaren Grundstücksflächen als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO); lediglich die Zweckbestimmung wird auf „Altenpflege- und Gesundheitszentrum“ abgeändert.

Zulässig sind

1. Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke,

2. ein Altenpflegeheim mit maximal 80 Pflegeplätzen,
3. Wohnungen für Gruppen mit Betreuungsbedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Sonstige Wohnungen sind unzulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im nördlichen Bereich weiterhin gem. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt. Des Weiteren festgesetzt bleibt die Zahl der Vollgeschosse mit maximal vier (§ 20 BauNVO). Im südlichen Bereich werden ebenfalls weiterhin maximal sieben Vollgeschosse, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die vorhandene Straße „Bornstraße“ wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im Bereich dieser Straße ist eine Anbindung zwischen den beiden Krankenhausgebäuden mittels einer brückenähnlichen Straßenüberbauung (Brückengeschoss) vorgesehen. Dieser Teil der Straße wird deshalb als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „überbaubare Straßenfläche (Ü)“ festgesetzt, bei der die lichte Durchfahrtshöhe mindestens 4,0 m betragen muss.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Altlasten

Der Geltungsbereich ist hinreichend erschlossen. Änderungen an den vorhandenen Straßen sind nicht erforderlich.

Der geplante Ausbau des Altenpflegeheims wird durch die bereits bestehende Straße (Bornstraße) erschlossen.

Durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Abwasser ist der gesamte Geltungsbereich hinreichend erschlossen. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Abfallbeseitigung ergeben sich keine Änderungen.

Hinweise auf eventuell vorhandene Altlasten liegen nicht vor.

6. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich ist durch seine Lage im Stadtgebiet nicht hochwassergefährdet.

7. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 BauO NW werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. (keine Fremdwerbung),

2. Leuchtwerbungen mit blinkendem, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
3. Frei stehenden Werbeanlagen sind nicht zulässig.
4. Bei Betriebsaufgaben oder Nutzungsänderungen müssen vorhandene Werbeanlagen innerhalb von einem Monat nach Aufgabe der bisherigen Nutzung entfernt werden.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich einige Baudenkmäler. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch eine frühzeitige Beteiligung der Denkmalbehörden bei allen Plan- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, 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 Stadt Altena als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02352/2090) und/oder dem Westfälischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, in dem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Der Geltungsbereich des Plans liegt im historischen Stadtkern Altenas, der bereits seit Jahrhunderten bebaut ist. Mit den geänderten Festsetzungen werden keine baulichen Maßnahmen oder sonstige Bodeneingriffe zulässig, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet somit nicht statt.

Vorkommen geschützter Arten sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt.

Hinweise auf eventuell vorhandene Altlasten liegen nicht vor.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete oder sonstige Naturschutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Das nächste FFH- und Naturschutzgebiet liegt ca. 2,1 km entfernt.

Da das Planverfahren keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht, sind Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

11. Kosten

Aus der Planänderung entstehen der Stadt Altena keine nachfolgenden Kosten.

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Altena (Westf.) in seiner Sitzung am xx.xx.2017 gemeinsam mit der zugehörigen Plandarstellung als 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Stadt Altena (Westf.) -"Lennestein "- beschlossen.

(L.S.)

gez. Dr. Hollstein
Bürgermeister