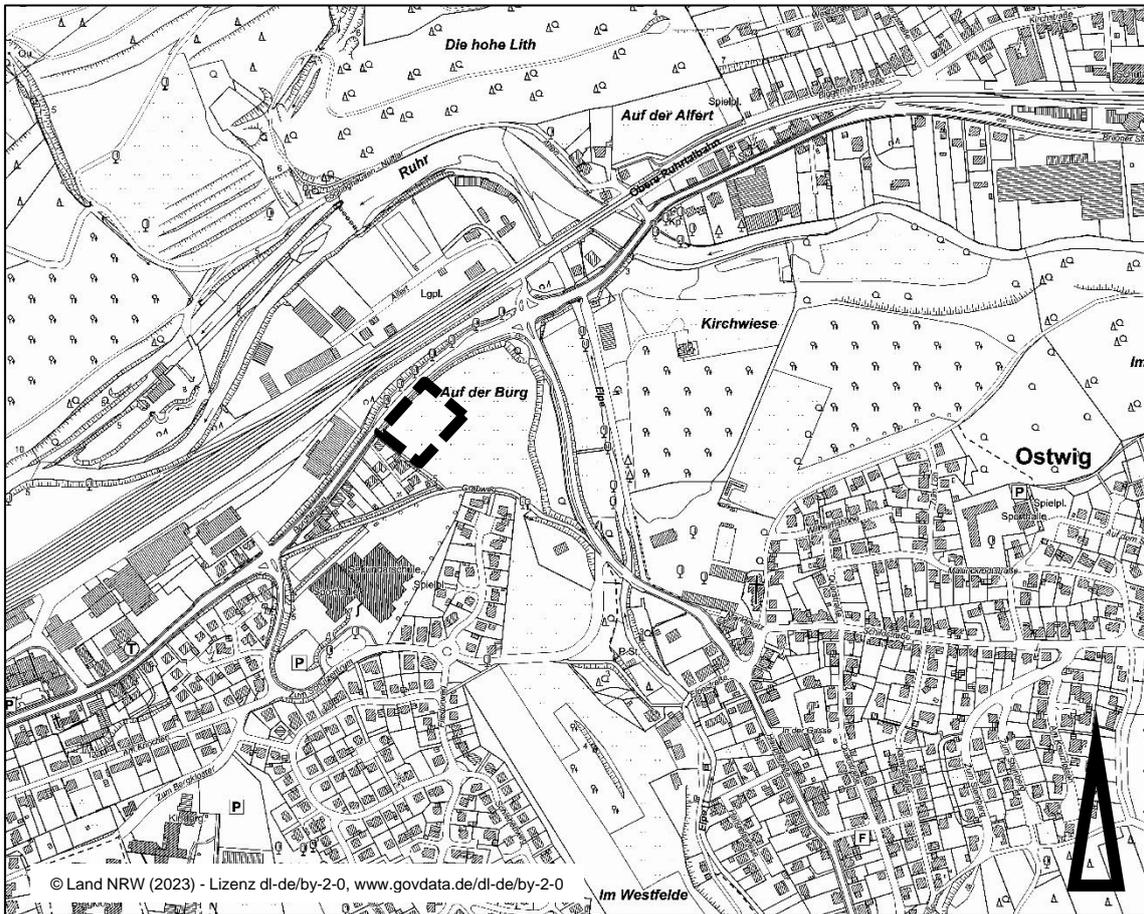




Gemeinde Bestwig

Begründung
-Teil C-

Bebauungsplan Nr. 143 „Seniorenresidenz Auf der Burg“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

Vorentwurf

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE	4
3 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	5
4 LAGE IM RAUM / BESTAND	6
4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
4.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES	6
4.3 IMMISSIONEN.....	7
4.4 ALTLASTEN.....	7
5 BESTEHENDE PLANUNGEN	7
5.1 REGIONALPLAN.....	7
5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
5.3 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPH).....	9
6 INNENENTWICKLUNGSAalternativen	11
7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.3 BAUWEISE.....	14
7.4 BAUGRENZEN	14
7.5 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	14
7.6 VERKEHRSFLÄCHEN.....	14
7.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	15
7.8 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
8.1 STELLPLÄTZE	16
8.2 DACHGESTALTUNG	16
8.3 FASSADENGESTALTUNG	17
8.4 EINFRIEDUNGEN	17
8.5 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN.....	17
8.6 WERBEANLAGEN	17
9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	17
9.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION	18
9.2 ARTENSCHUTZ.....	18
10 VER- UND ENTSORGUNG	18
10.1 ABWASSERBESEITIGUNG	18
10.2 ABFALLBESEITIGUNG.....	18
10.3 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	18
10.4 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	18
11 FLÄCHENBILANZ	19

12 HINWEISE	19
12.1 BODENDENKMALSCHUTZ	19
12.2 KAMPFMITTEL.....	19
13 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	19
TEIL II: UMWELTBERICHT	21

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98
schramme@o-neun.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 01.01.2023

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 „Seniorenresidenz Auf der Burg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Seniorenpflegeeinrichtung geschaffen werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine angrenzend der bestehenden Ortslage von Bestwig-Borghausen liegende Fläche. Das Plangebiet bietet trotz der Lage am bestehenden Siedlungsrand eine gute Anbindung an die verkehrliche und soziale Infrastruktur der Ortschaft Ostwig, Ortsteil Borghausen im Ruhrtalsiedlungsband der Gemeinde Bestwig. Daher kann eine Seniorenpflegeeinrichtung aus städtebaulicher Sicht hier sinnvoll etabliert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Plangebiet somit einer baulichen Nutzung zugänglich gemacht werden und ein Beitrag zur Deckung des auch im Bereich der Gemeinde Bestwig erkennbaren Bedarfes an Pflegeplätzen für pflegebedürftige Menschen zu leisten. Dieser Bedarf wird bedingt durch den demographischen Wandel weiter zunehmen, so dass es Ziel der Bauleitplanung ist, hierfür entsprechende Angebote in der Gemeinde Bestwig zu schaffen.

Die bauliche Entwicklung und Sicherung des Plangebietes soll mittels der vorliegenden Bauleitplanung städtebaulich verträglich bewerkstelligt werden. Die vorliegende Bauleitplanung gilt damit gem. § 1 (3) Satz 1 BauGB als erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden. Darüber hinaus wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB angewandt und der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes vor und nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit ist auf externen Flächen auszugleichen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig stellt für das Plangebiet bislang eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ ohne weitere Zweckbestimmung dar. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Für das Vorhaben liegt eine erste konkrete Objekt-Entwurfsplanung vor. Diese sieht die Errichtung eines Baukörpers mit 3 Vollgeschossen vor, wobei das obere Geschoss als Staffelgeschoss mit einigen Rücksprüngen ausgebildet wird. Im Nordwesten, zur Straße Borghausen hin wird die innere verkehrliche Erschließung und die erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Der südöstliche Bereich wird als Gartenbereich vorgesehen. Die Anbindung an die Straße Borghausen erfolgt über den bereits vorhandenen Anliegerweg im Südwesten. In der Einrichtung sind ca. 80 betreute Wohn- und Pflegeplätze vorgesehen.



Abbildung 1: Lageplan Objektplanung, Stand 01.09.2023 (Quelle: plan- & bauwerk)

4 LAGE IM RAUM / BESTAND

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemeinde Bestwig in der Gemarkung Ostwig, Flur 3 das Flurstück 221 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 5.313 m². Es liegt östlich der Wohnhäuser/-grundstücke Borghausen 23 und 24.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 221 auf einer Länge von rund 88,8 m
- im Südwesten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 221, Flur 3, Gemarkung Ostwig bzw. die Grenze zu den Wohnbaugrundstücken Borghausen 23 und 24 (Gemarkung Ostwig, Flur 3, Flurstücke 123 und 124) auf einer Länge von rund 62,1 m
- im Nordosten: durch eine südöstliche Verschiebung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 221 um ca. 57,7 m im nordwestlichen Punkt bzw. eine Verschiebung der südwestlichen Plangrenze um ca. 85,4 m bis 88,8 m in nordöstliche Richtung
- im Südosten: durch eine nordöstliche Verschiebung der südwestlichen Grenze des Flurstücks 221 um ca. 85,4 m im südwestlichen Punkt bzw. durch eine Linie zwischen dem südlichen Ende der südwestlichen Plangebietsgrenze und dem südlichen Ende der nordöstlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von ca. 85,4 m.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb dieses Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

4.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet stellt gegenwärtig eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar und liegt am östlichen Ortsrand von Bestwig.

Erschlossen wird das Plangebiet über die vorhandene Anbindung an die Straße Borghausen. Eine Erschließung direkt von der Straße Borghausen (L 743) aus ist aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht vorgesehen. Entlang der Straße Borghausen sind zahlreiche Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen schnell zu erreichen.

Umgeben ist das Plangebiet von der landwirtschaftlich genutzten Restfläche auf dem Flurstück 221. Südwestlich grenzen Wohnbebauungen an. In räumlicher Nähe befinden sich neben der L 743 eine Bahnstrecke sowie auf der anderen Talseite der Verlauf der A 46. Die Übergangsbereiche zur L 743 werden durch Gehölzstrukturen entlang der Straße und eine Hanglage geprägt.

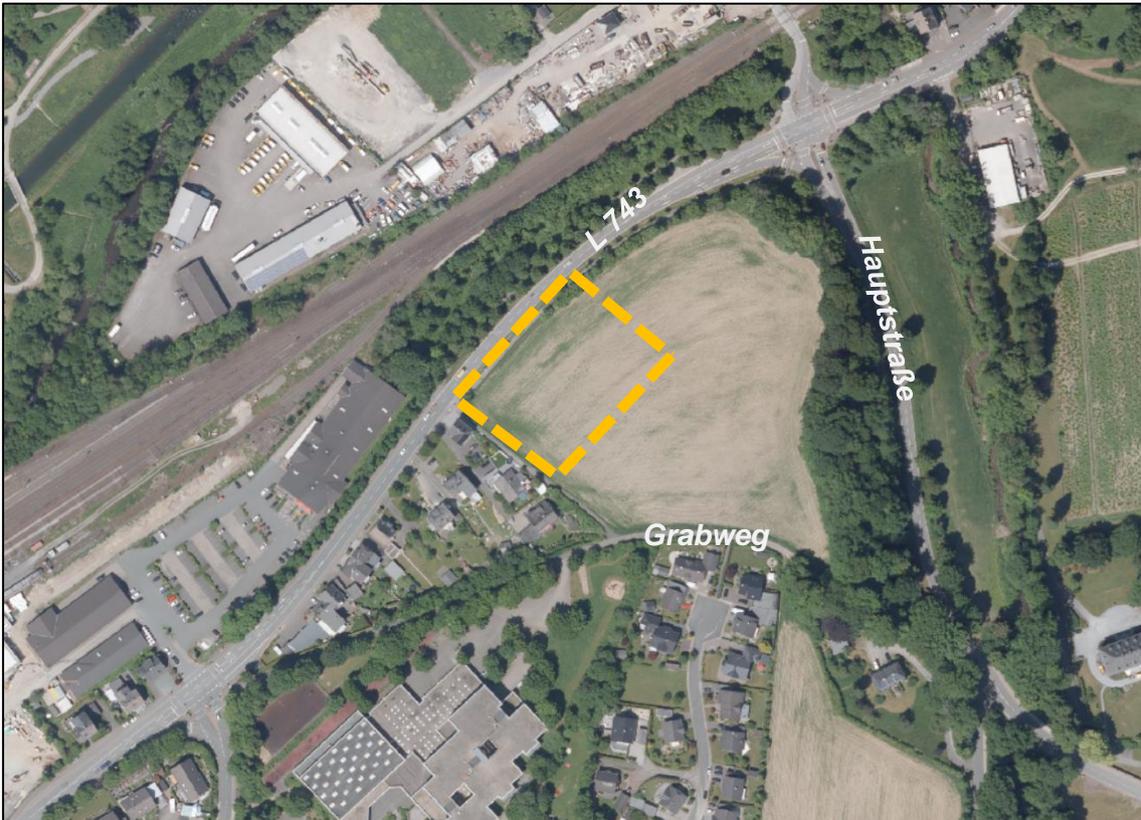


Abbildung 2: Luftbild, Lage des Plangebietes (Quelle Luftbild: © Land NRW (2023), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

4.3 Immissionen

Von dem Planvorhaben werden typischerweise keine erheblichen Schallemissionen ausgehen und auf benachbarte immissionssensible (Wohn-) Nutzungen einwirken. Vielmehr unterliegt die hier geplante Nutzung einem Schutzanspruch, der mindestens der eines Mischgebietes unterliegt, in dem ein gesundes Wohnen ebenfalls möglich ist.

Von außen können insbesondere durch umliegende verkehrliche Nutzungen (L 743, A 46, Bahntrasse) Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Aus diesem Grund wird im weiteren Planverfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Einwirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln und bewerten zu können.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Immissionen in Form von Geruch, Lärm oder Staub kommen, die nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen sind.

4.4 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf eine Vorbelastung des Plangebietes oder der näheren Umgebung durch Altlasten oder Altstandorte vor.

5 BESTEHENDE PLANUNGEN

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg legt die regionalen Ziele der Raumordnung verbindlich fest.

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die nördlich angrenzende B 7 ist als „Straße für den vorwiegend über-regionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Gemäß Ziel 6 des Regionalplans dienen die ASB der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden. Aus ihnen können insbesondere Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen entwickelt werden. Die hierfür benötigten Bauflächen sind in räumlich konzentrierter Form innerhalb der zeichnerisch dargestellten ASB zu entwickeln.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung, indem hier Wohn- und Pflegemöglichkeiten für Senioren und Pflegebedürftige geschaffen werden.

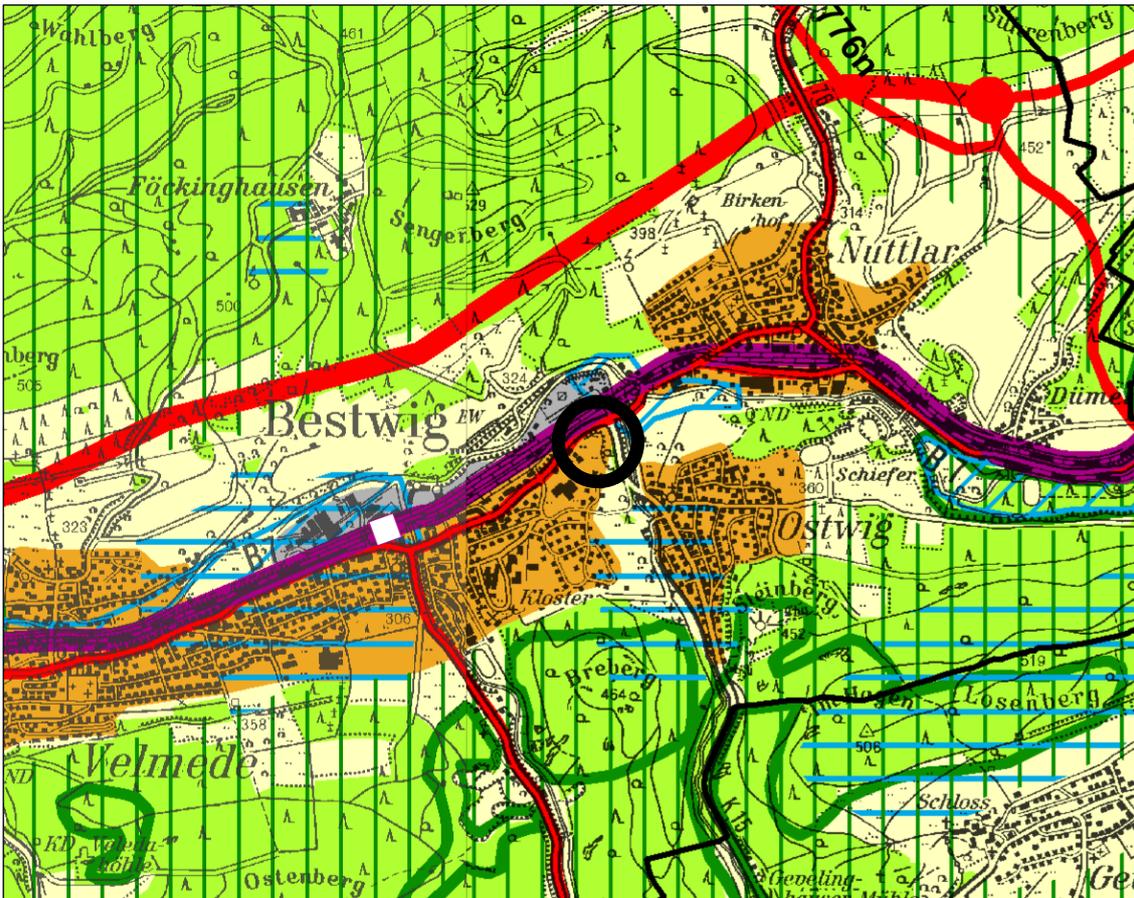


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg (März 2012), Lage Plangebiet
(Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bestwig stellt für den Planbereich vollständig eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 5 (2) Nr. 2a dar. Eine Zweckbestimmung ist nicht dargestellt.

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der vorliegenden Bauleitplanung decken sich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um das Entwicklungsgebot zu erfüllen, wird somit die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig. Zukünftig soll das Plangebiet im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen u. -Pflege dargestellt werden.

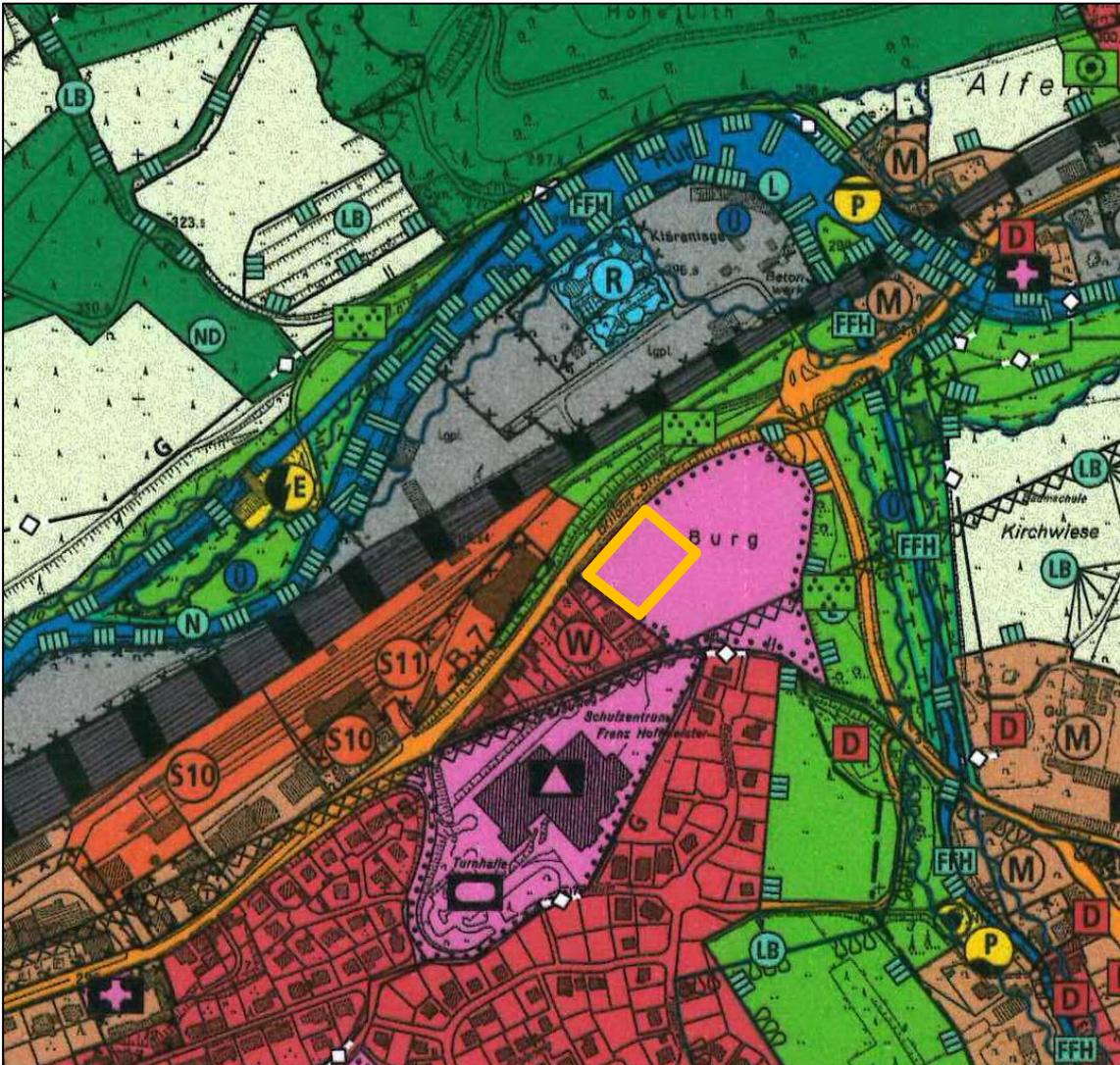


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig (2005) (Quelle: Gemeinde Bestwig)

5.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHV)

Die Ziele der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“¹ (BRPHV) sind in allen Bauleitplanungen zu prüfen, um negative Auswirkungen durch Hochwassergefahren (Überschwemmung, Starkregen) und den Klimawandel zu erkennen und planerisch zu berücksichtigen. Die Anwendung der BRPHV beschränkt sich jedoch nur auf „raumbedeutsame“ Planungen und Maßnahmen i.S.d. § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG).

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der damit einhergehenden Wirkungen durch die geplanten baulichen Nutzungen, nicht um eine solche raumbedeutsame Planung i.S.d. ROG. Insbesondere weist die Planung keine überörtliche Bedeutung auf, die Voraussetzung für das Zugrundelegen einer raumbedeutsamen Planung i.S.d. ROG ist. Insofern sind die Vorgaben der BRPHV im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

¹ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)

Davon unabhängig werden jedoch auch keine Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze der BRPHV erkennbar, da das Plangebiet nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten liegt. Auch in Bezug auf die Darstellungen der Starkregengefahrenkarte finden sich hier keine Anhaltspunkte für eine besondere Gefahr der Überflutung bei Starkregenereignissen (Einstautiefen, Fließgeschwindigkeiten). Durch die Auswirkungen des Klimawandels werden keine planbedingten zusätzlichen Beeinträchtigungen z.B. durch Auswirkungen künftiger Starkregenereignisse erkennbar.

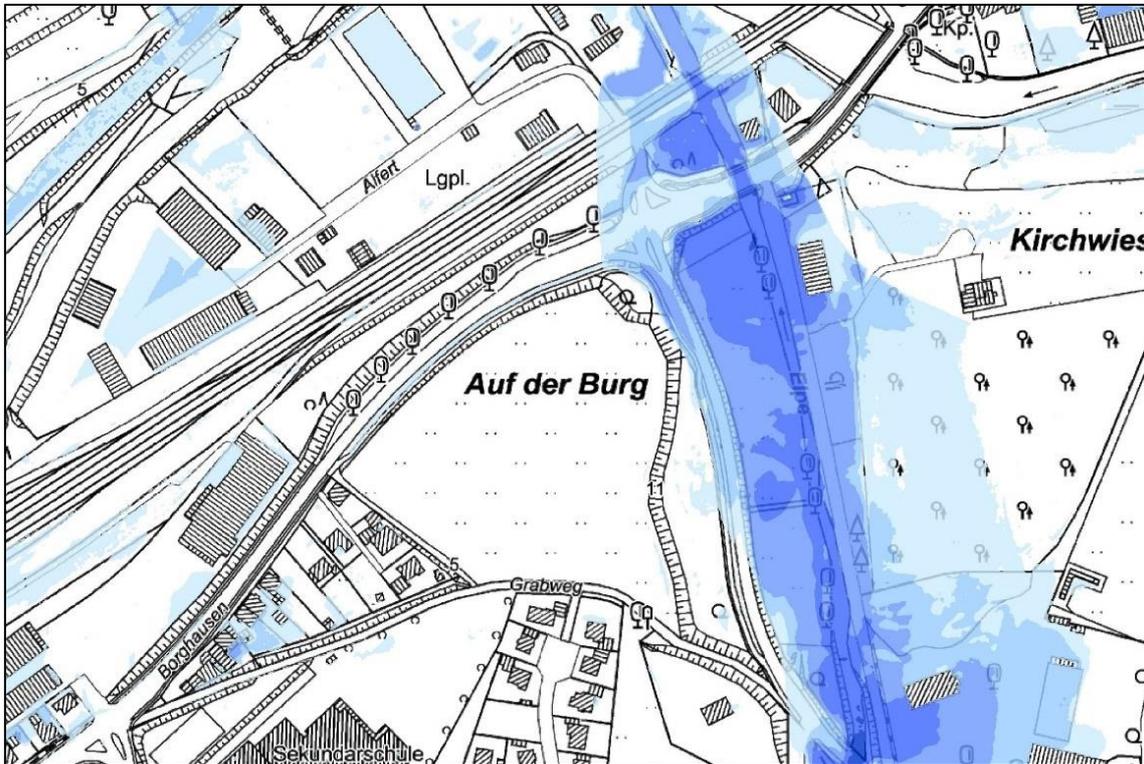


Abbildung 5: Starkregengefahrenkarte – Einstautiefen (Quelle: Klimaatlas NRW)

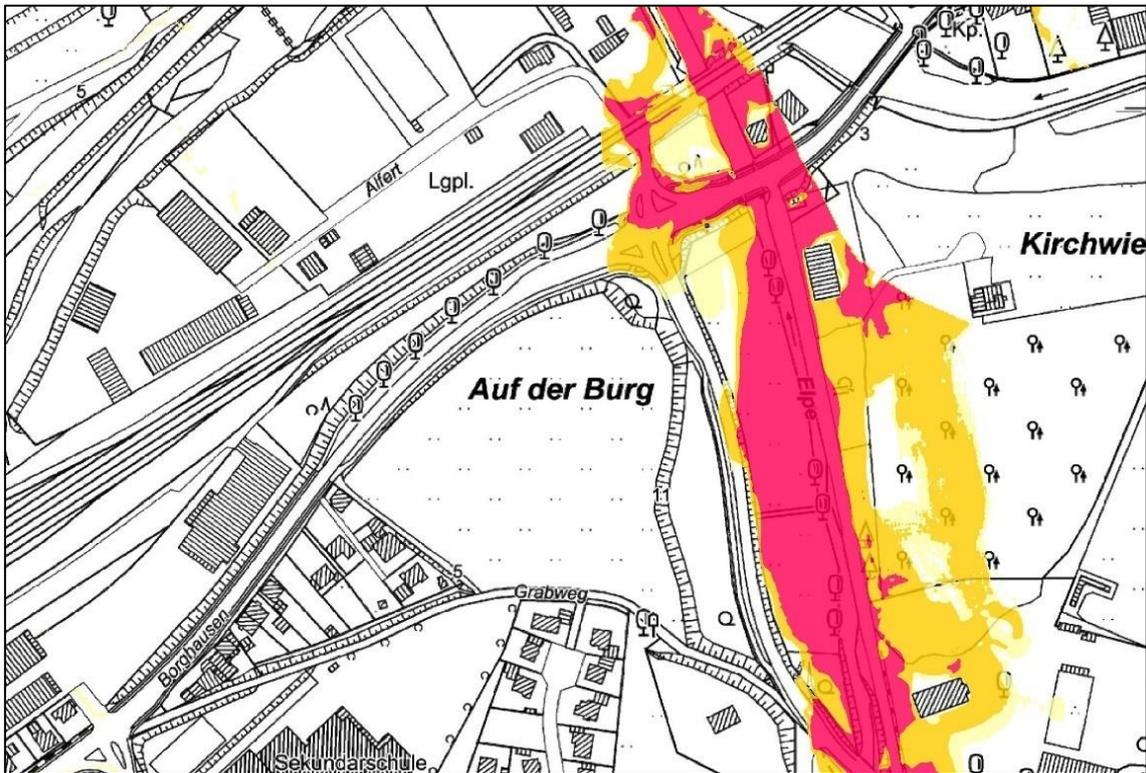


Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte – Fließgeschwindigkeiten (Quelle: Klimaatlas NRW)

6 INNENTWICKLUNGSAalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen handelt, ist gem. § 1a (2) Satz 4 BauGB die Inanspruchnahme unter Ermittlung potenzieller Innenentwicklungsflächen und „vorrangiger“ Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen oder Baulücken zu begründen.

Die vorliegende Planung soll zu einer Deckung des bestehenden und künftigen Bedarfes an Pflegeplätzen für pflegebedürftige Menschen beitragen. Innerhalb der Gemeinde Bestwig bestehen gegenwärtig innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches bzw. der Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes keine Brach- oder sonstigen bereits baulich genutzten Flächen, auf denen das hier geplante Vorhaben realisiert werden könnte. Baulücken, Brachflächen oder Gebäudeleerstand bzw. Nachverdichtungspotenziale in der erforderlichen Größe und Lagegunst sind ebenfalls nicht vorhanden. Vielmehr wurden diese für eine Bebauung geeigneten und zur Verfügung stehenden Flächen in den vergangenen Jahren aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken bereits überwiegend in Anspruch genommen.

Ernsthaft zu betrachtende Standortalternativen, die eine Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen vermindern oder vermeiden, sind daher gegenwärtig im Bereich der Gemeinde Bestwig nicht erkennbar. Da die Fläche bereits an eine verkehrliche Infrastruktur angebunden ist, werden andere derzeit im Außenbereich liegende Flächen nicht weiter betrachtet. Insgesamt wird sich die hier geplante Nutzung in die späteren Bebauungsstrukturen räumlich einfügen.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig für das Plangebiet bereits eine bauliche Nutzung vorsieht und mit der vorliegenden Planung diese Fläche aktiviert wird.

Planungsalternativen insbesondere im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung (hier Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeresidenz“, GRZ, Geschossigkeit, Bauweise) sind aufgrund der konkreten Objektplanung nicht in Betracht gezogen worden. Die Festsetzung eines Reinen oder Allgemeinen Wohngebietes, in dem eine solche Einrichtung ebenfalls zulässig wäre, wurde aufgrund der Beschränkungen bei der zulässigen Grundflächenzahl und aufgrund der nicht vorwiegend dem Wohnen dienenden Nutzung (hier steht der Pflegeaspekt im Vordergrund) ebenfalls nicht in Betracht gezogen.

Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten wie alternative Standorte oder Planungsvorstellungen für das Plangebiet oder auch das konkret geplante Vorhaben in diesem Bereich sind an die Gemeinde nicht herangetragen worden.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeresidenz gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zwar ließe sich die hier planungsrechtlich abzusichernde Nutzung auch in einem Gebiet, in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind (wie reines / allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet) realisieren. Jedoch führt die Zulassung der geplanten und sehr engen Nutzungsstruktur dazu, dass eine Feinsteuerung dieser Gebiete gem. § 1 (5) BauNVO den jeweiligen Gebietscharakter nicht mehr wahren würde. So wird hier die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich.²

Das festgesetzte Sondergebiet „Seniorenwohn- und Pflegeresidenz“ (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von betreuten Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren und anderweitig Pflege- und Betreuungsbedürftige.

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Seniorenwohnheime und Pflegeheime mit stationären Pflegeplätzen (vollstationäre-, Kurzzeit-, und Verhinderungspflege),
- Wohnungen und Wohngemeinschaften mit stationärer und / oder ambulanter Pflegeversorgung
- Wohngemeinschaften mit stationärer und / oder ambulanter Pflegeversorgung,
- Räume für Pflegedienstleistungen, therapeutische Dienstleistungen und freie heilkundliche Berufe,
- Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Cafés / Restaurants / Kioske.

Die genannten Nutzungen und Einrichtungen ermöglichen die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung und von ergänzenden untergeordneten Dienstleistungen und Einrichtungen, die auf die Zielgruppe der Senioren und die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes zugeschnitten sind. Es liegt im Anschluss an die bestehende Ortslage. So wird die Attraktivität der Einrichtung sowie das Wohlbefinden für die Bewohner gesteigert und zudem lange Wege vermieden. Im höheren Alter ist dies oft insbesondere für die medizinisch-heilkundliche Versorgung vonnöten. Somit sind neben Räumen für Pflege-

² vgl. Bayerischer VGH, Urt. v. 30.06.2009, Az. 9 N 07.541

dienstleistungen und therapeutischen Dienstleistungen auch Räume für freie heilkundliche Berufe wie z.B. Ärzte, Psychiater, Psychotherapeuten, Psychologen, Krankengymnasten, Heilmasseur, Ergotherapeuten oder Logopäden im Sondergebiet zulässig.

Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in Kleinsiedlungsgebieten, Reinen und Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Da die im Sondergebiet zu etablierende Nutzung unter einer wohnähnlichen Nutzung mit dem Schwerpunkt der Pflege zu subsumieren ist und sich insgesamt am Gebietscharakter eines dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Baugebietes orientiert, werden Räume für freie Berufe zugelassen. Dies wird jedoch auf die Zulässigkeit von heilkundlichen Freiberufen in Räumen der Gebäude der Hauptnutzung begrenzt, da sonst ggf. der zu erzielende Gebietscharakter des Sondergebietes (Pflege und Betreuung) nicht gewahrt werden würde. Eigene Gebäude für diese v.g. Nutzungen sind somit nicht zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Einrichtungen für soziale Zwecke und Cafés / Restaurants / Kioske – als Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner untereinander sowie als Treffpunkt mit Angehörigen – können die im Plangebiet lebenden Bewohner des Weiteren durch die Stärkung einer sozialen Gemeinschaft (gesundheitlich) profitieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Dazu darf die GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 %, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im Plangebiet ist danach eine Versiegelung von bis zu 80 % der Grundstücke möglich.

Die GRZ gibt gem. § 19 (1) BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

7.2.2 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Um innerhalb des Plangebietes eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe der künftigen Gebäude vorgenommen.

Die max. Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebietes auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Gleichzeitig erfolgt eine Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, sodass die Höhe der baulichen Anlagen nach oben hin begrenzt wird. So erfolgt die Begrenzung der Gebäudehöhe im Sondergebiet auf 13,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (s.u.). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen darf die Gesamthöhe um max. 1,0 m überschreiten.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung - z.B. Attika) definiert. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses definiert.

7.2.3 Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 zugelassen, um hier eine vollständige Ausschöpfung der zulässigen GFZ und GRZ unter Berücksichtigung der max. zulässigen drei Vollgeschosse und der damit verbundenen kompakten und wirtschaftlichen Bauweise zu ermöglichen.

Die GFZ gibt den Anteil der zulässigen Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Als Geschossfläche definiert § 20 (3) BauNVO Satz 1 die Fläche, die sich nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ergibt.

7.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Hier ist innerhalb der Baugrenzen somit die Errichtung von baulichen Hauptanlagen allgemein zulässig, auch mit Gebäudelängen über 50 m.

7.4 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 20 m zur Fahrbahnbegrenzung der L 743 und 5 m zu den übrigen Nachbargrundstücken ein.

Innerhalb der so festgesetzten Baugrenzen können die künftigen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW frei positioniert werden.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. über die festgesetzten Baugrenzen hinaus, kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

Hierdurch soll eine zu starke Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen vermieden werden, in dem die o.g. untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenzen in den genannten Maßen überschreiten dürfen. Die abstandsrechtlichen Regelungen (§ 6 BauO NRW) bleiben davon unberührt.

7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, ist mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen jedoch ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Verkehrsflächen einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, welche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Stellplätze können somit beispielsweise sinnvoll vor Garagen oder Carports angeordnet werden.

7.6 Verkehrsflächen

7.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südwestlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, die die L 743 mit dem Grabweg verbindet. Diese wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert und auf 5 m verbreitert. Eine Erschließung direkt über die L 743 ist nicht vorgesehen. Eine über die bisherige und für das vorliegende Planvorhaben hinausgehende Erschließungsfunktion der festgesetzten

Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Eine verkehrliche Verbindung in Richtung Grabweg wird hier jedoch vorgesehen, um die bereits bestehenden Verbindungsfunktionen für den Rad- und Fußverkehr auch unter Berücksichtigung einer baulichen Entwicklung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen städtebaulich zu sichern.

Die Einmündung der festgesetzten Verkehrsfläche liegt noch innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

7.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der L 743 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um klarzustellen, dass von dort keine Grundstücke im Plangebiet erschlossen werden können. Der betroffene Straßenabschnitt der L 743 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt.

7.6.3 Bauliche Anlagen an Straßen

Gem. § 25 (1) Nr. 1 StrWG NRW bedürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Allerdings ist diese Regelung gem. § 25 (5) StrWG NRW nicht anzuwenden, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Im Rahmen des Planverfahrens wird der für die L 743 zuständige Landesbetrieb Straßenbau NRW beteiligt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze hält einen Abstand von 20 m zur Fahrbahnbegrenzung der L743 ein.

7.6.4 Anlagen der Außenwerbung

Es wird auf die Regelungen des § 28 (1) StrWG NRW hingewiesen:

„Anlagen der Außenwerbung dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen [...] in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr [...] bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. [...]“

Bei der Errichtung von Werbeanlagen i.S.d. § 10 (3) Nr. 1 u. 3 BauO NRW 2018 innerhalb dieser Fläche kann die zuständige Straßenbaubehörde Ausnahmen vom Verbot zulassen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten ist.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Um eine Grundbegrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist innerhalb des Sondergebietes je angefangene 330 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Anzahl von Stellplätzen oder die Begrünung baulicher Anlagen stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 89 der Bauordnung NRW (BauO).

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

8.1 Stellplätze

Im Plangebiet sind für jeden Pflegeplatz 0,1 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Zusätzlich zu diesen Stellplätzen ist gem. § 48 (1) BauO NRW eine dem Bedarf entsprechende Zahl von Einstellplätzen für Menschen mit Behinderungen herzurichten und zu kennzeichnen. Im vorliegenden Fall werden hierfür mind. 2 Einstellplätze festgesetzt.

Senioren, die einen Pflegeplatz in Anspruch nehmen, besitzen in der Regel keinen eigenen Pkw mehr. Die Stellplätze dienen somit den Mitarbeitern, Besuchern und Bewohnern der geplanten Seniorenresidenz.

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird sichergestellt, dass auf dem Grundstück ausreichende Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und damit das Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht notwendig ist.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der konkreten Objektplanung zu führen.

8.2 Dachgestaltung

Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern, Pultdächern oder Flachdächern zulässig, da diese ortstypisch sind und sich das Plangebiet somit auch bezüglich der Dachlandschaft in die Umgebung einfügt. Flachdächer sind dabei einschränkend nur mit einer Dachbegrünung oder mit Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. anderen technischen Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie zulässig, da diese auch eine ökologische Funktion übernehmen und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten können.

Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 20° bis 60° zulässig. Flachdächer sind von der Mindestdachneigung ausgenommen, müssen aber begrünt sein oder zur Erzeugung erneuerbarer Energie genutzt werden (s.o.). Mit der maximalen Neigung von 60° kann das Winkelfeld im Dachfirst gestalterisch vorteilhaft genutzt werden.

Dachbegrünungen sowie Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig, um die Nutzung dieser regenerativen Energiequellen im Baugebiet zu ermöglichen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Als Material für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur Ton- oder Betonpfannen in den Farbtönen von dunkelgrau, anthrazit und schwarz zulässig. Hierdurch soll eine Verwendung ortsuntypischer Dachgestaltungen (z.B. die Verwendung roter, gelber, blauer, weißer oder grüner Dacheindeckungen oder die Errichtung von Bitumen- oder

Foliendächern) vermieden werden. Die zu verwendenden Farbtöne nach dem Farbreigister RAL 840-HR sind der örtlichen Bauvorschrift zu entnehmen, wobei hier Rohstoff- und Produktionsbedingt keine vollständige Übereinstimmung vorliegen muss, sondern sich die Dacheindeckungen innerhalb des Rahmens der definierten RAL-Farben bewegen müssen.

8.3 Fassadengestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird ebenso eine ortstypische Fassadengestaltung verankert.

So sind die Fassaden als Putz-, Klinker-, Riemchen- oder Sichtmauerwerkfassade auszuführen. Die Verwendung von Baumaterialien, die andere Baustoffe nachahmen, ist nicht zulässig. Ausnahmen gelten für die Gestaltung untergeordneter Gebäudeteile und die Verwendung von Glas- und Metallelementen bis zu einem Fassadenanteil von 1/3 der jeweiligen Fassadenseite.

8.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Dies dient der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Pflanzgruppen, die ähnlich einer Einfriedung grenznah entlang der Straßenverkehrsfläche gepflanzt werden, sind hiervon nicht erfasst und unterliegen somit nicht der Höhengrenzeinschränkung.

8.5 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 8 (1) BauO NRW). Großflächige mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig.

Durch diese Bauvorschrift wird eine Begrünung für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke vorgeschrieben.

8.6 Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen erfolgen, da im Plangebiet in untergeordnetem Maße z.B. auch Cafés oder Kioske bzw. Räume für Heilberufe zulässig sind.

Um eine Beeinträchtigung im Plangebiet durch Werbeanlagen und Warenautomaten zu vermeiden, sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Größe von maximal 1 m² zulässig. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).

9.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation

Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die gem. § 1a (3) BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber gestellt werden wird. Die Bilanzierung ist in Teil II Umweltbericht enthalten.

Dieser wird im weiteren Planverfahren erstellt.

9.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund wird im weiteren Planverfahren der Fachbeitrag Artenschutz erstellt.³

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Schmutz- und Niederschlagswasser kann über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen abgeleitet werden. Auf Ebene der Objektplanung können Rückhalteeinrichtungen mit gedrosselter Ableitung insbes. des Niederschlagswassers erforderlich werden.

10.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen (regelmäßige Müllabfuhr) wird durch die Gemeinde Bestwig gewährleistet. Im Rahmen einer gewerblichen Nutzung anfallende Abfälle sind wiederzuverwerten oder fachgerecht zu entsorgen.

10.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den örtlichen Energieversorger bereitgestellt.

10.4 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die in den umgebenden Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen angeschlossen werden.

Für das B-Plan-Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen.

³ Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG, Minden, Datum

11 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand	Planung
Ackerfläche	5.106 m ²	0 m ²
Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflege-residenz	0 m ²	5.002 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	207 m ²	311 m ²
Plangebiet gesamt	5.313 m²	5.313 m²

12 HINWEISE

12.1 Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Bestwig oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761 9375-0, Fax: 02761/9375-20, Email: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

12.2 Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet oder tatsächliche Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Bestwig, Ordnungsbehörde, Rathaus Bestwig (Tel. 02904/ 9870) und/ oder die Polizeidienststelle in Meschede (Tel. 0291/ 9020-0) zu verständigen.

13 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinde Bestwig entstehen keine Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Minden, 27.11.2023

.....
O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Seniorenresidenz Auf der Burg“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen erstellt:

- *Fachbeitrag Artenschutz folgt im weiteren Planverfahren*
- *Schalltechnische Untersuchung folgt im weiteren Planverfahren*

Die Gutachten sind bei der Gemeinde Bestwig, Rathausplatz 1, 59909 Bestwig zu den Dienststunden einsehbar.

TEIL II: UMWELTBERICHT

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für alle Bauleitplanungen im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden in die Umweltprüfung zum Entwurf des Bebauungsplanes einfließen.