

GEMEINDE ALFTER



Bebauungsplan Nr. 076 „Buschdorfer Weg“

5. Änderung

Gem. § 13 a BauGB

Begründung

Entwurf, Stand: März 2023

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist das dringende Erfordernis der Unterbringung von Flüchtlingen. Die vorhandene oder geplante Unterbringungskapazität in der Gemeinde hält nicht mit der tatsächlichen oder prognostizierten Aufnahme von Flüchtlingen Schritt. Die Aufnahmekapazitäten aller vorhandenen Gebäude sind erschöpft und mit hohen Belegungszahlen ausgereizt.

Die Gemeinde verfügt sowohl über eigene wie auch über angemietete Unterkünfte die bereits bis an die Grenze des Zumutbaren durch Zufluchtsuchende Menschen verschiedenster Nationalitäten bewohnt werden, bzw. zumindest vorübergehend als Unterkunft dienen.

Gemäß der Verteilstatistik der Bezirksregierung Arnsberg hat die Gemeinde Alfter 192 Personen zum 19.02.2023 aufgenommen. Laut der statistischen Auswertung sollte die Gemeinde 317 Personen aufnehmen wonach ein Defizit von 125 Unterkünften zu ermitteln ist. Es besteht somit eine Aufnahmeverpflichtung für 125 Personen die aktuell einer Zuflucht bedürfen.

Die zwingend notwendige Unterbringung von Zufluchtsuchenden erstreckt sich sowohl auf Gebäude die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, wie auch auf Gebäude, die teilweise zu überdurchschnittlich hohen Preisen, angemietet wurde. Zurzeit sind verschiedene Bestandsgebäude belegt.

Neben den o.g. Unterbringungsmöglichkeiten sind zu dem auch die Möglichkeiten in privaten Haushalten erschöpft. Von einer Belegung der vorhandenen Mehrzweck- oder Turnhalle in den einzelnen Ortsteilen wird derzeit nicht Gebrauch gemacht. Diese Hallen dienen der Sicherung des Schulbetriebs, darüber hinaus den ortsansässigen Vereinen für Training, Sport, Begegnung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den einzelnen Ortsteilen, aber auch zu Integration der Zufluchtsuchenden über den angesprochenen Vereinen, wie bspw. Fussball- oder Sportverein.

Die Gemeinde Alfter greift in der jetzigen Situation auf die vorliegende Standortanalyse von 2016 für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft (FU) zurück. Die Optionen von 2016 sind nicht mehr in Gänze ausschöpfbar. Nach erneuter Bewertung im Jahr 2023 bleibt im Ergebnis festzuhalten, dass allein das in Rede stehende Grundstück an der Villestraße 1 herangezogen werden kann.

Aufgrund der dargelegten Situation ist es unabwendbar ein weiteres Gebäude als Übergangsheim für Zufluchtsuchende auf dem vorgenannten Grundstück zu errichten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der beabsichtigten Nutzung des Grundstücks entgegen. Gem. § 1 Abs. 1 BauGB ist die Aufgabe der Bauleitpläne, mitunter auch die Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die ist Vorliegend der Fall.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 „Buschdorfer Weg“ ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Flüchtlingsunterkunft abzusichern. Dies soll durch die allgemeine Zulässigkeit sozialen Zwecken dienender Anlagen, unter die Flüchtlingsunterkünfte zu zählen sind, geschehen. Die vorgesehene Festsetzung ermöglicht darüber hinaus die anderweitige Nutzung des Gebäudes für andere soziale Zwecke. Diese

Flexibilität ist vor dem Hintergrund sich immer dynamischer entwickelnden sozialer Aufgaben der Kommunen geboten.

2. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 555, Flur 8, Gemarkung Alfter innerhalb des Ortsteils Alfter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 076 „Buschdorfer Weg“, einschließlich Änderungen. Es befindet sich nördlich der Bonn-Brühler-Str., südlich der Weberstraße, konkreter östlich der Villestraße und nördlich der Straße „Auf dem Polacker“.

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von insgesamt 1.600 m².

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 076 „Buschdorfer Weg“ ist seit 2001 rechtskräftig. Er wurde bisher mit vier Änderungen geändert.

Einziger Planungsinhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 "Buschdorfer Weg" ist es, innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 neben den bisher zulässigen Nutzungen sozialen Zwecken dienende Nutzungen zuzulassen und entsprechend festzusetzen. Daher werden innerhalb des Geltungsbereich im Sondergebiet „Ergänzung (Alanus) Hochschulgebiet“ neben den bisher zulässigen Nutzungen Studentisches Wohnen und Wohnen für Hochschulmitarbeiter, Stellplatzanlagen und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude auch sozialen Zwecken dienende Anlagen festgesetzt. Klarstellend werden die bisher aufgeführten zulässigen Nutzungen Kindergarten/Kindertagesstätten klarstellend entfernt, da diese als sozialen Zwecken dienende Anlagen weiterhin zulässig bleiben.

Durch die Zulässigkeit sozialen Zwecken dienender Anlagen kann das gemeindliche Grundstück verschiedenen erforderlichen sozialen Anlagen im Bereich der Alanus-Hochschule zugeführt werden. So wird neben der dringend benötigten Unterkunft für Zufluchtsuchende auch eine potentielle anderweitige, sozialen Zwecken dienende Nachnutzung ermöglicht.

Das Sondergebiet „Ergänzung (Alanus) Hochschulgebiet“ wird um eine Nutzung ergänzt, die Art der baulichen Nutzung sowie die Zweckbestimmung bleiben unverändert, sodass eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 076 einschließlich Änderungen bleiben auch weiterhin rechtsgültig.

Die geänderten Textlichen Festsetzungen lauten somit wie folgt:

Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 076 „Buschdorfer Weg“ gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 076, einschl. Änderungen. Ausschließlich die Textliche Festsetzung Nr. 1.1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 wird durch die nachfolgende Festsetzung geändert:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet – Ergänzung (Alanus) Hochschulgebiet

Gemäß § 11 (2) BauNVO dient das Sondergebiet – SO der Unterbringung von hochschulaffinen Nutzungen.

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungsarten zulässig:

- Studentisches Wohnen und Wohnen für Hochschulmitarbeiter
- Stellplatzanlagen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für soziale Zwecke

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 076 „Buschdorfer Weg“ sind weiterhin die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 076, einschl. Änderungen zu beachten.

3.2 Weitere Planinhalte

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 076 einschließlich Änderungen behalten auch in der 5. Änderung ihre Rechtsgültigkeit.

4. Belange des Umweltschutzes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Durch den Plan vorbereitete Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder zulässig. Aufgrund der Größe von deutlich unter 20.000 qm ist auch eine Vorprüfung d. Einzelfalls gem. 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Sonstige Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind ebenfalls nicht betroffen, da es das einzige Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist, die Art der baulichen Nutzung dahingehend zu steuern, dass zukünftig innerhalb des Sondergebietes auch sozialen Zwecken dienende Anlagen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Flächen sowie alle Festsetzungen, die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege haben könnten, bleiben von den Festsetzungen der 5. Änderung unberührt oder haben keine nachhaltigen Auswirkungen. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erfolgen.

Darüber hinaus werden die Belange des Artenschutzes durch die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 nicht berührt. Untersuchungen zu den Belangen des Artenschutzes werden deshalb nicht erforderlich.