



**Stadt
Ennigerloh**

**Begründung zur
vereinfachten Änderung des Bebauungsplans
Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“, Ennigerloh-Mitte**

Entwurf zum Satzungsbeschluss

September 2005

bearbeitet von

Stadt Ennigerloh

Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1

59320 Ennigerloh

Tel.: (02524) 28 – 0

Fax: (02524) 28-495

e-mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de

www.ennigerloh.de

Inhalt

1. Anlass für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes	3
2. Bestandssituation	4
2.1 Plangebiet	
2.2 Umfeld des Plangebietes	
2.3 Verkehrliche Erschließung	
2.4 Auswirkungen der Planung	
3. Rahmenbedingungen und Vorgaben	5
3.1 Bauleitplanung	
3.3 Sonstige übergeordnete Planungen	
4. Städtebauliches Konzept	6
5. Festsetzungen	6
6. Begleitende Untersuchungen und Planungen	6
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
8. Bodenordnung	7
9. Grundstücksversorgung und -entwässerung	7

1. Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“, Ennigerloh-Mitte, trat mit seiner Bekanntmachung am 04.11.1980 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des „Sankt-Josefs-Haus“, einem Alten- und Pflegeheim, geschaffen. Die erforderliche Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist entsprechend das zentrale Element des Bebauungsplans. Den südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche nimmt eine Sonderschule, die „Pestalozzi-Schule“, ein. Zwischen den beiden Einrichtungen befindet sich eine Grünanlage.



Luftbild des Geltungsbereiches des Beb.-Plans Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“
(Quelle: Katasteramt Kreis Warendorf)

Anfang des Jahres 2005 beantragte das vom Träger der Pflegeeinrichtung beauftragte Architekturbüro die Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“, Ennigerloh-Mitte.

Hintergrund des Antrages ist der geplante Anbau eines neuen Wohnbereiches auf dem südlichen Teil des Grundstückes im Anschluss an den bestehenden Wohnteil. Dieser Umbau ist erforderlich, da nach dem neuen Landespflegegesetz bestehende 2-Bett-Zimmer in 1-Bett-Zimmer umfunktionierte werden.

Um die insgesamt 85 Bewohnerplätze auch weiterhin vorhalten zu können, ist der Anbau eines Wohnbereiches erforderlich. Durch die Anordnung des neuen Gebäudes entsteht zudem ein geschlossener Innenhofbereich, der besonders von Demenzkranken genutzt werden kann.

2. Bestandssituation

2.1 Plangebiet

Das Plangebiet der Änderung umfasst das Grundstück der katholischen Kirchengemeinde, auf dem sich das Alten- und Pflegeheim befindet. Das Plangebiet hat eine Größe von 11.987 m² und umfasst das Grundstück Gemarkung Ennigerloh, Flur 15, Flurstück 871. Das Plangebiet wird im Osten durch die bestehende Bebauung entlang der Elmstraße, im Süden von dem Grundstück der Pestalozzi-Schule, im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung entlang der Südstraße sowie im Norden durch die Straße „Am Krankenhaus“ begrenzt.

2.2 Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Straße „Am Krankenhaus“ im Zentrum der Stadt Ennigerloh. Sämtliche innenstadttypischen Einrichtungen und Dienstleistungen sind somit in fußläufiger Entfernung erreichbar. Über diese Straße und einen Fußweg in der Grünanlage ist der Bereich des Alten- und Pflegeheims an die Elmstraße und damit an den Innenstadtbereich angebunden. Östlich angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Elmstraße. Im Süden grenzt, getrennt durch die Parkanlage, die Pestalozzi-Schule an. Im Westen befindet sich entlang der Südstraße Wohnbebauung.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Krankenhaus“ erschlossen. Diese ist über die Landesstraße L 792, die Elmstraße, an das örtliche und überörtliche Netz angebunden. An das örtliche Netz ist das Gebiet zudem über die im Westen des Plangebietes verlaufende Südstraße angebunden.

Durch den Park verläuft ein Fußweg, der sowohl in die Elmstraße als auch in die Südstraße führt.

In fußläufiger Entfernung befindet sich die zentrale Omnibushaltestelle „Alleestraße/Marktplatz“, der Verknüpfungspunkt der durch Ennigerloh verkehrenden Buslinien ist.

2.4 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Umgebung sind bei einer Verwirklichung der Planung wie folgt zu erwarten:

Durch den geplanten An- und Umbau wird sich die Gebäudekubatur verändern. Geplant sind die Anbauten mit einem auf Grund der Geländeform eingelassenen Erdgeschoss und einem ersten Geschoss mit Pultdach. Durch den Anbau werden Teile der Grünanlage in Anspruch genommen werden, es wird also zu einer Versiegelung von Freiflächen kommen. Die Planungen gehen mit einer Veränderung der mikroklimatischen Situation einher.

Der ursprüngliche Bebauungsplan ließ bereits Raum für eine Erweiterung, durch die beabsichtigte vereinfachte Änderung wird der Raum zur Schaffung eines Innenhofes für die Bewohner geschaffen. Die Auswirkungen der Planungen sind dem öffentlichen Interesse des Aus- und Umbaus unter Einbeziehung des städtebaulichen Konzeptes unterzuordnen.

3. Rahmenbedingungen und Vorgaben

3.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Altersheim, Alltenwohnheim“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans bleibt durch die geplante Änderung unberührt.

Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.6 wird durch drei Nutzungsarten bestimmt. Der zentrale und größte Teil wird bestimmt durch die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ fest. Diese Festsetzung ist mit den Zweckbestimmungen „Alten- und Pflegeheim“ sowie „Schule“ verbunden. Hier befinden sich das Alten- und Pflegeheim sowie die Pestalozzi-Schule, eine Sonderschule für Lernbehinderte. Die beiden Einrichtungen sind durch eine großzügige Grünanlage getrennt. Im Osten entlang der Elmstraße ist „Kerngebiet“ festgesetzt. Hier befinden sich verschiedene Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen. Im Westen ist entlang der Südstraße „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Änderungsverfahren ist ausschließlich die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche um 8,50 m in südliche Richtung, also in Richtung der Grünanlage, vorgesehen.

3.2 Sonstige übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan

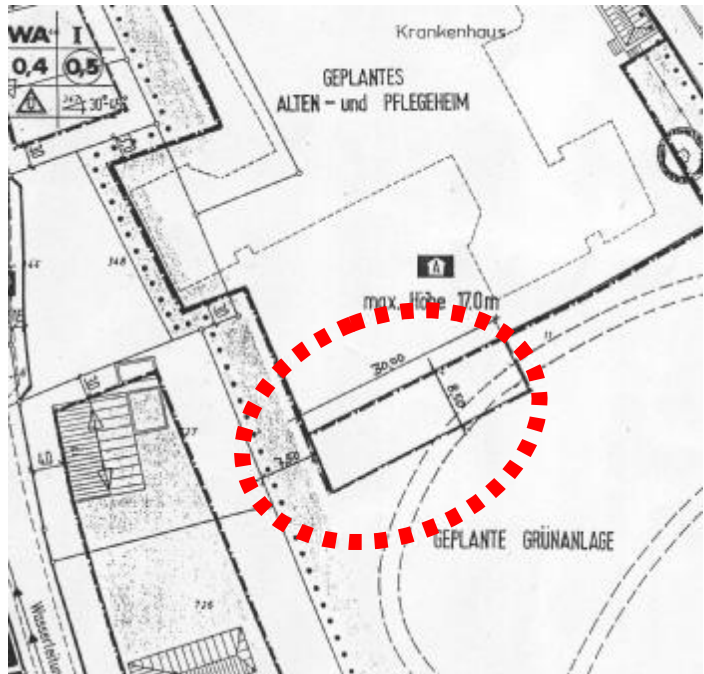
Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird ein geplanter Anbau möglich, mit dem auf der Grundlage des Landespflegegesetzes alle derzeit vorhandenen 2-Bett-Zimmer in 1-Bett-Zimmer umgebaut werden und dabei die gleiche Anzahl an Pflegeplätzen beibehalten bleibt. Bei dem geplanten Anbau an den bestehenden Südflügel wird die südwestliche Baugrenze um 8,50 m nach Süden überschritten.



Durch die vereinfachte Änderung erfolgt eine Verschiebung der südlichen Baugrenze um 8,50 m in südliche Richtung. Die süd-westliche Baugrenze wird dabei entsprechend verlängert.

Geplanter Änderungsbereich (Skizze)

5. Festsetzungen

In der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.6 erfolgt ausschließlich eine Verschiebung der festgesetzten südlichen Baulinie um 8,50 m bei entsprechender Verlängerung der süd-westlichen Baugrenze.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“, Ennigerloh-Mitte, bleiben von der vereinfachten Änderung unberührt.

6. Begleitende Untersuchungen und Planungen

Für den Änderungsbereich sind keine begleitenden Untersuchung und Planungen erforderlich. Gemäß § 13 Absatz 3 B wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz

Durch den geplanten Anbau wird, zusätzlich zu der im Ursprungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche von 255 m² versiegelt. Dabei handelt es sich um private Grünfläche, da sich das Grundstück in privatem Eigentum befindet. Entsprechend dem Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen ergibt sich bei dem anzusetzenden Wertfaktor von 0,4 ein **Defizit von 102 Punkten**. Das Defizit soll nach Absprache mit der Grundstückseigentümerin durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich ausgeglichen werden. Diese werden unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf, in die Begründung zum Satzungsbeschluss aufgenommen.

8. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die geplante Erweiterung wird vollständig auf dem Grundstück der heutigen Eigentümerin vollzogen.

9. Grundstücksversorgung und -entwässerung

Der Anschluss der Erweiterung des Alten- und Pflegeheims an die entsprechende technische Infrastruktur erfolgt ausschließlich über bereits bestehende Anschlüsse.

Die Trinkwasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung über die heutigen Anschlüsse gewährleistet. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls über vorhandenen Leitungen.

Die Ableitung von Schmutz und/oder Niederschlagswasser des geplanten Anbaus erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund der örtlichen, undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Aufgrund der erstmaligen Bebauung des Plangebietes vor dem 1.1.1996 ergibt sich aber nach § 51a LWG keine rechtliche Verpflichtung zur Versickerung.

Ennigerloh, den 20.09.2005

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
i.A.

Riepe