

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 'Beckumer Straße'

1. Anlaß zur Änderung

Der Sozialdienst Kath. Männer (SKM) betreibt auf dem Grundstück Jahnweg 10 ein Übergangwohnheim für psychisch Kranke und Behinderte. Da es neben der progredienten Rehabilitation (Übergangwohnheim/betreutes Wohnen) in der sozialpsychiatrischen Versorgung einer noch weniger unter Zeitdruck arbeitenden Einrichtung bedarf, beabsichtigt der SKM den Bau von 20 Dauerwohnplätzen auf dem Grundstück Jahnweg 10.

Der Bebauungsplan Nr. 142 'Beckumer Straße' sieht auf dem Grundstück eine Möglichkeit für die Erweiterung der Bebauung vor. Die festgesetzten Bauflächen und Dichtewerte orientieren sich an dem benachbarten und relativ gering verdichteten Bestand.

Die für den Bedarf an Wohnheimplätzen erarbeitete Gebäudeplanung überschreitet sowohl die bisher zulässigen Dichtewerte als auch die überbaubaren Flächen - hier insbesondere im Gartenbereich -.

Um dem Versorgungsbedarf an Wohnheimplätzen im Stadtgebiet Rechnung zu tragen und zu ermöglichen, dass durch die gleiche Trägerschaft von 'Übergangwohnheim' und 'betreutes Wohnen' ein Höchstmaß von Kooperation und Kommunikation zwischen den Einrichtungen gewährleistet ist, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Hier ist insbesondere auch von Bedeutung, dass die vorhandene Einrichtung sich seit bereits 10 Jahren im Gebiet befindet und eine nachbarschaftliche Akzeptanz gefunden hat. Darüber hinaus stellt der vorhandene Standort aufgrund der Versorgungsstruktur und der Nähe zu Sport- und Erholungsräumen eine ideale Wohnheimlage dar.

2. Inhalte der Änderung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Zulässige Nutzungen gem. § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan Nr. 142 'Beckumer Straße' setzt für den gesamten Planbereich ein gegliedertes Allgemeines Wohngebiet fest.

Für die Flächen beiderseits des Jahnweges und des Paterskampes, die überwiegend durch eine reine Wohnnutzung gekennzeichnet sind, war im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind. Mit Rücksicht auf die vorhandene Verwaltung einer Wohnungsbaugesellschaft sowie auf das vorhandene Übergangwohnheim des SKM sind Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt worden.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes das Ziel verfolgt, den Standort der SKM-Einrichtung zu sichern und auch über das Maß der bisher vorgesehenen baulichen Nutzung hinausgehend Erweiterungen zu ermöglichen, sieht die Änderung für dieses Grundstück nunmehr die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vor.

Die bisher allgemein zulässigen Handwerksbetriebe wurden ebenso wie die bisher unzulässigen Nutzungen im WA 2-Gebiet für den Bereich der 1. Änderung als unzulässig festgesetzt. Dies erfolgte, weil bezogen auf den Änderungsbereich der Standort für die vorhandene Nutzung sowie die Wohnnutzung vorbehalten werden soll.

In den übrigen Flächen des Bebauungsplanes läßt die Gliederung der allgemeinen Wohngebietsflächen insbesondere entlang der Beckumer Straße die ein Allgemeines Wohngebiet gegenüber dem reinen Wohngebiet kennzeichnenden Nutzungen in ausreichendem Maße zu.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 142 läßt für den Bereich der Grundstücke beiderseits des Paterskamps und Jahnwegs eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl bis zu 0,6 zu. Das Bauvorhaben des SKM überschreitet sowohl das Maß dieser Festsetzungen als auch die hierfür vorgesehenen überbaubaren Flächen. Der Planbereich ist in diesem Bereich gekennzeichnet durch eine relativ dünn bebaute Wohnbebauung mit großen privaten Gartenflächen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 142 war es, bei angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten den Charakter dieses Planbereiches zu sichern. Auch für den Bereich des nur teilweise bebauten SKM-Grundstückes sind bauliche Erweiterungen vorgesehen. Die konkrete Planung des Dauerwohnheimes hat jedoch gezeigt, dass die Deckung des vorhandenen Bedarfs an Wohnheimplätzen auf dem Grundstück nur möglich ist, wenn die zulässige bauliche Nutzung bis an die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung erhöht wird. Da es sich bei dem vorhandenen Standort um eine im Umfeld akzeptierte Nutzung handelt, große Freizeit- und Erholungsbereiche direkt angrenzend vorhanden sind und es sich aufgrund der vorhandenen Versorgungseinrichtungen um einen idealen Wohnheimstandort handelt, soll durch die Erhöhung der zulässigen baulichen Nutzung die aus sozialen Gesichtspunkten erforderliche Einrichtung an diesem Standort bedarfsgerecht ermöglicht werden.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Mit der Erhöhung der zulässigen baulichen Nutzung ist ein gegenüber der Ursprungsplanung geringfügig höherer Eingriff verbunden. Während der bisherige Bebauungsplan keine mindernden bzw. ausgleichenden Maßnahmen für bauliche Eingriffe vorsah, da der Planbereich nach § 34 BauGB bereits bebaut bzw. bebaubar war, sollen für die Erhöhung der baulichen Nutzung den Eingriff mindernde bzw. ausgleichende Maßnahmen vorgesehen werden.

So wird die Erhaltung des vorhandenen Baumbestands, das Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubbäumen auf dem Grundstück sowie eine Einfriedigung des Grundstückes mit einer Hecke festgesetzt.

Diese soll aus heimischen Laubgehölzen entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze gepflanzt werden.

Lippstadt, den 14.12.1995

(Wille)
Dipl.-Ing.