



STADT SUNDERN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. L 17 „KLINIK LANGSCHEID“

Begründung

Sundern, den 26.04.2023

S A T Z U N G

Bearbeitet durch

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Planungsziele	3
2	Geltungsbereich und Verfahren	4
2.1	Geltungsbereich	4
2.2	Verfahren	4
3	Bestandsbeschreibung	5
3.1	Lage des Plangebiets im Siedlungsraum	5
3.2	Bestandsnutzungen	5
3.3	Topographie	5
3.4	Grünflächen	6
3.5	Anbindung und Erschließung	6
3.6	Ver- und Entsorgung	7
3.7	Emissionen, Immissionsschutz	7
4	Planungsrechtliche Situation	7
4.1	Regionalplan	7
4.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	8
4.3	Bebauungsplan Nr. L 3 "In den Höfen"	8
5	Vorhaben und Erschließung	9
5.1	Vorhaben	9
5.2	Erschließung	10
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.1	Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, maximal zulässige Gebäudehöhen	12
6.3	Bauweise	12
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
6.5	Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	12
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.7	Pflanzbindungen und -gebote	13
6.8	Öffentliche Verkehrsfläche	14
		1

6.9	Fläche für die Versorgung	14
7	Örtliche Bauvorschriften	14
7.1	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
7.2	Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)	14
7.3	Stützmauern	14
7.4	Dachformen und -neigungen	14
8	Belange von Natur und Landschaft	15
8.1	Umweltprüfung und -bericht	15
9	Artenschutz	16
10	Planungsalternativen	16
10.1	Alternative 1 - Null-Variante	16
10.2	Alternative 2 - Bauliche Erweiterung im Bereich des heutigen Klinikgeländes	17
10.3	Alternative 3 - Verlagerung der Klinik an einen anderen Standort	17
10.4	Zusammenfassung Standortprüfung und -bewertung	17
11	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	18
12	Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit	18
13	Kosten	18
14	Flächen	18
15	Fachgutachten	18

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Im Stadtteil Langscheid ist oberhalb des Sörpesees seit Jahrzehnten die Neurologische Klinik Sörpensee ansässig. Unter anderem aufgrund des demographischen Wandels bleibt die Nachfrage nach spezialisierten medizinischen Leistungen im Bereich der Neurologie auf einem hohen Niveau. Deshalb soll neben dem dringend erforderlichen Umbau der Bestandsgebäude nordwestlich angrenzend an das bereits vorhandene Klinikgebäude ein neuer Erweiterungsbau an den bestehenden Gebäudekomplex angebaut werden. Dieser Erweiterungsbau soll neue Flächen für Büro- und Therapieräume sowie Patientenzimmer bieten. Die geplanten Umbauten gehen jedoch nicht mit einer Ausweitung der Betten- und Patientenzahl sowie einer relevanten Ausweitung der Zahl der Beschäftigten einher. Vielmehr handelt es sich um Umbaumaßnahmen, die den heutigen Anforderungen an ein modernes Krankenhaus entsprechen, dem Komfort der Patienten dienen und klinikinterne Abläufe effektiver gestalten lassen. Von daher sind diese Umbauten der generellen Entwicklung im Gesundheitswesen und den dadurch verursachten medizinischen, technischen und hygienischen Anforderungen geschuldet.

Die bauliche Erweiterung und langfristigen Sicherung der Neurologischen Klinik Sörpensee stärkt die medizinische Versorgung in der Region, hat aber auch aufgrund der überörtlichen Ausstrahlung der Klinik eine regionale Bedeutung. Zudem sollen die internen Organisationabläufe der Klinik verbessert und in diesem Zusammenhang auch eine neue, moderne Klinikküche installiert werden. Die Klinikerverweiterung dient der langfristigen Standorticherung der Klinik und somit auch der Sicherung der Arbeitsplätze.

Die geplante bauliche Erweiterung entspricht jedoch nicht den zeichnerischen Festsetzungen des seit 1964 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. L 3 „In den Höfen“, da das neue Gebäude teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegt. Somit besteht gegenwärtig keine Genehmigungsgrundlage für das Bauvorhaben. Deshalb soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. L 17 „Klinik Langscheid“ neu aufgestellt werden, der den bestehenden Bebauungsplan Nr. L 3 „In den Höfen“ überlagert und nach dem Satzungsbeschluss die Grundlage zur planungsrechtlichen Beurteilung des neuen Bauvorhabens sowie für die Umbaumaßnahmen im Bestand bildet. Gegenüber den früheren Planungsständen aus dem Jahren 2018 und 2019 wurde die Planunterlagen mehrmals überarbeitet. Unter anderem wurde die vormals geplante Gebäudehöhe um 3,30 m und somit um ein Geschoss verringert.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Sundern ist nicht erforderlich, da das Plangebiet im FNP überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ dargestellt ist. Dies entspricht auch den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. L 17 „Klinik Langscheid“.

1.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die Möglichkeit zum Umbau und zur baulichen Erweiterung der Neurologischen Klinik in zentraler Ortslage und somit auch der Klinikstandort langfristig gesichert werden.

Im Sinne einer bestandsorientierten Entwicklung der Klinik orientieren sich die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauungsstruktur im Bereich der neurologischen Klinik. Dadurch soll die städtebauliche und gestalterische Integration des geplanten Gebäudekörpers in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Weiterhin sollen die auf dem Klinikgelände vorhandenen Grün- und Freiflächen im Rahmen der Bauleitplanung gesichert und zukünftig aufgewertet werden. Insbesondere den im Übergangsbereich zur östlichen Wohnbebauung gelegenen Baum- und Gehölzbestand gilt es zu sichern, standortgerecht zu ergänzen und zu entwickeln.

Folgende Ziele werden mit dem Planverfahren verfolgt:

- Langfristige Sicherung des Klinikstandorts und der damit verbundenen Arbeitsplätze
- Verbesserung der klinikinternen Organisationsabläufe, Anpassung der Klinik an die heutigen Anforderungen an einen modernen Klinikbetrieb
- Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Um- und Erweiterungsflächen
- städtebauliche und gestalterische Integration des geplanten Gebäudekörpers in das Orts- und Landschaftsbild
- Sicherung der Blickbeziehungen zum Sörpensee für die hangaufwärts gelegene Wohnbebauung
- Sicherung und Aufwertung der Grün- und Freiflächen auf dem Klinikgelände
- Verlegung der Anlieferung von der Zufahrt Nachtigallenhain zur Hauptzufahrt Lindenstraße.

2 Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der rund 1,5 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. L 17 „Klinik Langscheid“ liegt im Ortsteil Langscheid zwischen den Straße Nachtigallenhain, Am Hesslieth und der Lindenstraße und beinhaltet die Flurstücke 16, 770 (Trafo), 819 und 820 in der Flur 4, Gemarkung Langscheid. Die genaue Abgrenzung ist in der folgenden Übersichtskarte (Abb. 1) sowie in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt.

2.2 Verfahren

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Fachausschuss „Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur“ bereits am 06.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. L 17 „Klinik Langscheid“ gefasst. Dieser Beschluss wurde im Jahr 2021 durch den Fachausschuss dahingehend geändert, dass statt eines Angebotsbebauungsplans ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. L 17 „Klinik Langscheid“ wird im Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

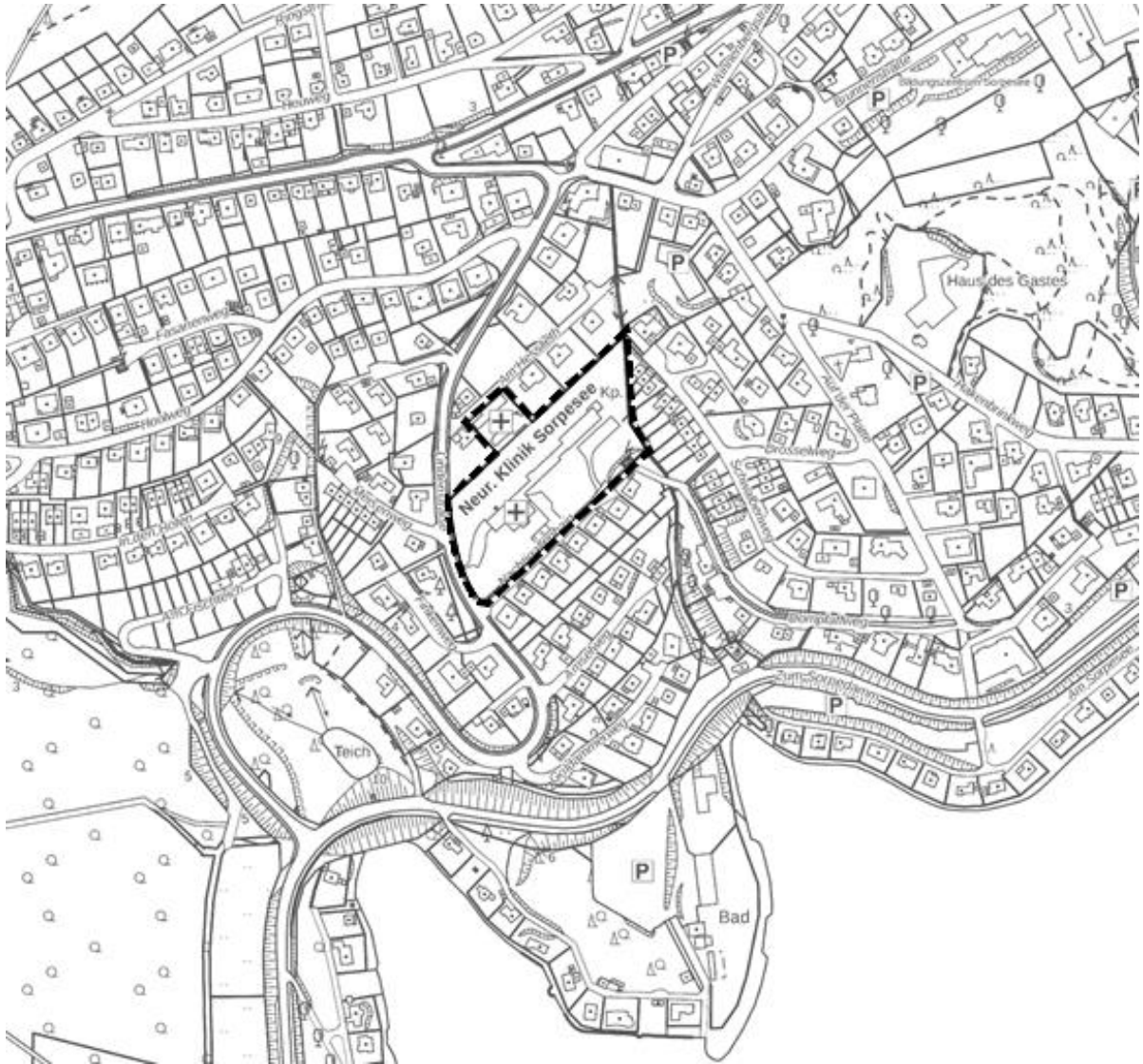


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. L 17 „Klinik Langscheid“

3 Bestandsbeschreibung

3.1 Lage des Plangebiets im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt in integrierter, zentraler Siedlungslage im Ortsteil Langscheid. Die Entfernung zur südlich gelegenen Straße Sorpedamm (L 687) und zum Sörpeseeufer beträgt nur rund 250 m.

3.2 Bestandsnutzungen

Die im Plangebiet gelegenen Gebäude dienen bis auf das Wohngebäude an der Lindenstraße dem Klinikbetrieb der Neurologische Klinik Sörpensee, die schon seit vielen Jahrzehnten an dem Standort angesiedelt ist. An der Straße Am Hesslieth befinden sich Verwaltungsnutzungen sowie eine Praxis, nordwestlich der Straße Nachtigallenhain befindet sich das Hauptgebäude der Klinik. Die sonstige Bebauung in der näheren Umgebung der Klinik wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

3.3 Topographie

Das Plangebiet liegt im Bereich eines nach Süden und Südosten in Richtung des Sorpetals bzw. der aufgestauten Sorpetalsperre abfallenden Hanges. Das natürliche Gelände wurde in früheren Jahren beim Bau der Er-

schließungsstraßen Nachtigallenhain und Am Hesslieth sowie im Zuge der Errichtung der Klinikgebäude bereits verändert und terrassiert.

3.4 Grünflächen

Auf dem Klinikgelände befinden sich mehrere Grün- und Freiflächen, die zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind. Dies betrifft vor allem einen Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze, der durch die vorliegende Planung nicht betroffen ist und langfristig erhalten werden soll.

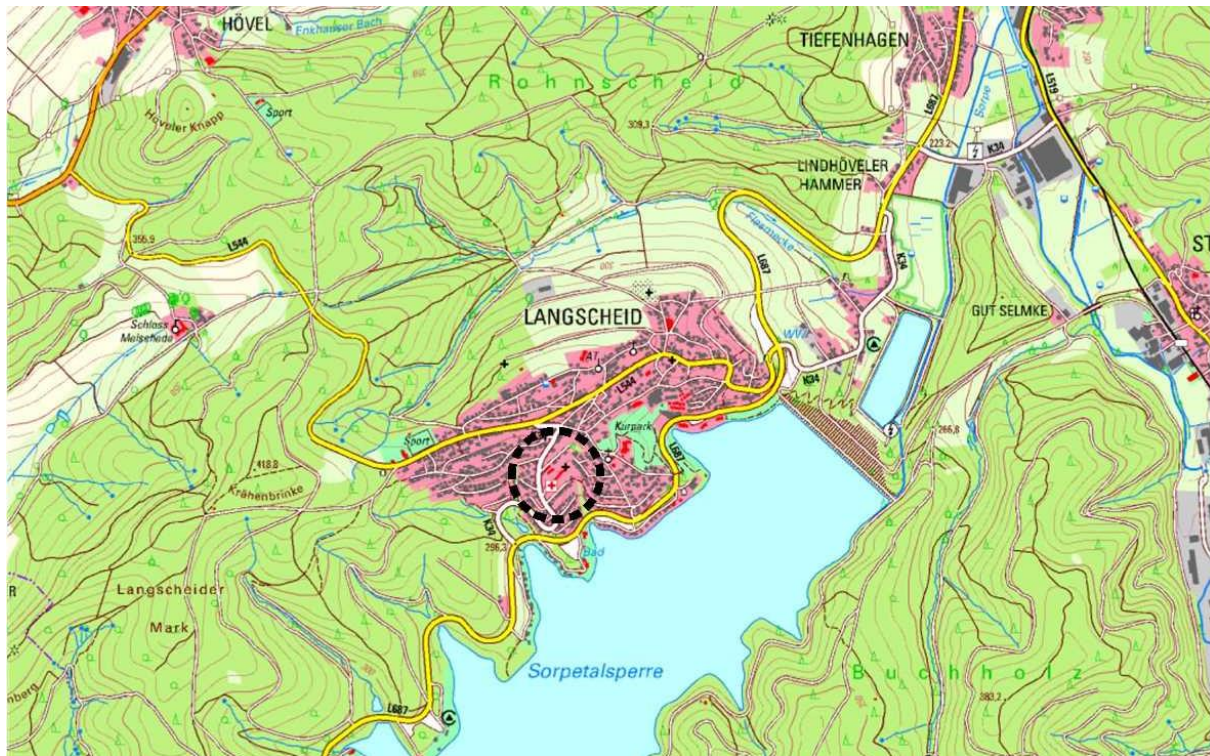


Abb. 2: Lage des Plangebiets im Ortsteil Langscheid

3.5 Anbindung und Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Da die Stadt Sundern über keinen in Betrieb befindlichen Bahnanschluss verfügt, wird der öffentliche Personennahverkehr durch die Regional- und Stadtbuslinien gesichert. Der westlich des Stadtkerns gelegene Ortsteil Langscheid wird von der Stadtline B 4 (Bürgerbus) sowie der Regionalbuslinie R 22 im Taktverkehr angefahren. Der Bürgerbus B 4 fährt die Neurologische Klinik direkt an.

Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebiets liegen verschiedene auch für die Öffentlichkeit zugängliche Privatwege, die vor allem die Stellplätze sowie die verschiedenen Klinikgebäude miteinander verbinden. Zu Fuß sind der Sorpedamm und das Sorseeseeufer mit den hier befindlichen Sport- und Freizeitangeboten wie z. B. dem Strandbad Langscheid in wenigen Gehminuten erreichbar. Entlang des Sorseeseeufers verlaufen Radwege.

Individualverkehr

Langscheid ist über den Sorpedamm im Süden und die Langscheider Straße im Norden an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Klinikgeländes erfolgt hauptsächlich über die westlich gelegene Lindenstraße und aktuell teilweise noch über den südlich angrenzenden Nachtigallenhain. Zukünftig wird die

Anlieferung über die Zufahrt Lindenstraße geführt, so dass die Verkehrsbelastung des Nachtigallenhains weiter reduziert werden kann. Die nördlich gelegene Straße Am Hesslieth dient der Erschließung der hier gelegenen Praxis und ist für die Erschließung der Klinik von untergeordneter Bedeutung.

3.6 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Energie, Wasser, Abwasser und Erdgas) befinden sich innerhalb der angrenzenden Straßen. Die Netze für die Telekommunikation sind ebenfalls in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können zur Versorgung des Plangebiets genutzt werden. Das Plangebiet ist somit vollständig erschlossen.

Brandschutzbelange

Die neuen Kliniknutzungen werden in das bestehende Brandschutzkonzept der Klinik integriert, das im Zusammenhang mit den vorliegenden Planungen fortgeschrieben wird. Grundsätzlich soll eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute über 2 Stunden bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahmestellen sollen in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen.

3.7 Emissionen, Immissionsschutz

Gewerbe- und Anlagenlärm

In der näheren Umgebung der Klinik befinden sich keine gewerblichen Nutzungen, von denen störende Schall- oder sonstige Emissionen wie Stäube, Gerüche und Lichtemissionen ausgehen könnten. Dies trifft auch auf die Kliniknutzungen zu, da es sich bei der neurologischen Klinik um eine Rehaklinik handelt und die Patienten sich in einer ruhigen, angenehmen Umgebung erholen sollen. Die geplanten Umbauten gehen nicht mit einer Ausweitung der Betten- und Patientenzahl und einer relevanten Ausweitung der Zahl der Beschäftigten einher. Sie führen deshalb auch nicht zu einer stärkeren Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehre. Vom Betrieb der neurologischen Klinik werden auch zukünftig keine Schall- oder sonstige Emissionen wie Stäube, Gerüche und Lichtemissionen ausgehen, die die Patienten und Angestellten sowie die angrenzenden Wohnnutzungen beeinträchtigen könnten. Auch die Qualität des Luftkurortes Langscheid wird nicht beeinträchtigt oder gar gemindert.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Umgebungslärms gemäß Stufe 2 der EU-Umgebungslärmrichtlinie ist die Stadt Sundern durch Straßenverkehr belastet. Dies betrifft jedoch den Stadtkern und nicht den Ortsteil Langscheid. Im Umgebungslärmportal des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen finden sich demzufolge auch keine Einträge, die auf relevante verkehrsbedingte Immissionsbelastungen im Bereich der Klinik hinweisen.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan vom 30.03.2012 für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen der Regionalplanung.

4.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sundern ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ (K2) dargestellt. Der westliche Bereich (Einnündung Straße Am Hesslieth in die Lindenstraße) ist als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht den im Bebauungsplan Nr. L 17 festgesetzten Nutzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. L 17 „Klinik Langscheid“ ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

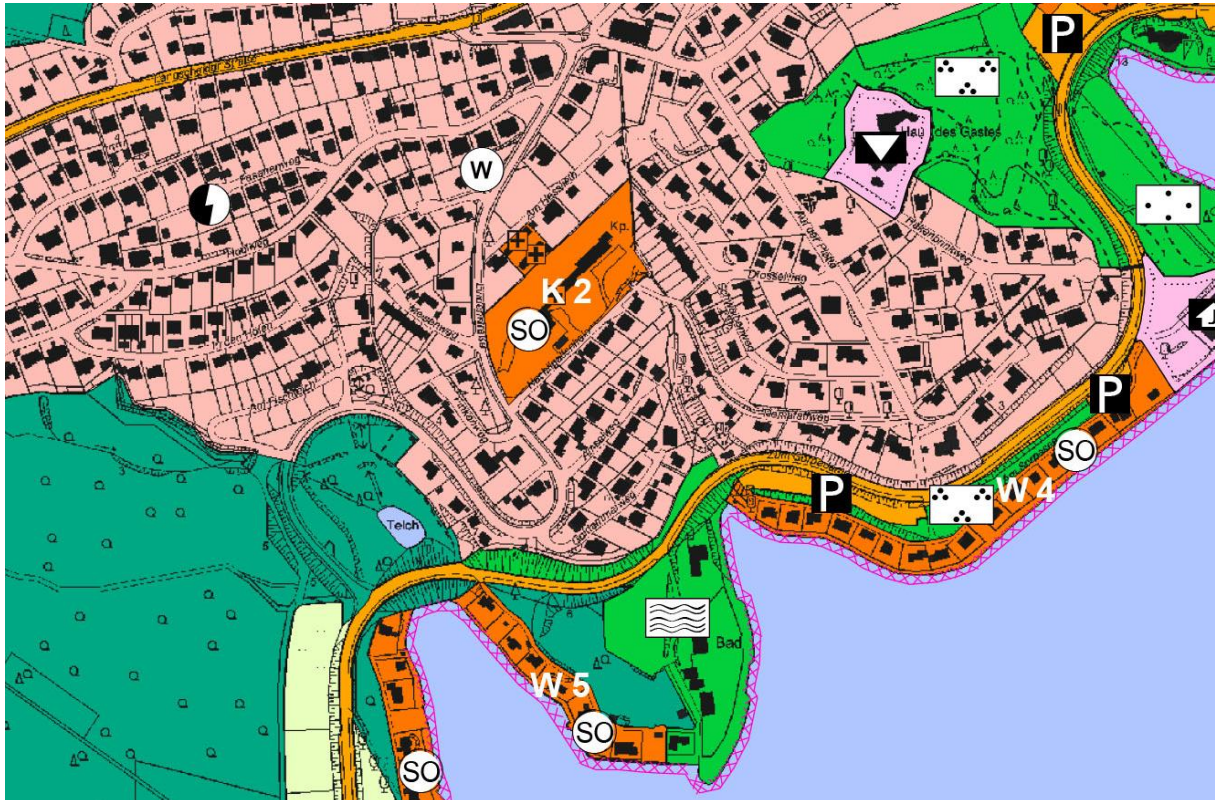


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sundern

4.3 Bebauungsplan Nr. L 3 "In den Höfen"

Der seit dem 06.10.1964 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. L 3 „In den Höfen“ der früheren eigenständigen Gemeinde Langscheid überplant neben dem Klinikgeländen den kompletten Hangbereich. Für den Bereich der Neurologischen Klinik sind ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und mehrere, zum Teil auch großformatige, überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. L 3 „In den Höfen“ festgesetzten überbaubaren Flächen werden bislang für die bereits errichteten Klinikgebäude nur anteilig ausgeschöpft, so dass hier auch heute noch zwischen dem Klinikhauptgebäude und der Lindenstraße Reserveflächen zur Verfügung stehen.

Im Bereich des Klinikhauptgebäudes gilt auf der Talseite eine zweigeschossige Bauweise. Auf der Hangseite ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 25 - 30°. Eine Höhenbegrenzung ist nicht festgesetzt, so dass die Gebäude auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans und der festgesetzten Baufenster (maximal rund 110 m x 51 m) eine vergleichsweise hohe Gebäudehöhe aufweisen könnten.

Für die Bebauung südlich der Straße Am Hesslieth sind zwingend zwei Vollgeschosse mit einer Dachneigung von 35° vorgeschrieben. Entlang der östlichen Plangeietsgrenze wurde eine öffentliche Wegeverbindung festgesetzt, die jedoch in der Örtlichkeit nicht auffindbar ist.

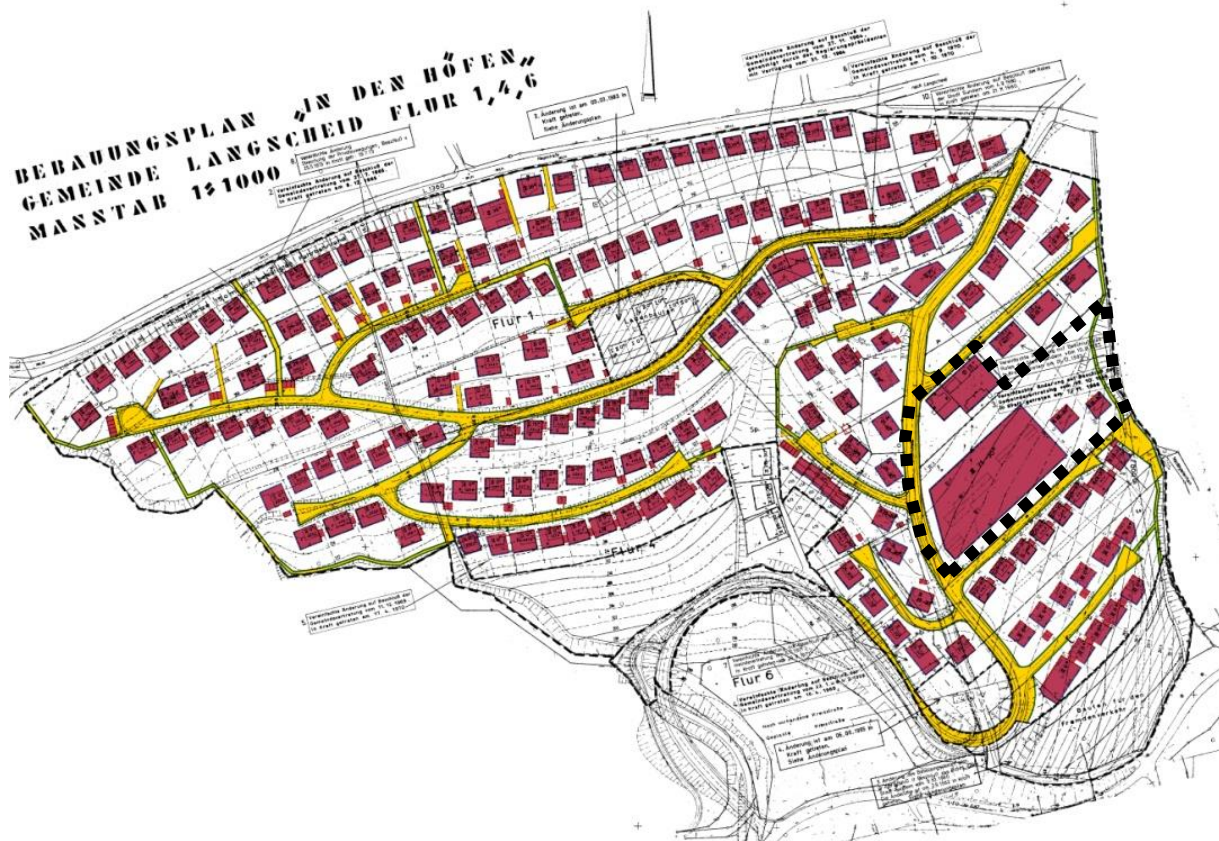


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. L 3 „In den Höfen“ mit dem Bereich der Neurologischen Klinik

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan L 3 "In den Höfen" wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt, die jedoch alle Flächen außerhalb des Klinikbereichs betreffen. Zuletzt wurde im Jahr 2008 für den Bereich unmittelbar nördlich des Klinikgeländes der Bebauungsplan Nr. L 15 „Am Hesslieth“ aufgestellt und hier zusätzliche überbaubare Flächen festgesetzt. Des Weiteren wurden hier neben vergrößerten überbaubaren Grundstücksflächen auch die zulässigen maximalen Gebäudehöhen erhöht.

5 Vorhaben und Erschließung

5.1 Vorhaben

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. L 17 „Klinik Langscheid“ soll neben verschiedenen Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand auch ein nordwestlich des heutigen Klinikhauptgebäudes geplanter Erweiterungsbau (vgl. Abb. 2) errichtet werden. Das Vorhaben setzt sich deshalb aus den Umbaumaßnahmen im Bereich der Bestandsgebäude sowie dem neuen Erweiterungsbau zusammen.

Dieser Erweiterungsbau soll neue Flächen für Büro- und Therapieräume sowie Patientenzimmer bieten. Die geplanten Umbauten gehen jedoch nicht mit einer relevanten Ausweitung der Patientenzahl oder der Zahl der Beschäftigten einher. Vielmehr handelt es sich um Umbaumaßnahmen, die den heutigen Anforderungen an ein modernes Krankenhaus entsprechen, dem Komfort der Patienten dienen und klinikinterne Abläufe effektiver gestalten lassen. Von daher sind diese Umbauten der generellen Entwicklung im Gesundheitswesen und den dadurch verursachten medizinischen, technischen und hygienischen Anforderungen geschuldet.

Im nordöstlichen Bereich des Erweiterungsbaus ist im Erd- bzw. Kellergeschoss eine neue, moderne Klinikküche geplant, die alle aktuellen Standards einer modernen Klinikküche aufweist. Dies betrifft auch die Lüftungstechnik und -anlagen. Die Dächer der neuen Gebäude werden mindestens zur Hälfte begrünt.



Abb. 5: Baukonzept Umbau und bauliche Erweiterung, Stand April 2023

5.2 Erschließung

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wurde in den letzten Jahren auch die Erschließung der Klinik neu organisiert. Die Stellplätze für die Besucher wurden nordwestlich des Hauptgebäudes neu angelegt und direkt an die westlich gelegene Lindenstraße angebunden. Dies hat bereits in der Vergangenheit zu einer verkehrlichen Entlastung des Nachtigallenhains geführt. Zukünftig wird auch die Anlieferung über die Zufahrt Lindenstraße geführt, so dass die Verkehrsbelastung des Nachtigallenhains weiter reduziert werden kann.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der großen Nachfrage, zur Verbesserung der internen Klinikorganisation sowie zur langfristigen Sicherung des Klinikstandortes soll die vorhandene Klinik modernisiert und baulich erweitert werden. Da sich die damit einhergehenden Zielsetzungen und Nutzungen von den sonstigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden, wurde für das Plangebiet ursprünglich ein Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt. Aufgrund der Entscheidung der politischen Gremien für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, kann jedoch aus rechtlichen Gründen kein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mehr festgesetzt werden. Vielmehr muss ein am konkreten Vorhaben orientiertes Gebiet festgesetzt werden.

Gemäß den Planungen des Vorhabenträgers soll das Plangebiet auch zukünftig als Klinik genutzt werden. Im Plangebiet wird deshalb ein Gebiet für eine „Klinik“ mit den Teilbereichen A und B festgesetzt. Das aufgrund unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte in die Teilbereiche A und B gegliederte Klinikgebiet dient der Unterbringung von Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen, die mit dem Betrieb der Klinik in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

Im zentral gelegenen Teilbereich A, dies umfasst das heutige Hauptgebäude der Klinik, sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die medizinischen und gesundheitlichen Zwecken dienen
- Pflegeeinrichtungen
- Bildungsstätten
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Büronutzungen und sonstige Dienstleistungen

Im Teilbereich B befinden sich heute Verwaltungsnutzungen, Praxen- sowie Therapieräume. Auf dieser Basis sind hier zukünftig die folgenden Nutzungen und Einrichtungen zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die medizinischen und gesundheitlichen Zwecken dienen
- Pflegeeinrichtungen
- Wohnen
- Büronutzungen und sonstige Dienstleistungen

Die im Klinikgebiet zulässigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich an den üblichen Kliniknutzungen. Über diese Nutzungen hinaus sind Bildungsstätten (z. B. Schulungs- und sonstige Unterrichtsräume), die der Versorgung des (Klinik)Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften wie das Café für Patienten und Besucher, ein Bistro, eine Eisdiele oder ein Kiosk sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, da diese Nutzungen eine sinnvolle Ergänzung der Kliniknutzungen darstellen und den Patienten, Besuchern, Angestellten und auch den Anwohnern zu Gute kommen.

Im Teilbereich B sind zudem Wohnnutzung zulässig, da die vorhandene Bebauung an den Straßen Am Hesslieth und Nachtigallenhain vorwiegend durch Wohnen geprägt ist. Des Weiteren können hier zukünftig auch Wohnnutzungen für Angestellte und / oder für Angehörige der Patienten realisiert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, maximal zulässige Gebäudehöhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- sowie der Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Gegenüber den früheren Planungsständen aus den Jahren 2019 und 2020 wurde die Gebäudehöhe verringert und stattdessen die Grundfläche des geplanten Erweiterungsbaus vergrößert.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO würden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in ähnlich gelagerten Sondergebieten für die GRZ 0,8 und für die GFZ 2,4 betragen. Da diese Werte eine für die Lage und Nutzung sehr hohe Ausnutzung zulassen würden, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geringere Werte festgesetzt. Zudem soll die Bodenversiegelung im Plangebiet minimiert werden. In den Klinikgebieten wird deshalb eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Werte unterschreiten die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ deutlich und bedürfen deshalb keiner gesonderten städtebaulichen Begründung.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit von der ansteigen Topographie für die verschiedenen Gebäude festgesetzt und werden auf Meter über Normalhöhenull bezogen, um eine landschaftsgerechte Höhenentwicklung der Bebauung zu sichern. In der Planzeichnung sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechend eingetragen. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ist für die erforderlichen technische Aufbauten wie z. B. Aufzugsschächte, Lüftungstechnik, Photovoltaikanlagen und/oder Sonnenkollektoren um maximal 1,5 m zulässig.

6.3 Bauweise

Die bisherige Bebauung des Klinikgrundstücks soll nicht wesentlich verändert werden und die Klinik soll sich auch zukünftig in das bestehende Ortsbild einfügen. Im Teilbereich B wird deshalb eine offene Bauweise festgesetzt.

Das im Teilbereich A verortete Hauptgebäude der Neurologischen Klinik ist bereits im Bestand deutlich länger als 50 m, so dass hier keine offene Bauweise in Frage kommt. Da hier die vorhandene Gebäudelänge nicht verändert und die planerischen Spielräume nicht eingeschränkt werden sollen, wird im Teilbereich A auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO definiert. Die Baufenster orientieren sich an der Bestandsbebauung, berücksichtigen aber auch den geplanten Erweiterungsbau nordwestlich des heutigen Hauptgebäudes der Neurologischen Klinik. Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan L 3 "In den Höfen" werden die festgesetzten überbaubaren Flächen im südwestlichen und nordöstlichen Plangebiet reduziert, in Richtung Norden und Nordosten hingegen erweitert.

Südlich der Straße Am Hesslieth werden die Baugrenzen gegenüber dem heutigen baulichen Bestand verkleinert, da bei neuen Gebäuden die Vorgaben hinsichtlich der Mindestabstandflächen eingehalten werden sollen. Diese betragen in der Regel 3 m. Zudem sollen gemäß den planerischen Zielen die landschaftlich schönen Sichtbeziehungen zum Sörpensee gesichert werden.

6.5 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Für die bestehenden und geplanten Kliniknutzungen muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Besucher, Beschäftigten und ggfls. auch einem Teil der Patienten eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden. Gleichzeitig sollen die geplanten Grün- und Freiflächen gesichert werden. Deshalb wird

festgesetzt, dass im Plangebiet Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus in den zeichnerisch speziell festgesetzten Flächen (St) zulässig sind. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie z. B. Geräteschuppen u. a. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Durch diese Festsetzungen soll vermieden werden, dass der angestrebte offene und hochwertige Gebietscharakter durch eine Vielzahl von untergeordneten Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebengebäuden geprägt wird. Zudem sollen die Grün- und Freiflächen im nordöstlichen Plangebiet von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie sonstigen baulichen Nebenanlagen freigehalten werden.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um die negativen Folgen einer Bodenversiegelung im Plangebiet zumindest zu verringern, sind Fußwege, Stellplatz- und sonstige Platzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Falls diese Flächen gepflastert werden, ist das anfallende Regenwasser in den angrenzenden begrünten Randbereichen zu versickern.

Unter anderem aufgrund der räumlichen Nähe zum Sorpesee und der mit dem Gewässer einhergehenden Eignung als Lebensraum für viele Insektenarten, aber auch wegen des generellen Rückgangs von Insekten, sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

Des Weiteren ist aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Räumung der überbaubaren Flächen sowie der zukünftigen Erschließungsflächen nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Zum Schutz von Fledermäusen sind im Fall von Rückbau- und Abrissarbeiten im Bereich von bestehenden Gebäudedächern die Abdeckbleche im Bereich der Attika Vorhandenseins händisch zu demontieren.

Zur grüngestalterischen Aufwertung des Plangebiets sind zudem mindestens 20 standortheimische Laubbäume (I. oder II. Ordnung, Gehölzarten vgl. Pflanzliste) zu pflanzen. Diese Bäume sind langfristig zu erhalten, standortgerecht zu entwickeln und bei einem möglichen Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind in der Planzeichnung festgesetzt, können jedoch im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung noch optimiert werden.

6.7 Pflanzbindungen und -gebote

Der östliche sowie südöstliche Teil des Plangebiets ist gegenwärtig durch parkähnliche Grünflächen und Baumbestand geprägt, der aus ökologischer und gestalterischer Sicht eine wichtige Funktion einnimmt. Im Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ist daher die mit der Ziffer  gekennzeichnete Fläche als baumbestander Grünlandstreifen zu entwickeln. Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sind zu erhalten, standortgerecht zu entwickeln und bei einem Ausfall zu ersetzen. Die bei Pflanzmaßnahmen zu verwendenden Bäume und Sträucher sind in den beigelegten Pflanzlisten aufgelistet.

Als weitere Maßnahme für die hochwertige Begrünung des Plangebiets ist beim Bau neuer Stellplätze je angefangene 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten finden sich ebenfalls in den Pflanzlisten im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Plangebiet sind des Weiteren bei Neubaumaßnahmen mindestens 50 % der flachgeneigten Dächer, dies betrifft alle Dächer bis maximal 15° Dachneigung, dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Maßnahmen müssen mindestens durch extensive Begrünung im Einschichtaufbau (mind. 10 cm) erfolgen. Generell ist mit Maßnahmen der Dachbegrünung ein ökologischer Mehrwert verbunden, da sie sich als Standorte für Pflanzen

sowie als Nahrungs-, Brut- und Ruheplätze für zahlreiche Tiere eignen. Darüber hinaus werden mit begrünten Dachflächen eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie eine Reduktion von Niederschlagsabflussspitzen erreicht.

6.8 Öffentliche Verkehrsfläche

Am Ende der Straße Nachtigallenhain liegt im Bereich der Wendeanlage das Flurstück Nr. 819. Dieses ist Teil der bereits ausgebauten Straßenfläche und wird in der Planzeichnung deshalb als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.9 Fläche für die Versorgung

Im östlichen Plangebiet befindet sich eine Trafostation, die auch zukünftig für den Betrieb der Klinik benötigt wird. Der Standort der Trafostation wird deshalb in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 89 Abs. 1 BauO NRW in den Plan aufgenommen. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist eine Steuerung der Gestaltung sowie eine hochwertige Ausführung der baulichen Anlagen sowie der Freiflächen innerhalb des Plangebiets.

7.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um langfristig eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen zu sichern, müssen im Plangebiet die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme notwendiger Erschließungsanlagen gärtnerisch gestalten werden (Gehölzarten vgl. Pflanzliste).

7.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren (PV-Anlagen) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. PV-Anlagen müssen aus gestalterischen Gründen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Fassaden der Gebäude einhalten, so dass die Attika der Gebäude und somit der Übergang zwischen der Fassade und dem Dach erkennbar ist. In die Fassadengestaltung integrierte PV-Anlagen sind ebenfalls zulässig.

7.3 Stützmauern

Sind im Plangebiet zum Abfangen von möglichen Geländeversprüngen Stützmauern erforderlich, sind diese durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Gabionen auszuführen. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen ist aus gestalterischen Gründen unzulässig.

7.4 Dachformen und -neigungen

Im Teilbereich A sind zur Begrenzung der maximal erreichbaren Gebäudehöhen ausschließlich Flach- oder Pultdächer zulässig. Die maximale Dachneigung darf bei Flachdächern 5° und bei Pultdächern 15° betragen.

Im Teilbereich B sind auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. L 3 „In den Höfen“ und der vorhandenen Bebauung in der Straße Am Hesslieth und Nachtigallenhain neben Flach- und Pultdächern auch Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 35° zulässig.

8 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des Regelverfahrens sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht obligatorisch. Dies gilt auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung. Der Eingriffsbereich umfasst den zentralen Bereich des Plangebietes im Bereich des geplanten Klinikbaus sowie eine angrenzende Pufferzone (3 - 10 m) für eine baubedingte Flächeninanspruchnahme. Der Eingriffs-/ Bilanzierungsbereich ist ca. 0,2 ha groß.

8.1 Umweltprüfung und -bericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der ein zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Ergebnisse anderer Fachgutachten werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen. Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Neben den anlagebedingten Auswirkungen sind insbesondere auch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu ermitteln.

Der potenzielle Erweiterungsbereich der Klinik (Eingriffsbereich) umfasst eine Flächengröße von ca. 0,2 ha und ist im südwestlichen Teil von einer Trittrasenfläche und diversen Sträuchern geprägt, die zum Zeitpunkt der Ortsbegehung auf den Stock gesetzt waren. Westlich innerhalb des Eingriffsbereichs gelegen und nördlich angrenzend zum Eingriffsbereich verläuft ein Plattenweg, der das Klinikgebäude mit dem Verwaltungsgebäude und der westlich gelegenen Stellplatzanlage verbindet. Eine Hainbuchenhecke und Bodendeckeranpflanzung grenzen nördlich an den Weg an. Eine weitere Wegefläche führt zu einem kleinen Plateau, das von Hundsrosen umwachsen ist. Östlich davon befindet sich eine Kirschlorbeerhecke und eine Eibe, sowie Gebüschaufwuchs bestehend aus Rhododendron, Hundsrose, Efeu, Brombeere, Forsythie, Hartriegel, Pfaffenhütchen und Fingerstrauch. Der nordöstliche Teil des Eingriffsbereichs umfasst überwiegend Gebüschstrukturen vorwiegend mit Bodendeckern und vereinzelt Ziersträuchern, welche durch einen umlaufenden schmalen geschotterten Fußweg begleitet werden.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum soll demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung haben. Das Vorhaben wird diesen Anforderungen gerecht.

Das Planvorhaben geht nur mit geringen Auswirkungen auf Biotopstrukturen einher. Überwiegend findet eine Neubebauung im Bereich der Wiesenfläche zwischen Verwaltungs- und Klinikgebäude statt. Eingriffe in die Gebüschzierpflanzungen im Eingriffsbereich sowie die Versiegelung der Wiesenfläche durch den Anbau an das Klinikgebäude sind unvermeidbar. Die Gebüschzierpflanzungen sind teilweise bereits auf Stock gesetzt und gering ausgeprägt. Überwiegend handelt es sich um Bodendecker.

Insgesamt gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Die Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Planungszustand kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung ein Defizit von 2.331 Biotopwertpunkten, dass innerhalb des Bebauungsplans Nr. L17 auszugleichen ist.

Innerhalb des Bebauungsplans wäre eine Anpflanzung von Gehölz-/ Gebüschstrukturen z. B. im Nordosten, ergänzend zu dem vorhandenen Gehölzstreifen oder alternativ eine Anpflanzung von Einzelbäumen möglich, um das Defizit vollständig auszugleichen.

Es wird deshalb empfohlen eine Festsetzung von insgesamt 20 heimischen Bäumen (I. oder II. Ordnung) in den Bebauungsplan Nr. L17 aufzunehmen, um das Biotopwertdefizit vollständig innerhalb des Plangebietes auszu-

gleichen. Bei einer Anpflanzung von 20 Bäumen ist ein vollständiger Ausgleich des Defizites möglich (20 Stk. x 120 Punkte = 2.400 Punkte). Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen, verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und es werden keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die vorgenannten Maßnahmen werden auf der Grundlage des Umweltberichts und der Eingriffsbilanz in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt.

9 Artenschutz

Hinsichtlich der Fauna wird in der Artenschutzprüfung Stufe I untersucht (UWEDO, 2019 mit Aktualisierung 2022), ob das Vorhaben mit seinen Wirkfaktoren (hier: Verlust der Wiesenfläche und der Gehölz- und Gebüschstrukturen im Eingriffsbereich) bei den potenziell vorkommenden Arten artenschutzrechtliche Konflikte auslösen kann. Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss die Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen. Dies wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

10 Planungsalternativen

Wie bereits erläutert, sind die geplanten Baumaßnahmen den aktuellen Entwicklungen im Gesundheitswesen und den daraus resultierenden räumlichen, technischen und hygienischen Anforderungen geschuldet. Eine Ausweitung der Patientenzahl oder eine relevante Erhöhung der Zahl der Beschäftigten ist nicht vorgesehen. Es handelt sich um Umbaumaßnahmen, die den heutigen Anforderungen an ein Krankenhaus entsprechen, dem Komfort der Patienten dienen und durch die sich die internen Abläufe besser und effektiver gestalten lassen. Zudem sollen die internen Organisationabläufe der Klinik verbessert und in diesem Zusammenhang auch eine neue, moderne Klinikküche installiert werden.

Da das heutige Klinikgebäude an seine räumlichen Grenzen stößt und der Standort aufgrund der Lage im Innenbereich eingeschränkte räumlichen Entwicklungsperspektiven bietet, wurden verschiedene Optionen für eine Erweiterung und/ oder auch eine Verlagerung der Klinik untersucht. Grundsätzlich relevante Standortfaktoren für die neurologische Klinik sind eine gute verkehrliche Anbindung, eine Mindestgrundstücksgröße von rund 1,5 bis 2 ha sowie eine ruhige, angenehme, den Heilungsprozess fördernde Umgebung.

Im Rahmen der Vorüberlegungen wurden verschiedene Standortalternativen untersucht. Dies sind:

- Null-Variante (keine bauliche Erweiterung, stattdessen kleinere Baumaßnahmen im Bestand)
- Bauliche Erweiterung im Bereich des heutigen Betriebsgeländes
- Verlagerung der Klinik an einen externen Standort

10.1 Alternative 1 - Null-Variante

Bei der sogenannten Null-Variante wird auf eine bauliche Erweiterung verzichtet und es werden lediglich Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand durchgeführt. Dadurch könnte zwar eine Inanspruchnahme der ca. 0,2 ha großen Erweiterungsfläche vermieden werden. Für den zukünftigen Klinikbetrieb wäre die Nullvariante jedoch nicht zielführend, da die Platzreserven für die dringend benötigten Therapie- und Verwaltungsräume und Patien-

tenzimmer fehlen würden. Zudem könnten die erforderlichen Verbesserungen der klinikinternen Organisationsabläufe nicht erreicht und die Klinikküche nur sehr eingeschränkt modernisiert werden. Zudem müssten die Baumaßnahmen im Gebäudebestand während des laufenden Klinikbetriebes erfolgen, was zu sehr hohen Kosten und fehlenden Einnahmen führen würde. Im Ergebnis würde die Null-Variante den weiteren Betrieb der Klinik in Frage stellen, was mittelfristig schon aufgrund der ökonomischen Zwänge zu einer Schließung der Klinik führen würde. Die Null-Variante wird deshalb, da kontraproduktiv, nicht weiterverfolgt.

10.2 Alternative 2 - Bauliche Erweiterung im Bereich des heutigen Klinikgeländes

Alternativ zur Null-Variante wurde als zweite Alternative eine bauliche Erweiterung im Bereich des heutigen Klinikgeländes untersucht. Hierfür ist die Errichtung eines Erweiterungsbaus im Zusammenhang mit den heutigen Klinikgebäuden vorgesehen, in dem die benötigten Büro- und Therapieräume sowie Patientenzimmer angeordnet werden können. Durch die neuen Flächen können auch die vorhandenen Kliniknutzungen entzerrt und neu gegliedert werden. Im nordöstlichen Bereich des Erweiterungsbaus kann im Erd- bzw. Kellergeschoss die neue Klinikküche eingerichtet werden, die alle aktuellen Standards einer modernen Klinikküche aufweist. Dies betrifft unter anderem auch die Lüftungstechnik. Durch die bauliche Erweiterung im Bereich des heutigen Klinikgeländes können die benötigten Investitionen in den Gebäudebestand sowie die Medizintechnik und sonstige Technik auf einer soliden ökonomischen Grundlage getätigt werden. Die Klinik und die mit dem Betrieb der Klinik verbundenen Arbeitsplätze können dadurch langfristig gesichert werden.

10.3 Alternative 3 - Verlagerung der Klinik an einen anderen Standort

Zudem wurde geprüft, ob eine Verlagerung der Klinik an einen anderen Standort in Frage kommt. Eine räumliche Verlagerung setzt jedoch voraus, dass ein ca. 2 ha großes Grundstück in einer ähnlichen Lage im regionalen Kontext verfügbar ist. Bei der Suche nach geeigneten Grundstücken hat sich schnell gezeigt, dass diese im regionalen Kontext nicht zu vertretbaren Konditionen zu finden sind. Selbst wenn die Suche nach einem geeigneten Grundstück erfolgreich verlaufen würde, ist mit einem langen Planungsvorlauf sowie hohen Kosten für einen Neubau sowie einen Umzug zu rechnen. Darüber hinaus hätte ein anderer Klinikstandort auch negative Auswirkungen für die meisten der heutigen Klinikmitarbeiter, da die Mehrheit von Ihnen längere Fahrten zum Arbeitsplatz hinnehmen müssten. Auch aus diesen Gründen wurde eine Verlagerung der Klinik an einen anderen Standort nicht weiterverfolgt.

10.4 Zusammenfassung Standortprüfung und -bewertung

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile von möglichen Planungsalternativen (z. B. Neubau der Klinik auf einem anderen Grundstück im planerischen Außenbereich) erweist sich in der Gesamtbetrachtung die Überplanung der bereits als Bauflächen festgesetzten Flächen und die Erweiterung im Zusammenhang mit dem heutigen Klinikgebäude als die Planungsalternative mit den geringsten Umweltauswirkungen. Dafür sprechen unter anderem auch die bereits vorhandene Erschließung, die ebenfalls vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. Trafostation) sowie die Anbindung an den ÖPNV.

Die Standortwahl entspricht der Zielsetzung des BauGB einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planung des Erweiterungsbaus im Bereich des bereits baulich genutzten Klinikgeländes entspricht diesen Zielsetzungen, so dass sich eine Betrachtung von Alternativstandorten schon aufgrund des Fehlens geeigneter Flächen und der hohen Planungs- und Umzugskosten eingestellt wurde. Die Planung ist außerdem mit den Zielen übergeordneter Planungsebenen wie dem Regionalplan und Flächennutzungsplan vereinbar und trifft keine entgegenstehenden Festsetzungen.

11 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind keine in der Denkmalliste der Stadt Sundern eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und auch keine archäologischen Fundstellen bekannt.

12 Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit

Für die Grundstücke im Plangebiet besteht bis auf die bereits ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche in der Straße Nachtigallenhain ein langfristiges Erbbaurecht zu Gunsten des Vorhabenträgers. Die Verfügbarkeit der Flächen ist somit gesichert.

13 Kosten

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rats der Stadt Sundern hat die Verwaltung beauftragt, mit den Eigentümern einen Vertrag über die zu erbringenden Planungsleistungen abzuschließen. Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten etc.) werden auf dieser Basis vom Eigentümer der Klinik übernommen. Für die Stadt Sundern entstehen durch die Planung sowie die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten. Entsprechende Regelungen werden auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

14 Flächen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. L 17 „Klinik Langscheid“ umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha:

Größe des Geltungsbereichs	ca. 1,5 ha
Klinikbereich	ca. 1,5 ha
davon festgesetzte Pflanzflächen	ca. 0,1 ha

15 Fachgutachten

Folgende Gutachten und sonstige Quellen wurden bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt:

- Uwedo: Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Bebauungsplan Nr. L 17 „Klinik Langscheid“, Dortmund, Oktober 2019 mit Aktualisierung im Januar 2022

