

**Entwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Absatz 1 und 4
Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 1/36 „Seniorenheim Wiedenhof“



Vorhabenträger:

Torsten Löhr
Ringelswiese 19
53783 Eitorf

Bearbeitung:

Architekturbüro
Erwin Korzonek
Jahnstr. 19
53783 Eitorf

Eitorf, 23.10.2014

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger, Herr Torsten Löhr, ist Immobilien-Eigentümer des Seniorenheimes Wiedenhof GmbH & Co. KG, Hähnchen 26, 51570 Windeck
Gemarkung Geilhausen
Flur: 13
Flurstücke 119, 121, 122, 123.

Das bestehende Seniorenheim muss aufgrund der Reform des Pflegegesetzes NRW (Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen, Rd Erl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr, Stand 25.01.2010) baulich angepasst werden. Das Pflegegesetz sieht eine Anpassung bis 2018 vor. Unter anderem wird darin eine Einzelzimmerquote von mind. 80 % gefordert.

Um das bestehende "Seniorenheim Wiedenhof" langfristig als Alten- und Pflegeheim sicher zu stellen, müssen umfangreiche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen erfolgen.

Das vorhandene Heim hat einen Bestand von 38 Betten und soll nach dem Umbau 52 Betten erhalten, da bislang externe Betten in diese Einrichtung integriert werden.

Nach einem Antrag auf Abstimmungsbescheinigung mit dem Landschaftsverband Rheinland sowie der Heimaufsicht RSK ist eine Erweiterung mit nordwestlicher Ausrichtung für eine funktionale Heimbetreiberung die einzige durchführbare Lösung. Die westlichen Grundstücke Flurstück 119 und Flurstück 121 befinden sich im Eigentum des Heimbetreibers.

Allein die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan lässt eine Erweiterung jedoch nicht zu. Der notwendige Anbau liegt in der z.Z. landwirtschaftlichen Nutzfläche. Daher soll die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erfolgen.

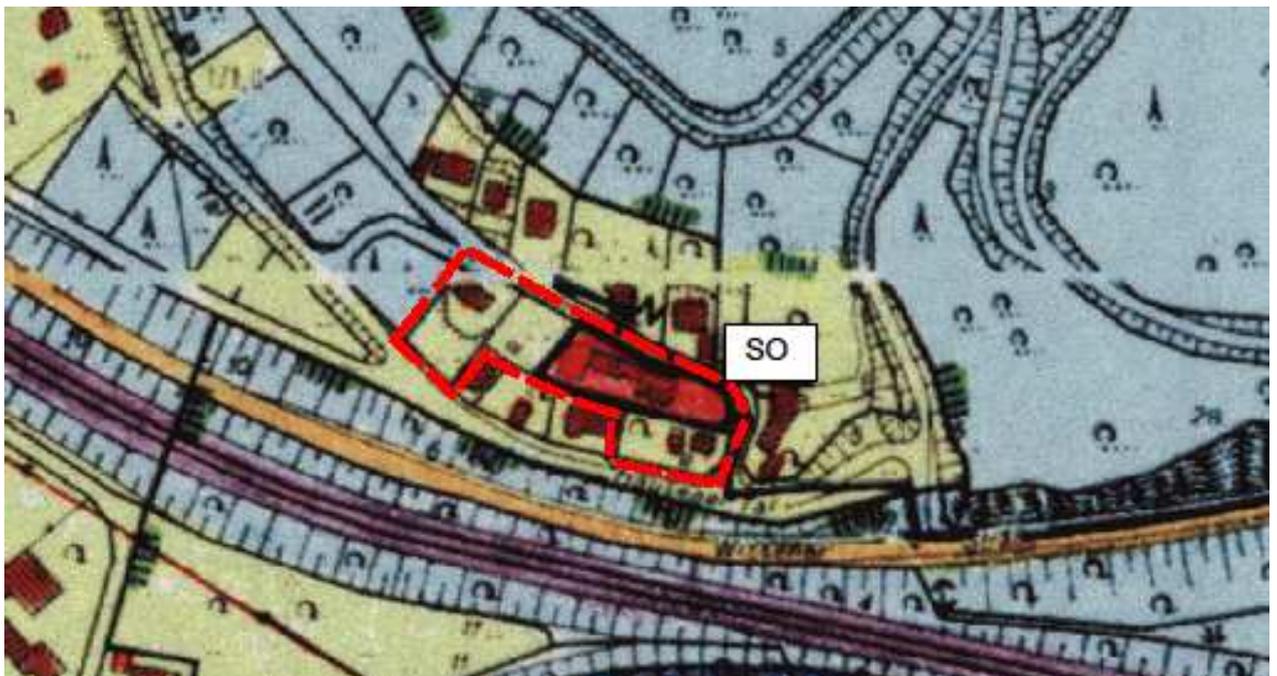
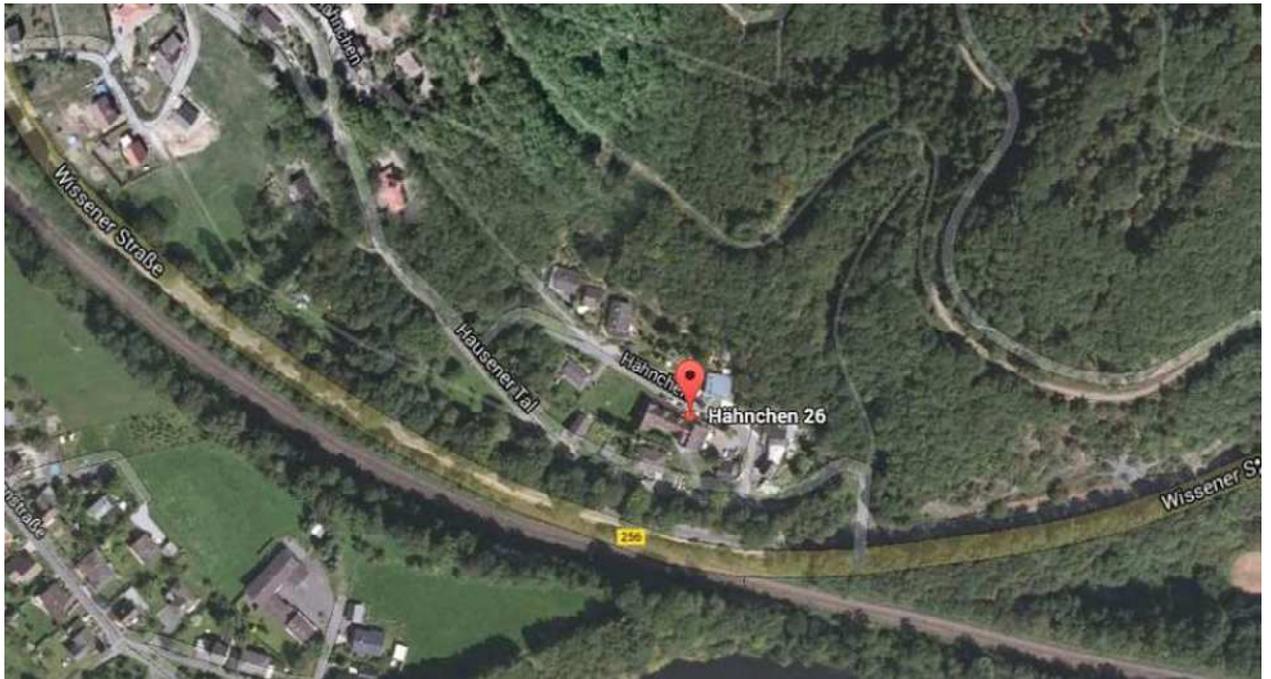
Die notwendige und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche soll als Sonderbaufläche "Alten- und Pflegeheim" deklariert werden.

Aufgrund der spezifischen Anforderungen des konkret geplanten Vorhabens wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten des § 13a wird eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Außerdem werden Beteiligungen nach § 4, Abs. 1 und andere wahrgenommen.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Wiedenhof. Es wird nach Nord-Westen durch das Mischwald-Grundstück Flurstück 118 begrenzt und umfasst 3.421 qm. Die detaillierte Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.



3. Ausgangssituation und städtebauliche Planung

3.1 Vorhandene Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt z. T. mit dem Alten- und Pflegeheim in einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und die Erweiterung ist in der Nutzung identisch zur geplanten Bebauung. Zurzeit stellt sich das Plangebiet als z. T. mit einem abbruchreifen Wohngebäude (14,00 x 7,50 m) bebaut dar. Dieses Gebäude wird abgebrochen.

3.2 Topografie

Das Gelände des Plangebietes erstreckt sich hängig von der südlichen Straße "Hausener Tal" NN 166,13 i. M. bis zur nördlichen Straße "Hähnchen" NN 173,50 i. M.

3.3 Siedlungsstruktur, Bestand und Planung

Das Plangebiet wird in geschlossener Bauweise mit einem 3-geschossigen (südlich) und 2-geschossigem (nördlich) Alten- und Pflegeheim überplant. Die angrenzenden Wohnbauflächen außerhalb des Planungsgebietes sind durch reine Wohnnutzung in der Typologie überwiegend von freistehenden Einfamilien- bzw. vereinzelt Mehrfamilienhäusern charakterisiert. Westlich angrenzend auf dem Flurstück 118 ist eine kleine Mischwaldparzelle.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Hähnchen". Im südlichen Bereich wird das Plangebiet außerdem von der Straße "Hausener Tal" erschlossen.

Schmutz- und Regenwasser werden über getrennte Systeme in v. g. Erschließungsstraßen abgeführt.

Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher werden über v. g. Erschließungsstraßen angefahren. Sie befinden sich auf Flurstück 119 (Besucher), 122 (Behinderten-Parkplätze) und 123 (Mitarbeiter).

Sie sind entsprechend der Landesbauordnung im Stellplatznachweis ausreichend ausgewiesen.

3.5 Quell- und Zielverkehr

Durch die geplante Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes erhöht sich die Verkehrsbelastung nur unwesentlich. Mitarbeiterzahl für Betreuung und Verwaltung bleibt unverändert. Der Quell- und Zielverkehr für zusätzliche 14 Betten wirkt sich auf das Plangebiet nur unwesentlich aus.

Ausgehend von max. 1 Besucher-Pkw mit An- und Abfahrten einmal pro Tag ergibt sich eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Straßenquerschnitts von 28 Bewegungen je Tag.
Die Gesamthaushalte im Erschließungsstraßenbereich können etwa mit 12 - 15 Haushalten angenommen werden.

3.6 Immissionsschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschritten wird:

in reinen und allgemeinen Wohngebieten

Tag: 55 Dezibel (A)

Nacht 40 Dezibel (A)

Der tägliche Verkehr, DTV wird mit ~ 100 Kfz/d prognostiziert. dies ergibt eine Verkehrsstärke M von 6 Kfz/h. Der Lkw Anteil liegt bei Anliegerstraßen unter 5 %.

Somit ergibt sich ein $L_{r,T,N}$ von < 49 dB. Die Grenzwerte werden eingehalten.

3.7 Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Wasser- und Stromversorgung ist über das bestehende Ortsnetz gewährleistet. Die Abwässer werden in die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanäle eingeleitet.

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

4. Planungsvorgaben

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Planungsgebietes als Sondergebiet Alten- und Pflegeheim gem. § 4 BauNVO wurde so gewählt, dass eine Bebauung nur für diese Nutzungsarten gegeben ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bei geschlossener Bauweise und Sondergebiet wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Anhaltspunkte liefern die Grenzwerte gem. § 17 BauNVO.

Die festgelegte GRZ von 0,8 erlaubt eine adäquate Ausnutzung des Grundstücks und sichert eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,1 festgelegt und liegt unterhalb des Grenzwertes

von 1,2 gem. § 17 BauNVO.

Die Höhe der baulichen Anlage wird auf eine Firsthöhe von 9.50 m über der Erdgeschoss Fußbodenfertighöhe begrenzt.

Die Erdgeschoss Fußbodenfertighöhe wird auf maximal 0,30 m über der Krone des ausgebauten, angrenzenden Straßenniveaus festgelegt. Konkret wird sie an der vorhandenen EG FbOF angepasst. Die Anzahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 BauNVO mit III festgelegt.

4.3 Gestaltung

Für das Hauptdach wird die Dachform Flachdach oder Pultdach mit mindestens 3 % Gefälle festgelegt.

Untergeordnete Dächer werden als Pult- oder Flachdächer ausgeführt.



5. Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wird für den vorliegenden Bebauungsplan evtl. erforderlich; Art und Umfang werden noch geprüft.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Bestand in der Gemeindebedarfsfläche und mit der Erweiterung . Z. T. in der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Im Rahmen des Verfahrens wird zunächst die Änderung des Flächennutzungsplanes erwirkt und im weiteren dann die Gesamtfläche Sonderbau "Alten- und Pflegeheim" ausgewiesen.

Eine Prüfung für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bez. artenschutzrechtliche Tatbestände und aus landschaftspflegerischer Sicht muss evtl. durchgeführt werden. Bäume sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes im Sinn des § 1 Abs. 6 (7) BauGB evtl. zu prüfen.

6. Realisierung

Die Baumaßnahme wird in zwei Bauabschnitten verwirklicht. Die Fertigstellung erfolgt ab Baubeginn innerhalb eines Jahres, bis z. Z. zwingend Ende 2018. In diesem Zusammenhang wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

7. Flächenangaben

Nutzung	Fläche (qm)
Überbaubare Flächen, Planung + Bestand	1.262,09
Übererdete überbaubare Flächen, Bestand	42,30
Nicht überbaubare Flächen + Bestand	1.505,24
Verkehrsflächen, Planung	611,43
Summe	3421,06

8. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzung des Bebauungsplanes wird zwischen der Gemeinde Windeck und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser wird die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sicherstellen.

Folgende Inhalte werden im DV geregelt:

- Das Vorhaben (Gestaltung, Maß und Art der baulichen Nutzung usw.)
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen
- Regelung zu den Schallschutzmaßnahmen
- Entwässerungsmaßnahmen und Anpassungen an die vorhandenen Erschließungsanlagen

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der für den Bebauungsplan von der Gemeinde Windeck für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.