

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12
"Ärztehaus am Marienkrankenhaus"
 Gemarkung: Schwerte
 M 1:500
 Ausfertigung mit Begründung
 Stand: 21.06.2007

Der rot überdeckte Teil dieses Bebauungsplanes wird ersetzt durch den Bebauungsplan Nr. 36a "In der Mülme - Erweiterung Marienkrankenhaus", der am 29.05.2020 rechtskräftig wurde.

Ärztehaus	III + I S
GR bauliche Anlage ≤ 1.100 qm GR Stellplätze, Zufahrten, Eingangsbereiche ≤ 1.520 qm	GH max. 131,70 m ü.NN
GF (inkl. Tiefgarage) ≤ 5.445 qm	

Bestand: Pfarrer-Stelzner-Haus	III
GR bauliche Anlage ≤ 640 qm	
GF ≤ 1.920 qm	

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Im Plangebiet ist ein Ärztehaus mit zugehörigen Stellplätzen, einer Tiefgarage sowie gärtnerisch gestalteten Freiflächen zulässig. Weiterhin befindet sich im Plangebiet das zum Marienkrankenhaus gehörige Pfarrer-Stelzner-Haus.
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Grundfläche der baulichen Anlage für das Ärztehaus darf eine Gesamtgröße von 1.100 qm nicht überschreiten. Die Geschossfläche des Ärztehauses darf eine Gesamtgröße von 5.445 qm nicht überschreiten. Hierin ist die Fläche der Tiefgarage mit enthalten.
 Die Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und Eingangsbereiche im gesamten Planbereich darf eine Gesamtgröße von 1.520 qm nicht überschreiten.
 Die Grundfläche der baulichen Anlage für das Pfarrer-Stelzner-Haus darf eine Gesamtgröße von 640 qm nicht überschreiten. Die Geschossfläche darf eine Gesamtgröße von 1.920 qm nicht überschreiten.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 In den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Gebieten sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Bethunestraße, B236 bei Neu-, An- und Umbauten passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Dies beinhaltet den baurechtlichen Schallschutz nach DIN 4109, d.h. Schallschutzanforderungen an die Fenster, in Lärmpegelbereich III, IV und V sowie Schallschutz nach Richtlinie VDI 2719, d.h. unter Berücksichtigung der vorgenannten Schallschutzanforderungen an die Fenster sind für Fenster im Lärmpegelbereich V schallgedämmte Zulufteinheiten vorzusehen.
- Gärtnerisch gestaltete Freiflächen**
 Die nicht überbaubaren Freiflächen sind als gärtnerisch gestaltete Freiflächen herzurichten.
- Zuordnung Eingriff – Ausgleich / Ersatzpflanzung**
 Der durch das Vorhaben ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Das errechnete Defizit von 1,018 Wertpunkten ist unter der Verwendung von eingebuchten Flächen im Flächenpool der Stadt Schwerte durch den Vorhabenträger abzulösen. Darüber hinaus sind für den Verlust von 6 Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte geschützt sind, 8 Bäume gleichwertiger Art mit einem Stammumfang von 20 cm zu pflanzen. Näheres ist im Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

III. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**
 In dem gesamten Plangebiet liegt eine Immissionsvorbelastung durch die im Norden angrenzende B 236, Bethunestraße vor.

IV. HINWEISE

- Schutz des Mutterbodens**
 Mutterboden im Sinne der DIN 18 30, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Eine Bodenverdichtung ist zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.
- Bodendenkmäler**
 Bei Bodeneingriffen im gesamten Plangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, (Tel.: 02761-9375-0, Fax.: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Umweltprüfung**
 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung (der Umweltbericht) ist nach § 2a BauGB Bestandteil der Begründung.
- Verwertung und Einsatz von Sekundärbaustoffen**
 Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe, industrielle Reststoffe und Bodenmaterialien) im Straßen- und Erdbau (z.B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) ist gemäß § 7 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur- und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.
- Kampfmittel**
 Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Aushub auf ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden Gegenstände entdeckt, die nicht zugeordnet werden können oder verdächtig erscheinen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Schwerte zu benachrichtigen. Von diesem Hinweis ist der Tiefbauunternehmer zu unterrichten.
- Verwendete Gutachten**
 - Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik ITAB: "Marienkrankenhaus Schwerte – geplantes Ärztehaus: Schallschutz gegen Außenlärm", Dortmund, Oktober 2006
 - Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen: "Verkehrstechnisches Gutachten Marienkrankenhaus Schwerte", Aachen, Januar 2006

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

Iserlohn, den 03.12.2007
 L.S.
 Dipl.-Ing. E.-H. Thomas
 öffentl. best. Verm.-Ing.

Für die Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dorfmond, den 27.11.2007
 gez.
 i. A. Hekmat
 Stadtplaner

Der Planungs- und Unterausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 18.10.06 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen, das Verfahren einzuleiten. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.06 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwerte, 13.11.06
 Der Bürgermeister
 In Vertretung L.S.
 gez. Kluge
 Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 03.11.06 ortsüblich bekanntgemacht und in der Zeit vom 13.11.06 bis einschl. 27.11.06 durch Aushang durchgeführt worden.

Schwerte, den 01.12.06
 Der Bürgermeister
 In Vertretung L.S.
 gez. Kluge
 Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.02.07.

Schwerte, 16.02.07
 Der Bürgermeister
 In Vertretung L.S.
 gez. Kluge
 Technischer Beigeordneter

Der Planungs- und Unterausschuss des Rates der Stadt Schwerte hat am 09.05.07 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.06.07 benachrichtigt.

Schwerte, 08.06.07
 Der Bürgermeister
 In Vertretung L.S.
 gez. Kluge
 Technischer Beigeordneter

Die öffentliche Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit der zugehörigen Begründung ist am 01.06.07 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 11.06.07 bis 10.07.07 einschließlich.

Schwerte, 18.07.07
 Der Bürgermeister
 In Vertretung L.S.
 gez. Kluge
 Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 31.10.07 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, 06.11.07
 L.S.
 gez. Böckelühr
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.11.07 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerte, 20.11.07
 Der Bürgermeister
 In Vertretung L.S.
 gez. Kluge
 Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

§§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NW S. 498).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (m.w.v. 01.01.2007) (BGBl. I S. 3316).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 332).

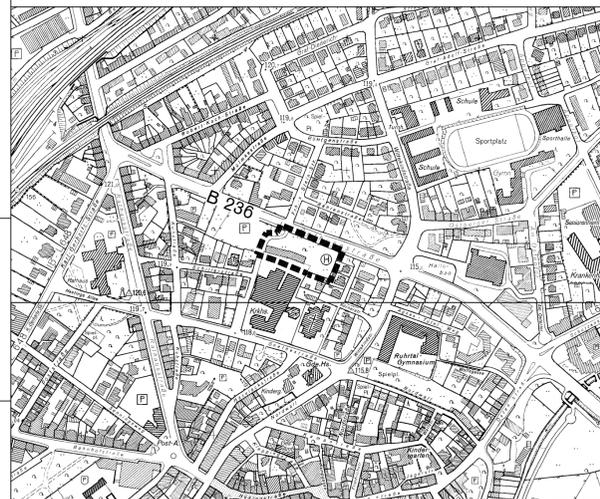
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Stadt Schwerte

Gemarkung Schwerte
 Flur 28
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12
"Ärztehaus am Marienkrankenhaus"
 M = 1:500

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D. FASSUNG VOM 23.09.2004 GEÄNDERT AM 21.12.2006 UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) I.D. FASSUNG VOM 23.01.1990

<p>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p>GR max. zulässige Grundflächen gem. § 16 BauNVO</p> <p>GF max. zulässige Geschossfläche gem. § 16 BauNVO</p> <p>III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO</p> <p>S Staffelgeschoss</p> <p>GH max. Gebäudehöhe als Höchstgrenze in m ü. NN gem. § 16 BauNVO</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p> Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO</p> <p>Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p> <p> Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)</p> <p>LPB V Lärmpegelbereiche (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)</p>	<p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB</p> <p> zu erhaltender Baum (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)</p> <p>Sonstige Festsetzungen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p> Überbauung ab einer lichten Höhe von 4,50 m. Bezugspunkt: KD 118,95</p>	<p>Hinweisliche Darstellungen</p> <p> geplantes Gebäude</p> <p> geplante Stellplätze mit ihren Zufahrten</p> <p> geplante Tiefgarage mit ihrer Zufahrt</p> <p> gärtnerisch gestaltete Freiflächen</p> <p> Bemaßung von Abständen</p> <p>Darstellungen der Plangrundlage</p> <p> vorhandene Flurstücksgrenzen und -nummern</p> <p> vorhandene Bebauung</p> <p> vorhandene Geländehöhe</p> <p> vorhandene Geländeböschung</p>
---	---	---