

Stadt Schwerte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13

„Erweiterung und Modernisierung eines Altenpflege-
heimes (Johannes-Mergenthaler-Haus)“

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Entwurf

Auftraggeber:

Evangelische Krankenhaus Schwerte GmbH

Schützenstraße 9

58239 Schwerte

über:

bornemann architekten

Ostberger Straße 34

58239 Schwerte

Auftragnehmer:

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34

44139 Dortmund

08.09.2008

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	2
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
3.	Übergeordnete Planung	2
4.	Städtebauliches Konzept	3
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6.	Verkehrliche Erschließung	5
7.	Umweltbelange	5
8.	Ver- und Entsorgung	6
9.	Städtebauliche Daten	7
10.	Kosten	7
11.	Verfahrensstand	7

Teil A: Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 liegt in der Schwerter Innenstadt süd-östlich der Hagener Straße und westlich der Liethstraße. Es handelt sich um die Grundstücke des Johannes-Mergenthaler-Hauses und des Martin-Luther-Hauses. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin, der Evangelischen Krankenhaus Schwerte GmbH bzw. der Evangelischen Kirchengemeinde in Schwerte. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Schwerte, Flur 33 die Flurstücke 332, 136, 407 und 406. Die Fläche ist ca. 5.975 m² groß.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Gemeinwesen wird sich in Deutschland, so auch in Schwerte, nachhaltig verändern. Demographisch betrachtet werden mehr Ältere leben als je zuvor, unter denen wiederum der Anteil der Hochaltrigen beträchtlich steigen wird.

Gesamtziel des Vorhabens ist, den idealen Standort des Johannes-Mergenthaler-Hauses für eine vernetzte Senioreneinrichtung in Schwerte zu erhalten und zu verbessern. Dies soll in Formen des abgestuften Wohnens, verbunden mit abgestuften Service- und Pflegeleistungen zeitgemäß und zukunftsweisend ermöglicht werden. Dabei soll der Anteil der klassischen Pflegeheimplätze zu Gunsten von Wohnungen, die eine weitgehende selbständige Lebensführung ermöglichen, verringert werden. Das Gemeindezentrum Martin-Luther-Haus der Evangelischen Kirche Schwerte (Hagener Straße 43) ist in seiner baulichen Struktur für die Kirche nicht mehr nutzbar. Ein Umbau des jetzigen Gebäudes ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realistisch. Geplant ist nun eine gemeinsame Nutzung der Grundstücke der Evangelischen Kirche Schwerte und des Evangelischen Krankenhaus Schwerte GmbH für die evangelische Altenarbeit. Mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

3. Übergeordnete Planung

Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil (Dortmund – Kreis Unna – Hamm) stellt den Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – dar. Das Vorhaben wird dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna.

4. Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Erweiterung und Modernisierung des Altenpflegeheimes Johannes-Mergenthaler-Haus (Liethstraße 4 + 6) mit 92 Bewohnern und 23 angeschlossenen Wohnungen (13 im Bestandsgebäude Liethstraße 6, 10 im Rahmen des Umbaus der Liethstraße 4) und der Neubau auf dem Grundstück des Martin-Luther-Hauses (Hagener Straße 43) für ca. 16 Wohnungen mit heimverbundenen Betreuungsangebot.

Die Wohnanlage Hagener Straße 43 soll in nordwestlicher Richtung an das Johannes-Mergenthaler-Haus über einen außen liegenden Verbindungsgang angebunden werden. Heimverbundene, möglichst bis in hohe Alter zu nutzende, klein strukturierte Wohnungen mit abgestuftem Pflegeangebot sollen entlang der Hagener Straße entstehen. Die Wohnbauten sollen barrierefrei errichtet und frei vermietet werden.

Die Nutzungen sollen auf vier Ebenen realisiert werden. Statt dem üblichen Satteldach ist auf der vierten Ebene ein zurückgesetztes Flachdachgeschoss geplant. Die Höhenentwicklung wird der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung der Hagener Straße angepasst. Die geplante Bebauung nimmt die vorhandenen Strukturen der Straßenrandbebauung Hagener Straße auf und bildet einen fast geschlossenen städtebaulich geordneten Straßenraum als Ensemble mit der gegenüberliegenden Bebauung.

Zusätzlich soll eine fußläufige Anbindung des bestehenden Johannes-Mergenthaler-Hauses über die Hagener Straße erfolgen. In diesem Rahmen entsteht ein großzügiger begrünter Bereich im rückwärtigen Teil der neuen Wohnbebauung als Kontrast zur Hagener Straße. Die Umgestaltung des Geländes ermöglicht den barrierefreien Zugang zum Pflegeheim in Verbindung mit der Erschließung der Räume zur Gemeindearbeit der Evangelischen Kirche. Der neu entstehende Innenhof lässt sich als halböffentlicher Raum mit viel Grün als Begegnungsraum für Alt und Jung, insbesondere mit den Angeboten der Gemeinde, gestalten. Er ist eine ideale Ergänzung zur bereits bestehenden privaten, dem Pflegeheim verbundenen und neu gestalteten Parkanlage

mit großer Terrasse vor der Cafeteria und rückwärtiger Teichanlage im rückwärtigen Bereich.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhaben bezieht sich auf die Erweiterung und Modernisierung eines Altenpflegeheimes durch die Schaffung neuer altengerechter Wohnungen sowie durch Angebote kirchlicher, sozialer und gesundheitlicher Art.

Zur Umsetzung der Planung ist das Plangebiet gegliedert in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet festgesetzt:

- die max. zulässigen Grundflächen für die baulichen Anlagen,
- die max. zulässigen Geschossflächen,
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- die max. Höhe der baulichen Anlagen.

Innerhalb der überbaubaren Fläche darf die Grundfläche für die baulichen Anlagen max. 2.600 m² betragen. Es sind max. vier Vollgeschosse, in Teilbereichen nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Geschossfläche darf max. 9.000 m² betragen.

Die Gebäudehöhe des Johannes-Mergenthaler-Hauses (Liethstraße 4) wird auf max. 127,50 m ü. NN (=Attikahöhe) festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die dominierende, das Straßenbild charakterisierende Höhe. Technische Aufbauten, wie das Dach des bestehenden Aufzugsraumes (= 130,10 m ü. NN) und die geplante Lüftungstechnik (= 129 m ü. NN) wirken optisch deutlich untergeordnet. Das Bestandsgebäude Liethstraße 6 weist eine max. Gebäudehöhe von 128,75 m ü. NN (= Firsthöhe des Pultdaches) auf, die als max. Gebäudehöhe festgesetzt wird. Die Gebäudehöhe des geplanten Martin-Luther-Hauses wird auf max. 127,15 m ü. NN (= Attikahöhe) festgesetzt. Auch hier handelt es sich um die das Straßenbild charakterisierende Höhe. Der im hinteren Gebäudebereich geplante Aufzugskopf (= 128 m ü. NN) ist von der Straße aus nicht sichtbar. Weitere technische Aufbauten sind nicht geplant.

Die Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten, Eingangsbereiche und befestigte Wege im Garten darf im Plangebiet eine Gesamtgröße von 1.600 m² nicht überschreiten.

Die nicht überbaubaren Flächenanteile des Plangebietes werden, abzüglich der o.g. Flächen für Eingangsbereiche, Zufahrten und Stellplätze sowie für die Sonnenterrasse und Gartenwege als gärtnerisch gestaltete Freiflächen hergerichtet.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Johannes-Mergenthaler-Haus wird wie bisher von der Liethstraße aus erschlossen. Zusätzlich erhält es im Zusammenhang mit dem Neubau Martin-Luther-Haus auch von der Hagener Straße aus einen Zugang. Das geplante Martin-Luther-Haus wird von der Hagener Straße aus erschlossen. Die Stellplatzflächen entstehen in den peripheren Randbereichen einmal im Nordwesten mit Nutzung der vorhandenen Zufahrt von der Hagener Straße (insgesamt 11-12 Stellplätze) und mit Erweiterung der bereits vorhandenen Parkmöglichkeiten an der Liethstraße 4 mit Nutzung der ebenfalls vorhandenen Zufahrt (10 Stellplätze). An der Liethstraße 6 sind 6 weitere Stellplätze vorhanden.

7. Umweltbelange

Mit der seit dem 01. Januar 2007 rechtskräftigen Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen gem. § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein beschleunigtes Verfahren vorzusehen. Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 entspricht den in § 13a genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevante Belange darzustellen:

Lärmschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die Hagener Straße und die Liethstraße Emissionsquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen. Es ist erforderlich, die Immissionssituation zu beurteilen und evtl. notwendige Schutzmaßnahmen festzulegen. Die Untersuchung der Geräuschemissionen¹ in dem Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die schon jetzt vorliegende hohe Verkehrsbelastung auf der Hagener Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau an den Rändern der Freiflächen südwestlich des Gebäudes und im nördlichen Bereich an der Liethstraße um bis zu 2 dB überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als unbedingt einzuhaltende Grenzwerte gedacht. Sie dienen als Kriterium bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange bei der städtebaulichen Planung. Durch

¹ afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: „Lärmgutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Johannes-Mergenthaler-Haus, Schwerte“, Haltern am See, Juni 2008

die schon jetzt vorhandene Vorbelastung in dem Gebiet werden sowohl auf der Terrasse als auch im Sinnesgarten Beurteilungspegel zwischen 55 und 57 dB(A) erreicht. Diese Werte unterschreiten noch die Vorsorgewerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung für den Neubau von Straßen. Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel und der daraus folgenden geringen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 2 dB sind keine Lärmschutzhindernisse zum Schutz der Gartenbereiche erforderlich.

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenbereichen wird ein ausreichender passiver Schallschutz (Bauschalldämm-Maß der Fassaden zwischen 35 und 50 dB(A)) zum Schutz gegen Verkehrslärm festgesetzt. Bei den vorliegenden Beurteilungspegeln in der Nacht von > 45 dB(A) an den Fassaden möglicher Gebäude kann nicht davon ausgegangen werden, dass in den Schlafräumen bei gekipptem Fenster eine ausreichende Nachtruhe gewährleistet ist. Deshalb sind für diese Bereiche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume und Schlafräume vorzusehen.

Bodenschutz / Flächenversiegelung

Die geplante Bebauung an der Hagener Straße entsteht an Ort und Stelle des bisherigen Martin-Luther-Hauses, das zu diesem Zweck abgerissen wird.

Das Grundstück des Martin-Luther-Hauses ist bereits zu fast 100 % versiegelt. Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnanlage soll nördlich des Johannes-Mergenthaler-Hauses ein großzügiger begrünter Innenbereich mit zusätzlichem Angebot zum wohnungsnahen Aufenthalt im Grünen entstehen. Hiermit wird insgesamt eine Entsiegelung von Flächen realisiert. Schützenswerter Mutterboden im Sinne der DIN 18 30 ist im Bereich der geplanten Bebauung nicht vorhanden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie bisher über den Mischwasserkanal in der Hagener Straße.

9. Städtebauliche Daten

Überbaubare Grundstücksflächen	2.600 m ²	43 %
Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Eingangsbereiche, Terrassen, versiegelte Gartenwege	1.600 m ²	27 %
Gärtnerisch gestaltete Freiflächen	1.775 m ²	30 %
Gesamtfläche	5.975 m²	100 %

10. Kosten

Die Planungs- und Durchführungskosten für diesen Bebauungsplan gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die konkrete Kostenübernahme wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Schwerte und dem Vorhabenträger geregelt.

11. Verfahrensstand

Der Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 wurde durch den Planungs- und Umweltausschuss gefasst. Der Bebauungsplan gilt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Aufgestellt,
Dortmund, den 08.09.2008
Planquadrat Dortmund