

Stadt Rüthen
Der Bürgermeister

Rüthen, den 06.09.2021

Begründung

zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Rüthen
„Krankenhausbereich“

Anlass der Planung

Der Bebauungsplan RT Nr. 4 vom 29.01.1968 ist einer der frühesten im Gebiet der Stadt Rüthen. Entsprechend dem Bundesbaugesetz (BBauG - 1960) schaffte er nachträglich die planungsrechtliche Grundlage für das bereits 1957 genehmigte Hauptgebäude und späterer Nebengebäude des Marienhospitals (incl. Schwestererholungsheim) auf dem Schneringerberg in Rüthen.

Auf einer großzügig bemessenen Baufläche innerhalb des (stadteigenen) Krankenhausgeländes wurden bis zu 4-geschossige Baukörper für das eigentliche Hospital sowie 2-geschossige Ärztehäuser festgesetzt.

Eine erste vereinfachte Änderung dieses Plans erfolgte auch noch im Jahr 1968, als in einem begrenzten Bereich eine kleine Erweiterung der Baugrenzen für ein konkretes Bauprojekt vorgenommen wurde. Der geplante Anbau wurde dann aber doch nicht verwirklicht.

Die generelle Zielsetzung dieses Bebauungsplanes wurde mit der Aufgabe der Krankenhausnutzung bereits im Jahr 1976 obsolet.

Im Anschluss konnte durch die Umwandlung der Krankenzimmer bzw. die Erweiterung des bereits integrierten Schwestererholungsheimes zu einem Schwesternwohnheim für die Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Hl. Vincenz von Paul (vorher auch Träger des Krankenhauses) eine sinnvolle Gesamtfolgenutzung gefunden werden, welche bis Ende 2012 andauerte.

Ab da wurde auch die Nutzung als Wohnheim aufgegeben. Die letzten dort gemeldeten Schwestern wechselten in andere Einrichtungen des Ordens.

In den Folgejahren hat es verschiedene Gespräche zwischen Eigentümer und Kaufinteressenten über neue Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Eine recht weit gediehene Nutzungsplanung eines Investors beinhaltete ein allgemeines Seniorenheim mit entsprechenden Pflegeeinrichtungen.

Allerdings stand der Bebauungsplan RT Nr. 4 in seiner Fassung von 1964 hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsart (Gemeinbedarfsfläche für Krankenhauszwecke und Arztwohnungen) diesen Vorhaben planungsrechtlich entgegen.

Da sich die Kaufverhandlungen positiv entwickelten und auch die Stadt Rüthen stark an der vorgesehenen Nutzungsart interessiert war, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rüthen in seiner Sitzung am 20.02.2014 den Beschluss zur (2.) Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 4 „Krankenhausgelände“ gefasst mit dem Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Neunutzung („Sondergebiet für Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen“ zu schaffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde im beschleunigten Verfahren umgesetzt, so dass die Planänderung schon am 01.07.2014 in Kraft treten konnte.

Allerdings kam es anders als geplant. Mit dem Aufkommen der Flüchtlingswelle hatte die Bezirksregierung Arnsberg die leerstehenden ehem. Krankenhausgebäude von der Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Hl. Vincenz von Paul angemietet und in der Zeit vom 26.09.2014 bis Ende April 2021 für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden genutzt.

Diese Nutzung ist mittlerweile auch schon wieder Vergangenheit. Die gesamte Immobilie wurde Anfang 2021 von einem Projektträger erworben, der wiederum auf eine primäre Nutzung als Seniorenwohneinrichtung abzielt.

Da aber zusätzlich die Einrichtung einer Kindertagesstätte geplant ist und dafür auch schon Verträge mit der Stadt Rüthen abgeschlossen wurden, ist die mit der 2. Bebauungsplanänderung in 2014 geschaffene planungsrechtliche Grundlage mit dem Sondergebiet ausschließlich für Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen nicht ausreichend, um die notwendigen Nutzungsänderungsgenehmigungen für Kindertageseinrichtungen zu erlangen.

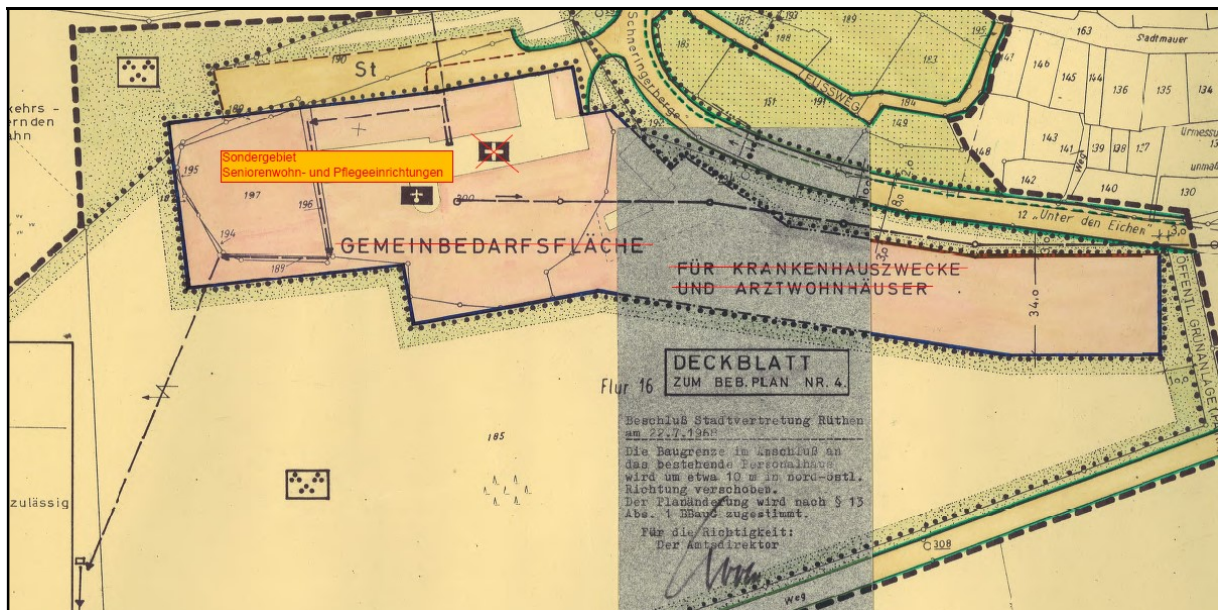
Der Kreis Soest als Baugenehmigungsbehörde empfiehlt insoweit eine erneute Anpassung des Bebauungsplanes, was die Generationenpark Rüthen GmbH als Eigentümerin mit einem offiziellen Änderungsantrag vom 03.05.2021 aufgegriffen hat.

Wie schon bei der vorhergehenden 2. Änderung handelt es sich auch hier im Wesentlichen um die Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Gebäuden bzw. von Bauflächen, so dass die vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplanes gleichermaßen als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Geltungsbereich der Planung

Die Planänderung umfasst ausschließlich die seinerzeit ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche bzw. die dafür festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (siehe rosa Flächenausweisung im Ursprungs- Bebauungsplan)

Eigentumsmäßig sind dadurch kleinere Teilflächen der stadteigenen Parzellen Gemarkung Rüthen, Flur 16, Flurstücke 414 und 420 sowie die Grundstücke der Firma Generationenpark Rüthen GmbH, Gemarkung Rüthen, Flur 16, Flurstück 498 (groß 20.183m²) sowie Flur 31, Flurstück 185 betroffen.



Auszug aus dem Bebauungsplan RT Nr. 4 (aktueller Stand 2. Änderung)

Bestehende Planvorgaben

Entsprechend dem seinerzeitigen Nutzungszweck setzte der ursprüngliche Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für Krankenhauszwecke und Arztwohnhäuser fest. Maßgeblich ist die seinerzeitige Baunutzungsverordnung aus 1962.

Darüber hinaus wurde eine Erschließungsstraße, die Flächen für Stellplatzanlagen sowie öffentliche und private Park- und Grünanlagen und landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzt.

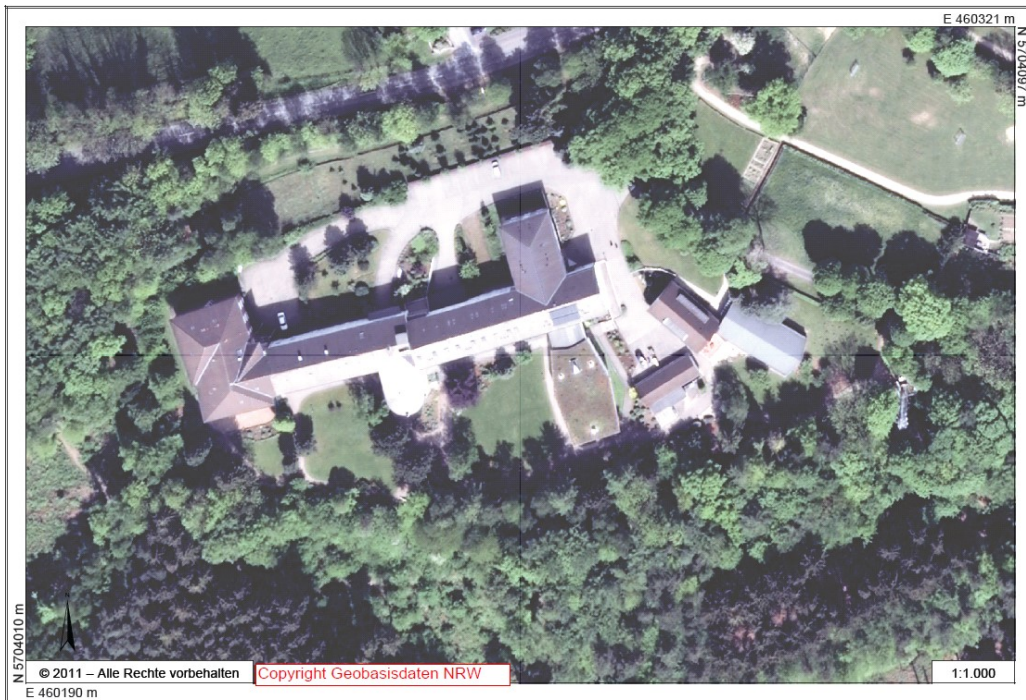
Neben den Vorgaben in Plan und Legende wurde seinerzeit eine Konkretisierung der Planinhalte in einer eigenständigen Satzung vorgenommen.

Die Planzeichnung sowie die Satzung wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 4 „Krankenhausgelände“ hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart mit einem „Sondergebiet für Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen“ neu definiert.

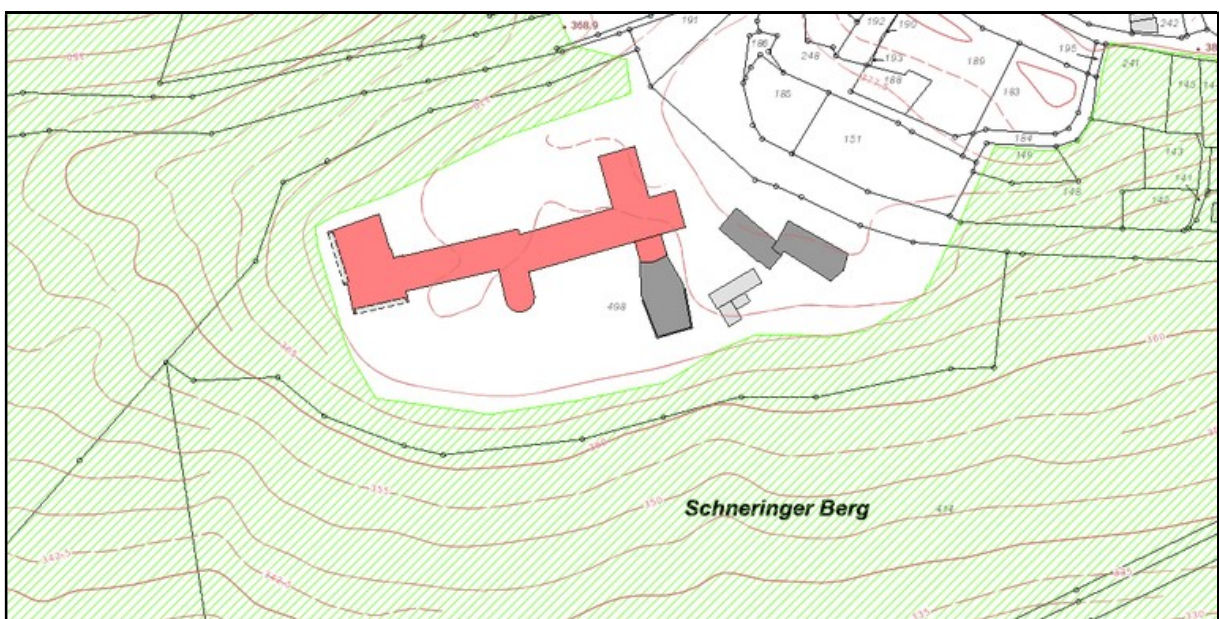
Im Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen wird der fragliche Bereich nach wie vor als Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt.

Bestandsaufnahme

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 sind bis ins Jahr 2000 Gebäude errichtet worden. Nachstehende Luftbildaufnahme zeigt den aktuellen Bestand.



Es wird erkennbar, dass nur ein Teil der überbaubaren Flächen wirklich in Anspruch genommen wurde. Dies hat auch den Grund, dass das Gelände jenseits der Gebäude bzw. des kleinen Parkgeländes steil nach Süden, Westen und Osten abfällt. Im Osten ist noch ein Mobilfunkmast erkennbar, der 2004 genehmigt und in Betrieb genommen wurde. Die Grünschraffur kennzeichnet ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete, welche ungeachtet der B-Plan Ausweisung bis an vorhandene Böschungsoberkanten herangeführt wurden.



Planung

Bis auf die gegenüber der 2. Änderung des B-Planes erweiterte Neudefinition der Nutzungsart als Sondergebiet für „Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen sowie Kindertageseinrichtungen“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert beibehalten werden. Das gilt auch bewusst für den Bezug auf die Baunutzungsverordnung 1962, weil darauf die speziellen Maßvorgaben abgestimmt sind, welche durch diese Änderung nicht tangiert werden sollen.

Es geht darum, eine planungsrechtliche Basis für die Nutzung als generationenübergreifende Betreuungseinrichtung zu schaffen. Weitere Nutzungsideen, wie diese genannten Kernnutzungen innerhalb der vorhandenen Bebauung ergänzt oder umstrukturiert werden könnten (z.B. Gästewohnungen, Wohngruppenkonzepte u.a.), wären dahingehend zu prüfen, ob sie sich den grob definierten Nutzungsarten unterordnen.

Die vorgenommene Planänderung reflektiert im Wesentlichen auf die Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude und möchte insofern keine Entscheidung für weitere externe Bauprojekte vorwegnehmen.

Eine Bauvoranfrage mit dem Aktenzeichen 63.01.0956-63.30.01-21000757 der Baugenehmigungsbehörde, die zu verschiedenen Aspekten der Nutzungsänderung und -erweiterung gestellt wurde, konnte vom Träger der Planungshoheit als bebauungsplankonform eingestuft werden, da sich die angestrebten Maßnahmen innerhalb der vorhandenen Gebäude bzw. der vom Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Kubaturen bewegt.



Lediglich der Aspekt der Kindertagesbetreuung ist gänzlich neu und daher nicht ohne Bebauungsplanänderung zu verwirklichen. Er besteht die Absicht, das Gebäude nicht nur für ältere Menschen, sondern für mehrere Generationen zu nutzen mit einer zusätzlichen vierzügigen Kindertagesstätte im Untergeschoss mit zugeordnetem Spielplatz.

Gerade für Senioren, deren Mobilität eingeschränkt ist, kann es ein positiv belebendes Element sein, wenn ihre Wohnsituation durch die optische und akustische Wahrnehmung von Kindern bereichert wird.

Wegen der positiven Wirkung auf die Hauptnutzer einerseits und dem nicht zu verhehlenden Vorteil, dass mit dieser Nutzungserweiterung das in der Stadt Rüthen aktuell herrschende Defizit an vorgeschriebenen KiTa Plätzen behoben werden kann, ist die hier angestrebte 3. Bebauungsplanänderung sinnvoll und städtebaulich geboten.

Es bleibt festzustellen, dass in dem zugrunde liegenden Bebauungsplan weitaus größere Bauflächen ausgewiesen wurden, als letztlich durch das Krankenhaus bzw. das spätere Schwesternwohnheim in Anspruch genommen wurden. Diese im Hangbereich befindlichen „Reserveflächen“ sind heute mit hohem Wald bestanden und weitgehend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (s. S. 4)

Die Entscheidung über eine potenzielle Bebauung bislang noch unbebauter Flächen bzw. die Abwägung zwischen den dort bestehenden unterschiedlichen Belangen müsste auf Ebene entsprechender Baugenehmigungsverfahren oder bei einer vom Betreiber oder Investor getragenen kompletten Neuaufstellung bzw. grundlegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes getroffen werden.

Änderungsverfahren

Die vorgesehene Änderung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB angesehen, da es hier auf begrenztem Raum um eine städtebauliche Nachverdichtung geht.

Dieses mit der Baugesetzbuchnovelle von 2004 eingeführte und 2007 vertiefte Instrument ermöglicht für klar eingegrenzte Änderungsverfahren die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Von einer Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht mit anschließendem Monitoring kann im vereinfachten Verfahren abgesehen werden. Dies ist hier der Fall!

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die darin festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt. Auch das ist hier deutlich der Fall.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann auch erfolgen, wenn – wie hier – eine Abweichung von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes vorliegt. Die Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, ist gegeben. Die noch bestehende Darstellung des FNP als Gemeinbedarfsfläche wird im Wege der Berichtigung bei sich bietender Gelegenheit angepasst.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht / Monitoring

Von einer Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht mit anschließendem Monitoring kann im vereinfachten Verfahren – wie hier – abgesehen werden.

Wald

Erst nach dem Bau des Krankenhauses wurde der B-Plan RT Nr. 4 aufgestellt, der die damalige Nutzung legalisieren und Erweiterungen realisierbar machen sollte. Hierbei wurden die bebaubaren Flächen sehr großzügig ausgewiesen und auch Wald auf altem Waldboden ohne Beachtung des Waldabstandes und ohne jeglichen Ausgleich oder Ersatz überplant. Dies gilt insbesondere für den Wald auf den städtischen Flurstücken 414 und 420, aber auch für Waldflächen auf dem ehem. Krankenhausflurstück 498.

Bei dem unmittelbar an den derzeit befriedeten Bereich angrenzenden Wald handelt es sich durchweg um multifunktionalen Wald, der neben der Nutzfunktion insbesondere Schutzfunktionen (u. a. Boden-, Wasser-, Immissionsschutz) zu erfüllen hat und eine erhebliche Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die (Nah-) Erholung hat, auch wenn im Umfeld im vergangenen Jahr erhebliche Einschläge bei den Nadelhölzern zu Bekämpfung der Borkenkäferplage erforderlich wurden.

Diese Multifunktionalität und Bedeutung des Waldes werden durch die Ausweisung dieser Flächen als Landschaftsschutzgebiet bestätigt und letztlich gesichert.

Die in Rede stehenden Flächen außerhalb des eingefriedeten Bereiches befinden sich in Steilhanglage; eine Bebauung auch nur der dort derzeit ausgewiesenen, überbaubaren Flächen würde sich maßgeblich auf die benachbarten Waldbereiche auswirken und auch dort zu erheblichen Eingriffen/Beeinträchtigungen führen.

Bei jeder weitergehenden Bebauung würde es sich um waldrandnahe Bauvorhaben mit allen Problemen und Gefahren handeln, wie sie seit dem Sturm Kyrill und in der Folge dem allgemeinen durch Klimawandel beeinflussten Waldsterben hinlänglich bekannt sind.

Artenschutz

Da sich an den rechtsgültigen Vorgaben hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung Bauflächen / Geschosse / GRZ / GFZ nichts ändert, werden artenschutzrechtliche Belange auf Ebene des Bebauungsplanes nicht berührt. Ausweitungen in den Wald hinein sind auf Grundlage dieser Bebauungsplanänderung nicht beabsichtigt. Verbotstatbestände nach den §§ 19 (3) und 42 (1) BNatSchG ergeben sich somit ebenso wenig wie das Erfordernis für eine Abwägung nach § 19 (3) BNatSchG oder für ein Ausnahmeverfahren nach § 43 (8) BNatSchG.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren sind gesonderte Artenschutzprüfbögen von den Antragstellern abzugeben.

Immissionssituation

Die generell ruhige und dennoch ortsnahe Lage der bestehenden Gebäude ist für eine Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung ideal. Durch die gleichzeitige Nutzung als Kindergarten / Kindertagesstätte mit außen gelegenen Spielmöglichkeiten ist selbstverständlich mit (gewollten) Lautäußerungen der Kinder zu rechnen. Kinder schreien, weinen, lachen und machen Krach beim Spielen.

Innerhalb der Gebäude ist die KiTa Nutzung im Kellergeschoss angesiedelt, deren massive Decke Geräuschübertragungen in die Wohnbereiche im EG sowie den darüber liegenden Geschossen verhindert. Der Außenbereich ist ausdrücklich als Spielbereich vorgesehen und soll gerade den Senioren etwas Abwechslung ins Leben bringen.

Durch den geregelten Kindergartenbetrieb ist gewährleistet, dass Ruhezeiten eingehalten werden und am Wochenende die Spielplatznutzung weitgehend entfällt (kein öffentlicher Spielplatz).

Immissionskonflikte sind insofern nicht zu erwarten.

Altlasten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

In der Umgebung des Plangebietes sind aber zahlreiche mittelalterliche Fundstellen/Bodendenkmäler (Hohlwege, Windmühle, Stadtbefestigung, städtischer Marktplatz, Lesefundstellen) bekannt, so dass nicht auszuschließen ist, dass innerhalb des Plangebietes weitere, bislang noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz erhalten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen ist.

Bergrecht

Der Planbereich liegt über dem auf Grünsandstein verliehenen Bergwerksfeld „Rüthener Grünsandsteinbrüche“ im Eigentum der Rüthener Grünsandsteinwerk Kirsch GmbH, Sauerdrift 9 in 59602 Rüthen.

Außerdem liegt die Fläche über dem auf Alaun Erz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Bock“ ohne Rechtsnachfolger.

Bergbau ist im Bereich des Plangebietes nicht dokumentiert. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen aus der bestehenden Bergbauberechtigung liegen dem Bergamt keine Informationen vor. Laut Feldeseigentümerin ist dort auch kein Abbau beabsichtigt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer unmittelbaren Offenlegung der Planunterlagen nach § 3 Abs.2 BauGB Diese Offenlegung fand statt in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 einschließlich.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden zeitgleich gemäß § 4 Abs. 2 um Prüfung und ggf. Stellungnahme gebeten, ob deren Belange durch die Planung berührt werden.

In den Beteiligungsverfahren wurden keine Bedenken gegen die vorgestellte Planung vorgebracht.

Rüthen, 06.09.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heidrich', with a stylized, flowing script.

Heidrich
(Stadtplaner)