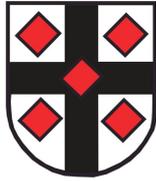


# STADT RÜTHEN

09/21



## 3. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 4 „Krankenhausgelände“

der Stadt Rüthen

Zusammenfassende  
Erklärung  
gemäß  
§ 10 a BauGB

## INHALT

1.	Verfahrensablauf _____	3
2.	Ziel der 3. (vereinf.) Bebauungsplanänderung _____	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange _____	4
4.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung _____	5
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten _____	5

## 1.     **Verfahrensablauf**

Die Stadtvertretung Rüthen hat in ihrer Sitzung am 29.06.2021 auf Antrag der Generationenpark Rüthen GmbH vom 03.05.2021 die Durchführung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 4 „Krankenhausgelände“ der Stadt Rüthen beschlossen.

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde gem. § 2 (1) BauGB am 08.07.2021 im Amtsblatt der Stadt Rüthen öffentlich bekannt gemacht.

Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 08.07.2021 erfolgte der Hinweis auf die vereinfachte Verfahrensform und die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass im beschleunigten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden konnte.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der unmittelbaren Auslegung der Planunterlagen in der Verwaltung nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 einschließlich.

Zeitgleich wurden die Planungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Rüthen unter <https://www.ruethen.de/de/leben-in-ruethen/bauen-wohnen/bauleitplanung/aktuelle-beteiligungsverfahren.html> veröffentlicht.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet.

In der Stadtvertretung der Stadt Rüthen am 14.09.2021 wurden die dabei vorgebrachten Anregungen beraten und abgewogen. Der offengelegte Entwurf wurde gebilligt und als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

## 2.     **Ziel der 3. (vereinf.) Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan RT Nr. 4 vom 29.01.1968 war planungsrechtliche Grundlage für die bereits 1958 genehmigten Gebäude des Marienhospitals auf dem Schneringerberg in Rüthen. Auf einer großzügig bemessenen Baufläche innerhalb des (stadteigenen) Krankenhausgeländes konnten auf Basis dieses Bebauungsplanes bis zu 4-geschossige Baukörper für das eigentliche Hospital sowie 2-geschossige Ärztehäuser genehmigt werden.

Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes passte nicht mehr, als im Jahr 1976 die Krankenhausnutzung endete. Die Gebäude wurden anschließend als Schwesternwohnheim für die Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Hl. Vincenz von Paul (vorher auch Träger des Krankenhauses) einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt, die wiederum bis Ende 2012 andauerte. Zu diesem Zeitpunkt wechselten die letzten Schwestern in andere Einrichtungen des Ordens

Die Rüthener Ordenseinrichtungen stand eine Zeitlang leer, wurde aber weiter instandgehalten.

Später wurde aufgrund einer angestrebten Nutzung als Seniorenheim mit entsprechenden Pflegeeinrichtungen die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Im Ergebnis wurde die passende bau- und planungsrechtliche Grundlage für das seinerzeit vorgesehene Alten- und Pflegeheim geschaffen.

Diese Nutzung kam dann doch nicht zum Tragen, weil die Immobilie stattdessen vom Land NRW in der Zeit vom 26.09.2014 bis Ende April 2021 für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden genutzt wurde.

Diese Nutzung ist nunmehr beendet und die Grundstücke wurden an einen Investor veräußert, der wiederum als Hauptnutzung das schon planungsrechtlich gesicherte Ziel einer Seniorenwohneinrichtung anstrebt. Zusätzlich sollten allerdings die Räumlichkeiten im Untergeschoss mit direkten Zugängen zum Außenbereich als Kindertagesstätte genutzt werden. Mit der Stadt Rüthen wurden entsprechende Mietverträge abgeschlossen.

Dieses 2. „Standbein“ war allerdings durch die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 4 „Krankenhausgelände“ nicht abgedeckt. Aus diesem Grund war es Ziel der abermaligen Planänderung, die zulässige Nutzungsart entsprechend zu ergänzen und ein Sondergebiet für „Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen sowie Kindertageseinrichtungen“ auszuweisen. Ansonsten blieben die mit der 2. Änderung getroffenen Planfestsetzungen unverändert.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Aufgrund der seit 1968 bestehenden Altplanung liegen für das Plangebiet nur wenige umweltbezogene Informationen in Bezug auf die wesentlichen Schutzgüter vor.

#### Schutzgut Mensch:

keine Informationen über, aber auch keine Gefahr von Lärm- und Geruchsbelastungen

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Informationen zu Tieren und Pflanzen sowie zu den vorgefundenen Biotoptypen liegen im Rahmen kommunaler Forstbetriebskarten und ggf. der Unterlagen zur Landschaftsschutzgebietsverordnung im Kreis Soest vor. Aufgrund der vereinfachten Planänderung gibt es kein naturschutzrechtliches Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen oder für spezielle artenschutzrechtlichen Prüfungen, Biotopkartierungen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen.

#### Schutzgut Fläche:

Informationen zum Flächenverbrauch und zu wirksamen und rechtskräftigen Bauleitplänen der Gemeinde können über das Siedlungsflächenmonitoring und andere Datenbanken der Stadt abgeleitet werden

#### Schutzgut Boden:

Informationen zu der Wertigkeit und Schutzwürdigkeit der Bodentypen sowie Baugrunduntersuchung wurden in diesem Verfahren nicht explizit abgefragt, da es um Bauen im Bestand geht. Zu Bodenverunreinigungen und Altlastenverdachtsflächen wird auf das GIS des Kreises Soest verwiesen. Dort liegen keine Verdachtsflächen vor.

#### Schutzgut Wasser:

Informationen zum Grundwasserschutz und den Oberflächengewässern liegen nicht vor; Nachweise der Versickerungsfähigkeit und Konzepte zur Oberflächenwasserbeseitigung werden ggf. auf Baugenehmigungsebene gefordert. Aktuell gibt es für die Gebäude genehmigte Anschlüsse an die Kanalisation, Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungs- und Überschwemmungsverdachtsgebiete etc. sind aus dem GIS des Kreises Soest ersichtlich, sind hier aber ohne Belang.

#### Schutzgut Luft:

Informationen zu Kaltluftentstehungsbereichen und -schneisen liegen nicht vor.

#### Schutzgut Klima:

Informationen zu den Klimafunktionen; Gutachten zur lokalen Klimaentwicklung liegen nicht vor.

#### Schutzgut Landschaft:

Es liegen keine Informationen zum Orts- und Landschaftsbild, keine Landschaftsbildanalyse, kein Hinweis auf landschaftliches Vorbehaltsgebiet, und auch kein Landschaftsplan vor.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Informationen zu den Kulturgütern; Listen der Denkmale und Bodendenkmäler sind bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rütthen einzusehen. Es liegt bei diesem Verfahren keine Betroffenheit vor.

Im Fall der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 4 „Krankenhausgelände“ wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind hier nicht erforderlich. Die Überwachung evtl. Umweltauswirkungen (§ 4c BauGB) ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzung dafür, nämlich dass durch die vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren kein Vorhaben ermöglicht wird, welches einer UVP-Pflicht unterliegt, ist hier gegeben. Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in keiner Weise tangiert.

### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

Seitens der Öffentlichkeit, also von Bürgern und Privatpersonen sowie von den dort ansässigen Betrieben wurden während des Verfahrens keine Anregungen vorgebracht.

Von den betroffenen Behörden wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte geäußert.

Thyssengas weist in ihrer Antwort auf Gasleitungen im öffentlichen Weg bzw. eine Gasfernleitung nördlich davon und entsprechend einzuhaltenen Schutzabstände hin. Der Hinweis auf die Gasleitungen wurde zur Kenntnis genommen und an den Projektentwickler weitergegeben. Planänderungen ergeben sich dadurch nicht.

Vom Kreis Soest wurde auf den umfangreichen vorhandenen Baumbestand hingewiesen. Wegen dessen ökologischer Relevanz gilt es einen Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit festzulegen. Erhaltenswerter Gehölzbestand sei zu sichern und zu schützen.

Die Hinweise des Kreises Soest wurde insoweit aufgegriffen, dass sie in die kommunale Stellungnahme zu dem bereits laufenden Bauantragsverfahren eingegangen sind. Die Baugenehmigungsbehörde (Kreis Soest) wird entsprechende Auflagen oder Hinweise zum Gegenstand der Baugenehmigung machen. Änderungen im Bebauungsplan oder in der Begründung ergaben sich dadurch nicht.

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Andere Planmöglichkeiten kamen nicht in Betracht, da es sich um die sinnvolle Folgenutzung eines bereits bestehenden Gebäudekomplexes handelt.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB ist der 3.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes RT Nr. 4 „Krankenhausgelände“ der Stadt Rüthen beigefügt.

Heidrich  
(Stadtplaner)