



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Netphen „Bildungszentrum und Inklusionshotel“ – Gemarkung Deuz

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Teil des Ortsteils Deuz, nordwestlich der Straße Nauholzer Weg. Erfasst werden die Grundstücke Gemarkung Deuz, Flur 2, 776, 893 und 916 mit einer Größe von etwa 0,9 ha. Der Vorhabenträger, der Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Westliches Westfalen e.V., ist inzwischen Eigentümer sämtlicher Grundstücke im Plangebiet.

Die Bauleitplanung dient dazu, den Standort des bestehenden Bildungszentrums und seine Erweiterung um ein Inklusionshotel planerisch abzusichern. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren geändert. Für den Bebauungsplan wird von § 12 (3) BauGB Gebrauch gemacht. Innerhalb des mit dem Geltungsbereich übereinstimmenden Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das konkrete Vorhaben losgelöst von den Festsetzungsvorgaben des § 9 (1) BauGB festgesetzt.

2. Vorhaben und Planungsalternativen

Wegen des bereits vorhandenen Bildungszentrums eignet sich das Plangebiet für die Ansiedlung des vorgesehenen Inklusionshotels der AWO in besonderer Weise. Beide Betriebsteile profitieren von der Standortgemeinschaft. Einerseits können die Besucher des Bildungszentrums in dem angeschlossenen Hotel übernachten, andererseits kann das Hotelpersonal in dem Bildungszentrum qualifiziert werden.

In einer früheren Variante war die Errichtung des Hotels als vier-geschossiger Anbau an das Bildungszentrum ohne Inanspruchnahme der Flurstücke 776 und 916 ins Auge gefasst worden. Diese Variante ist aufgrund der ablehnenden Haltung der Wohnnachbarschaft verworfen worden.

Vor diesem Hintergrund erweist sich der gewählte Flächenzuschnitt als optimal. Er führt zwar zu einer höheren Versiegelung, ermöglicht aber die Unterbringung der für den wirtschaftlichen Betrieb nötigen Bettenzahl in einem flacheren Gebäude, das mit den kleinteiligen Strukturen des Wohnumfeldes besser verträglich ist.

Vorgesehen ist neben dem Bestandsgebäude des Aus- und Weiterbildungszentrums die Errichtung des Hotelgebäudes, welches an der westlichen Stirnfront des Bestandsgebäudes mit einem neuen Foyer und einem kleinen Bistro mit Außengastronomie angeschlossen wird. Das Inklusionshotel soll als doppelte, zweihüftige Anlage mit einem mittleren Treppenhaus, nach Süd-Osten entwickelt werden. Dadurch entsteht zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau ein geschützter, nach Osten offener Innenhof zum Aufenthalt der Bewohner und der Gäste. Im Foyer dient das Bistro ausschließlich für die betriebsinterne Verpflegung der Gäste und Besucher. Die Innengastronomiefläche beträgt 64 m². Auf der Terrasse können bis zu 16 Sitzplätze eingerichtet werden.

Für das Gesamtvorhaben stehen auf dem Grundstück insgesamt 55 Stellplätze zur Verfügung. Diese gruppieren sich entlang der südlichen Gebäudefront, entlang des Nauholzer Weges sowie östlich des Hotelbaus.

Das Plangebiet wird über den Nauholzer Weg fahrtechnisch erschlossen. Zusätzliche Zufahrten sind nicht erforderlich. Die ausreichende Leistungsfähigkeit des Nauholzer Weges sowie des Einmündungsbereiches von Nauholzer Weg und Marburger Straße wird über ein Verkehrsgutachten nachgewiesen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Es wird festgestellt, dass durch die Umsetzung dieser Planung ggf. die Schutzgüter „Mensch“, „Boden“ und „Wasser“ betroffen sind. Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die Bodeninanspruchnahme für die Errichtung des Gebäudes und der zugehörigen Stellplatz- und Bewegungsflächen sowie durch die Lärmimmissionen des Vorhabens.

Das Plangebiet ist eingebettet in teilweise vorhandene und teilweise noch nicht realisierte, aber geplante Wohnsiedlungsbereiche. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung ist deswegen mit einem Schallschutzgutachten untersucht worden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wenn die Anlieferung für das Hotel und die Benutzung der Außenterrasse sowie der südlichen Stellplatzanlagen P1 und P2 nur im Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) stattfindet. Zur Einhaltung dieser Bedingungen wird der Vorhabenträger über die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Regelungen des begleitenden Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Netphen verpflichtet.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung abgearbeitet. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung kann festgestellt werden, dass die Verwirklichung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung von Lichtemissionen, Bauzeitenregelung) ausgeschlossen werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umwelteingriffe durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Umwelt

Das bislang unbebaute Flurstück 776 ist in dem Bebauungsplan Nr. 18 „Vor dem Nauholzer Wege“, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 teilweise geändert wird, als Bereich zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt. Der durch die Inanspruchnahme dieser Fläche und im Übrigen resultierende „neue“ Eingriff ist im Zuge der Bauleitplanung ermittelt und bewertet worden.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit wird vollständig wie folgt ausgeglichen:

- Auf einem ca. 3 m breiten Streifen im Süden, Westen und Norden des Geltungsbereichs wird im Rahmen der Maßnahme A1 eine standortgerechte Gehölzpflanzung vorgenommen. Die Sträucher müssen mindestens 2x verpflanzt

sein und eine Höhe von mindestens 60-80 cm haben. Im Rahmen der Maßnahme A2 wird das bestehende Gehölz im westlichen Teil des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt.

- Der restliche Kompensationsbedarf von 23.584 öW wird durch drei Ökokonten ausgeglichen, bei denen die gegenständlichen Maßnahmen bereits umgesetzt sind:
 Ökokonto Winter, erworbene Ökopunkte: 9.084 öW
 Ökokonto Mengel, erworbene Ökopunkte: 8.000 öW
 Ökokonto Berg, erworbene Ökopunkte: 6.500 öW

Die Einzelheiten werden auf Ebene des Bebauungsplanes und im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Der Vorhabenträger übernimmt den Eingriffsausgleich bzw. die Minderungsmaßnahmen im Plangebiet und extern auf seine Kosten.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Netphen hat in seiner Sitzung vom 13.07.2017 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum und Inklusionshotel“ gemäß § 12 (2) BauGB gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, die notwendigen Verfahrensschritte, insbesondere die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.02.2018 bis zum 23.03.2018. Die Bekanntmachung erfolgte 12.02.2018. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 05.02.2018 aufgefordert, zu der geplanten Bauleitplanung Stellung zu nehmen. Mit Beschluss vom 07.06.2018 hat der Rat über die eingegangenen Anregungen und Bedenken abwägend entschieden und gleichzeitig die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Bildungszentrum und Inklusionshotel“ hat vom 27.06.2018 bis zum 03.08.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangenen überwiegenden Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen Hinweise und Anregungen, denen im Rahmen des Verfahrens Rechnung getragen werden konnte oder deren Abwägung nicht erforderlich war.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eingegangene Anregungen und Bedenken in die vom Rat vorgenommene Abwägung Eingang gefunden haben. Im Ergebnis wurde die Bebauungsplanaufstellung beschlossen.