B E G R Ü N D U N G

zu den

Änderungen Nr. 21 und 22

des Bebauungsplanes

Ap 129 – Aplerbecker Mark-Ost –

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Änderungsbereiche 1.1 Bereich der Änderung Nr. 21 1.2 Bereich der Änderung Nr. 22 2. Inhalt der Änderungen 2.1 Inhalt der Änderung Nr. 21 2.2 Inhalt der Änderung Nr. 22 3. Anlass für die Änderung Nr. 21 sowie Ziele und Zwecke der Änderung 4. Anlass für die Änderung Nr. 22 sowie Ziele und Zwecke der Änderung 5. Bestehendes Planungsrecht 5.1 Änderung Nr. 21 5.2 Änderung Nr. 22 6. Eingriffsregelung 7. Altlasten/Denkmalschutz 8. Entschädigungsansprüche 9. Kosten

1. Änderungsbereiche

1.1 **Änderungsbereich der Änderung Nr. 21** Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Steile Straße 4 und 6 auf der Ostseite der Steile Straße südlich Tunnelweg in Dortmund-Aplerbeck, Ortsteil Aplerbecker Mark (siehe auch Übersichtsplan).

1.2 **Änderungsbereich der Änderung Nr. 22** Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Ap 129 in Dort-mund-Aplerbeck. Änderungsbereich zwischen der Südseite der Eisenbahnlinie Dortmund – Schwerte im Nor-den bzw. Osten, der Westseite des Nathebachtales zwischen Berghofer Straße und Schwerter Straße im Westen und der Stadtgrenze Dortmund/Schwerte im Süden in Dortmund-Aplerbeck (siehe auch Übersichtsplan).

2. **Inhalt der Änderungen**

2.1 **Inhalt der Änderung Nr. 21** Änderung bzw. Konkretisierung der Gebietsfestsetzung „Reines Wohngebiet“ in „Fläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ (Besondere Festsetzung für Wohngebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) sowie Verschiebung der nördlichen Baugrenze auf dem Grundstück Steile Straße 4 um 2 m nach Norden.

2.2 **Inhalt der Änderung Nr. 22** Umstellung des gesamten Bereiches des Bebauungsplanes Ap 129 einschließlich der Ände-rungsbereiche Nr. 1 bis 21 auf die Baunutzungsverordnung von 1990. Die Umstellung über die Änderung Nr. 22 wird in Form einer Textsatzung durchgeführt.

3. **Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 21** Im Rahmen der Änderung Nr. 18 des Bebauungsplanes Ap 129 ist für die Grundstücke Steile Straße 4 und 6 die textliche Festsetzung enthalten, dass Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind, die den Bewohnern des Gebietes dienen. Diese Festsetzung ist ge-troffen worden, um die Gruppe der in den Gebäuden Steile Straße 4 bis 6 wohnenden Men-schen mit geistiger Behinderung auf Dauer im Bestand zu sichern. Auf der Grundlage der getroffenen Festsetzung hat das Bauordnungsamt die Einrichtung am 16.12.1998 genehmigt. Gegen diese Genehmigung haben sich die Eigentümer eines benach-barten Grundstückes gewandt und das Oberverwaltungsgericht Münster gebeten, die Ände-rung Nr. 18 auf ihre Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat der Normenkontrollklage stattgegeben und mit Ur-teil vom 06.05.2002 den § 1 der textlichen Festsetzungen zur Änderung Nr. 18 des Bebau-ungsplanes Ap 129 für nichtig erklärt. Dieser § 1 der textlichen Festsetzungen regelt die aus-nahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Zur Begründung führt das Oberverwaltungsgericht Münster aus, dass keine nachträgliche Umstellung der Änderung Nr. 18 des Bebauungsplanes Ap 129 auf eine neuere Fassung der Baunutzungsverordnung erfolgt ist und folglich die Baunutzungsverordnung von 1968 gilt, die noch keine Regelung zur Zulässigkeit von Wohngebäuden beinhaltet, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Allerdings weist das OVG Münster darauf hin, dass

> **„dem Plan entgegen der Auffassung der Kläger nicht die städtebauliche Recht-fertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB fehlen dürfte.** Nach dieser Vorschrift **sind die Gemeinden ermächtigt, die** „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 – 4 NB 15.99 – BRS 62 Nr. 19 m.w.N.). **Dies schließt grundsätzlich auch die Möglichkeit ein, Festsetzungen durch einen Bebauungsplan zu treffen, um die planungsrechtliche Zulässigkeit einer bereits** vorhandenen, bislang nicht genehmigten Anlage auf Dauer zu sichern. Denn es liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes der Gemeinde, wenn die Gemeinde im Rahmen ihrer städtebaulich motivierten **Zielvorstellungen auch bereits vorhandene – legale oder auch zunächst ohne** hinreichende Legali-sierung entstandene – Nutzungen planungsrechtlich absichern und hinsichtlich der künftigen Weiterentwicklung steuern will **(vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7 a D 170/95.NW - JURIS-Dokumentation).“**

Somit besteht nunmehr die Notwendigkeit, die Bestandssicherung der Einrichtung durch ein weiteres Änderungsverfahren vorzunehmen. Dies soll zum einen durch die Umtellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 erfolgen (Änderung Nr. 22). Zum anderen soll

für die in den Gebäuden Steile Straße 4 und 6 untergebrachte Einrichtung eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB getroffen werden. Danach können einzelne Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personen-gruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (hier geistig Behinderte). Nachdem in den Gebäuden Steile Straße 4 und 6 eine ursprünglich angesiedelte private Al-tenpflegeeinrichtung aufgelöst worden war, hat die Lebenshilfe NRW seit 1994 eine Gruppe geistig Behinderter in diesem Gebäude untergebracht (33 Personen). Die Einrichtung wird auch derzeit von der Lebenshilfe Nordrhein-Westfalen unterhalten. Nach Auskunft des Trägers stammen die Bewohner der angesprochenen Einrichtung aus dem Westfälischen Zentrum für Psychiatrie an der Marsbruchstraße in Dortmund-Aplerbeck und somit zumindest aus dem Stadtbezirk Aplerbeck.

Im Rahmen der Eingliederungshilfe nach § 39 Bundessozialhilfegesetz wohnen die Menschen dort auf 4 Wohngruppen in familiärer Atmosphäre. Die Mehrzahl der Bewohnerinnen und Bewohner geht von Montag bis Freitag, 8.00 - 16.30 Uhr in den Werkstätten für behin-derte Menschen in Dortmund einer geregelten Tätigkeit nach. Die Freizeitgestaltung der hier lebenden Menschen ist mit dem Freizeitverhalten nichtbehinderter Menschen identisch. Dies bedeutet konkret Besuche kultureller Veranstaltungen, Urlaubsfahrten, Teilnahme am Leben in der Gemeinde, leben in der Privatspähre, nachgehen individueller Hobbys, etc. Das Leben innerhalb der 4 Wohngemeinschaften ist gekennzeichnet durch eine eigenständige Versorgung und Beschäftigung mit den Dingen des täglichen Bedarfs. Dazu gehört z. B. das Einkaufen der Lebensmittel sowie die Zubereitung der jeweiligen Mahlzeiten. Unterstützung erhalten die Bewohner dabei durch die Mitarbeiterschaft.

Um auch allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohneinrichtung Steile Straße 4 – 6 ein Einzelzimmer zur Verfügung stellen zu können, ist für das Jahr 2003 eine Reduzierung der Platzzahl von derzeit 33 auf ca. 25 Plätze geplant.

Die Menschen mit Behinderung verstehen die Wohneinrichtung als ihr Zuhause, wie andere Menschen ihre Wohnung. Aus diesem Grund sind alle Wohneinrichtungen, die die Lebens-hilfe bisher in Nordrhein-Westfalen errichtet hat, bislang im vereinfachten Genehmigungs-verfahren von den Bauaufsichtsbehörden bearbeitet worden, d.h. jede der Wohneinrichtungen ist bisher wie ein Wohnhaus behandelt worden.

Für die Wohneinrichtung Steile Straße 4 - 6 ist am 05.02.1996 ein Antrag auf Nutzungsände-rung gestellt worden, der am 16.12.1998 bewilligt wurde.

Nach Auskunft des Trägers sind neben der vorgesehenen Reduzierung der Zahl der Bewoh-ner auf 25 Plätze bereits im Gartenbereich Anpflanzungen zu den Nachbarn vorgenommen worden. Dies gilt insbesondere für das Grundstück am Tunnelweg, dessen Eigentümer das Normenkontrollverfahren gegen die 18. Änderung des Ap 129 angestrengt haben. Hierdurch gibt es keine Sichtkontakte mehr zu der Einrichtung, durch die sich die Normenkontrollgeg-ner offensichtlich gestört fühlten. Ferner achten die Leiter der Einrichtung darauf, dass sich besonders auffällige Bewohner der Einrichtung, d. h. sich lautstark artikulierende Personen nicht im Freibereich der Einrichtung aufhalten. Somit ist gewährleistet, dass die angrenzende Wohnbebauung keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt ist, die über das Nor-malmaß einer Unterhaltung im

Freibereich hinausgehen. Nahezu fast alle umgebenden Nach-barn der Einrichtung haben keine Probleme mit derselben, was auch dafür spricht, dass sich die betreute Wohngruppe in das reine Wohngebiet einfügt. Die Gesundheitsverwaltung hält Einrichtungen wie die zur Disskussion stehende in reinen und allgemeinen Wohngebieten für adäquat untergebracht. Von daher sollte auch an dem Standort Steile Straße festgehalten werden. Bereits in der Begründung vom 10.02.1998 zur Änderung Nr. 18 ist dargelegt worden, dass es städtebauliche Zielsetzung war, eine in der Örtlichkeit bereits vorhandene Wohnform des betreuten Wohnens in ihrem Bestand zu sichern. Es handelt sich hierbei nicht nur um die pla-nungsrechtliche Sicherung eines Heimes oder einer Psychiatrischen Anstalt; vielmehr soll es psychisch Erkrankten ermöglicht werden, in die Gesellschaft integriert und nicht an den ge-sellschaftlichen Rand gedrängt zu werden. Es betrifft die planungsrechtliche Sicherung einer bestimmten Wohnform, die als besondere Form des Wohnens an diesem Standort in einem reinen Wohngebiet gesichert werden sollte. Diese Festsetzung steht mit der Zweckbestimmung eines reinen Wohngebietes nicht im Widerspruch. Bei den Bewohnern der Einrichtung handelt es sich um geistig behinderte Menschen. Eine geistige Behinderung stellt keinen Krankheitswert dar, der mit medizinischen Mitteln geheilt, gelindert oder gebessert werden kann. „Geistig behindert“ besagt lediglich, dass der Mensch in einer bestimmten Funktion eingeschränkt ist. Er bedarf weder dauernd der medizinischen Betreuung noch der Pflege. Er erhält auch kein Pflegegeld nach dem Pflegegeldgesetz. Soll-ten die Bewohner akut erkranken, suchen sie eine Arztpraxis ihrer Wahl bzw. ein Kranken-haus auf. Der neu eingefügte Abs. 4 des § 3 BauGB stellt klar, dass zum Wohnen auch das Wohnen mit Betreuung und Pflege gehört (siehe hierzu Rn 9.1, 11.3 – 11.5). Der behinderte Mensch bedarf in diesem Sinne im gewissen Umfang der Aufsicht bzw. der Anleitung. Im Vordergrund des Wohnens in einem solchen Wohnheim steht neben der geforderten Häus-lichkeit der soziale Zweck der Eingliederung in die (normale) Gesellschaft, das Erlernen von Gemeinschaftsfähigkeit und Selbständigkeit, nicht das Gesundwerden nach einer Krankheit. Die Betreuung erfolgt auch nicht durch Ärzte, Krankenpfleger bzw. Krankenschwestern, sondern durch ErzieherInnen, SozialarbeiterInnen und SozialpädagogenInnen. Das Nutzungskonzept der Lebenshilfe sieht langfristige Mietverträge mit den Bewohnern vor, um den Aspekt der auf Dauer angelegten Häuslichkeit zu unterstreichen. Somit ist der Begriff des Wohnens im Sinne der Baunutzungsverordnung erfüllt. Denn nicht das individu-elle Verhalten Einzelner, sondern das Nutzungskonzept der Lebenshilfe ist Grundlage für die Einrichtung. Im engeren Sinne handelt es sich bei der Einrichtung um eine Wohngruppe, die in einem rei-nen Wohngebiet zulässig ist. Denn § 3 Abs. 4 BauNVO regelt, dass Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, in einem reinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Mit der Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung von 1990 kommt § 3 Abs. 4 BauGB zum Tragen. Ferner soll für die Gebäude Steile Straße 4 und 6 eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB getroffen werden (Fläche für Personen mit beson-derem Wohnbedarf – hier Wohnbedarf für geistig Behinderte).

Bei der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB handelt es sich um den einzigen Fall, in dem die Nutzbarkeit von Flächen durch den Bedarf von Personengruppen umschrieben wird. Der begünstigte Personenkreis, zu dem auch geistig Behinderte gehören, muss genau be-zeichnet werden. Weitere Voraussetzung ist, dass der besondere Wohnbedarf in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude zum Ausdruck kommt, dass er städtebaulich und baulich strukturell begründet ist. Zu den baulichen Besonderheiten ist auszuführen, dass die Einrich-tung in 4 separate Wohnbereiche aufgeteilt ist. Der einzelne Wohnbereich zeichnet sich durch eine Gemeinschaftsküche und ein gemeinsames Wohnzimmer sowie Einzelschlafräu-me aus. Die Wohnbereiche sind behindertengerecht gestaltet und in sich

abgeschlossen. Die Festsetzung bezieht ihre städtebauliche Begründung zunächst aus § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Dabei sind besonders die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölke-rungsstrukturen und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksich-tigen. Zu letzterem gehören insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Men-schen und der Behinderten. Mit der Neufassung des § 3 der Baunutzungsverordnung hat der Bundesgesetzgeber ausdrücklich die Zulässigkeit von betreutem Wohnen in reinen Wohnge-bieten gesetzlich manifestiert. Somit wird die Einrichtung mit der Umstellung auf die Bau-nutzungsverordnung von 1990 auf eine sichere planungsrechtliche Grundlage gestellt. Um im konkreten Falle darüber hinaus für jeden Planleser die eindeutige Zielrichtung der Nutzung eines bestimmten Wohngebäudes auch für die Zukunft zu dokumentieren, soll zu-sätzlich die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB getroffen werden. Die Gebäudestruktur war in der Vergangenheit auf die Unterbringung von Senioren zugeschnitten. Diese Gebäu-destruktur eignet sich geradezu optimal für die Unterbringung von Personen mit besonderem Wohnbedarf, so dass das Gebäude Steile Straße 4 bis 6, d. h. dessen Nutzung auch für die Zukunft als Fläche für Personen mit besonderem Wohnbedarf für geistig Behinderte festge-schrieben werden soll. Dadurch wird gleichzeitig verhindert, dass die Träger an einem anderen Standort in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet eine neue den Bedürfnissen geistig Behinderter entspre-chende Einrichtung mit erheblichem finanziellen Aufwand schaffen müssen. Hierdurch wer-den wiederum finanzielle öffentliche Ressourcen durch Nichtinanspruchnahme von Zuschüs-sen geschont. Die Festsetzung zielt im weiteren auf einzelne Flächen, d. h. auf eingestreute Flächen inner-halb eines Baugebietes ab. Die Flächen müssen somit in einen größeren Bebauungszusam-menhang eingestreut werden. Im Bebauungsplan können auch die Voraussetzungen angege-ben werden, unter denen der Wohnbedarf betrieben werden kann (bauliche Gestaltung der Wohngebäude, Raumzahl, Ausstattung und besondere Innengestaltung). Ebenso kann die Rechtsform durchgesetzt werden. Den sich aus der Festsetzung ergebenen Bezugsproblemen kann im Rahmen der Baugenehmigung Rechnung getragen werden. Im Zweifel empfiehlt sich eine vertragliche Vereinbarung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. der Ände-rung, um die Realisierung der Festsetzung festzustellen. Der begünstigte Personenkreis (geistig Behinderte) ist mit den vorstehenden Aussagen genau bezeichnet worden. Dies gilt auch für die baulichen Besonderheiten der vorhandenen Einrich-tung. Ferner ist die Einrichtung, die nur aus den Gebäuden Steile Straße 4 und 6 besteht, in das reine Wohngebiet und damit in einem größeren Bebauungszusammenhang eingestreut. Somit liegen die Voraussetzungen für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB vor. Ei-ne vertragliche Vereinbarung ist entbehrlich, weil es sich um eine bestehende Einrichtung handelt. Die Rechtsform kann in der Baugenehmigung festgeschrieben werden. Die nördliche Baugrenze auf dem Grundstück Steile Straße 4 wird um 2 m nach Norden ver-schoben. Hierdurch erhält die Lebenshilfe die Möglichkeit, den Baukörper geringfügig nach Norden zu erweitern. Diese Erweiterung dient einer Verbesserung der Betriebsabläufe in dem Gebäude. Die Anzahl der untergebrachten Personen erhöht sich nicht. Zwischen der Straßen-begrenzungslinie und der Baugrenze befindet sich eine Strauchbepflanzung, die auf Dauer durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes gesichert werden soll.

4. **Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 22** Unter Ziffer 5 dieser Vorlage ist bereits dargelegt, dass für die Änderung Nr. 18 die Baunut-zungsverordnung von 1968 gilt, weil die seinerzeitige Umstellung auf die Baunutzungsver-ordnung von 1990 nicht wirksam zustandegekommen ist. Der Bereich der Änderung Nr. 18 umfasst einen großen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ap 129. Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit, die Baunutzungsverordnung von 1990 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 129 und seiner Änderungen zur Anwendung zu bringen, um für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Beurteilungsgrund-lage für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche zu erhalten. Der Planbereich ist weitestgehend realisiert, so dass die Rege-lungen der Baunutzungsverordnung von 1990 primär bei Beseitigung und Neuerrichtung bau-licher Anlagen, Änderungen baulicher Anlagen und Nutzungsänderungen zum Tragen kom-men werden. Die Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung erfolgt in Form einer Textsatzung, die dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist.

5. **Bestehendes Planungsrecht**

5.1 **Änderung Nr. 21** Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Ap 129 – Änderung Nr. 18 – setzt den angesprochenen Bereich als reines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflä-chenzahl von 0,8 fest. Als Dachform ist Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 25° - 40°. Von der Bauweise her ist offene Bauweise festgesetzt. Letztlich ist eine Traufhöhen-festsetzung mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m im Plan enthalten.

5.2 **Änderung Nr. 22** Für den gesamten Bereich besteht der Bebauungsplan Ap 129, der seit dem 25.08.1972 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan Ap 129 hat bisher 19 Änderungen erfahren. Die 20. Änderung befindet sich z. Z. im Verfahren.

6. **Eingriffsregelung** Durch die Änderung Nr. 21 wird keine höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht, weil das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Somit kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen. Gleiches gilt für die Änderung Nr. 22, weil diese lediglich die Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung zum Inhalt hat.

7. **Altlasten/Denkmalschutz** Die Aussagen zu Altlasten, Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie Baudenkmale und Bo-dendenkmale in der Begründung zum Bebauungsplan Ap 129 und zu den Änderungen gelten unverändert fort, so dass an dieser Stelle hierauf verwiesen werden kann.

8. **Entschädigungsansprüche** Der Bebauungsplan Ap 129 ist bereits seit dem 25.08.1972 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Insoweit sind im vorliegenden Fall keine Ent-schädigungsansprüche zu erwarten. Die vorhandene Nutzung genießt Bestandsschutz, so dass die geplante Änderung insoweit nicht in den Bestand eingreift. Die Änderung Nr. 18 ist seit dem 10.07.1998 rechtsverbindlich. Auch hier sind keine Re-gressansprüche zu erwarten, da im Rahmen der Änderung Nr. 18 auf die Baunutzungsverord-nung von 1990 umgestellt werden sollte. Die bisherige unwirksame Umstellung wird nun-mehr wieder hergestellt.

9. **Kosten** Durch die Änderungen entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 12.05.2003

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor